

////////////////////////////////////

# WIJZIGINGEN SOCIALE HUURSTELSEL

**Toelichting bij de wijziging van de Vlaamse Wooncode door het decreet van 14 oktober 2016 en de wijziging van het Kaderbesluit Sociale Huur door het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016**

////////////////////////////////////

## INHOUD

<b>1</b>	<b>Situering</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>wijzigingen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Minimaal inkomen enkel bij huurprijsberekening	4
2.1.1	Huidige regeling	4
2.1.2	Wijziging	4
2.1.3	Overgangsbepaling	5
2.2	Verlenging levensduur geschatte marktwaarden	5
2.2.1	Huidige regeling	5
2.2.2	Wijziging	5
2.2.3	Bepaling met retroactieve inwerkingtreding	6
2.3	Uitbreiding eigendomsvoorwaarde	6
2.3.1	Huidige regeling	6
2.3.2	Wijziging	6
2.3.3	Overgangsbepaling	8
2.4	Afschaffen verhoogde inkomensgrenzen	9
2.4.1	Huidige regeling	9
2.4.2	Wijziging	9
2.4.3	Overgangsbepaling	9
2.5	Invoering tijdelijke huurovereenkomsten	9
2.5.1	Huidige regeling	9
2.5.2	Wijziging	10
2.5.3	Verhaalprocedure	14
2.6	Invoering onderbezettingsvergoeding	16
2.7	Aanpassingen procedure administratieve Geldboete	16
2.7.1	Huidige regeling	16
2.7.2	Wijziging	16
2.8	Uitwisseling van gegevens	18
2.9	Ondertekenen huurovereenkomst	19
2.9.1	Huidige regeling	19
2.9.2	Wijziging	19
2.10	Melding van bijwoners	19
2.10.1	Huidige regeling	19
2.10.2	Wijziging	19
2.11	Verduidelijking bestaande regelgeving en technische wijzigingen	21
2.11.1	Wachttijd bij splitsing kandidatuur	21
2.11.2	Explicitering gezinsleden bij toewijzing	21
2.11.3	Huurderscategorie	21
2.11.4	Herhuisvesting bij vervangingsbouw	22
2.11.5	Wijzigingen aan de typehuurovereenkomsten bijlage I en bijlage II	22
2.11.6	Wijziging aan bijlage III bij het Kaderbesluit Sociale Huur (kosten en lasten)	22
<b>3</b>	<b>schematisch overzicht van de wijzigingen</b> .....	<b>23</b>

# 1 SITUERING

Het Vlaams regeerakkoord 2014-2019<sup>1</sup>, verder geconcretiseerd in de beleidsnota Wonen 2014-2019, stelt een aantal nieuwe beleidskeuzes m.b.t. de sociale huurreglementering voorop. Een aantal van die beleidskeuzes dienden decretaal vertaald te worden in de Vlaamse Wooncode, en verder uitgewerkt te worden in het Kaderbesluit Sociale Huur<sup>2</sup>. Andere beleidskeuzes situeren zich enkel op het niveau van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Er wordt eveneens een ongewild effect van de koppeling van de regelgeving m.b.t. de Huurpremie<sup>3</sup> en het Kaderbesluit Sociale Huur weggewerkt. Ook de levensduur van de geschatte marktwaarden uit het referentiestaal die dienen om de marktwaarde van sociale woningen verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij te bepalen, wordt verlengd met twee jaar. Tot slot worden er ook enkele wijzigingen aangebracht om het Kaderbesluit Sociale Huur juridisch-technisch op punt te stellen.

U vindt het wijzigingsdecreet en -besluit, alsook de geconsolideerde regelgeving terug in de Vlaamse codex ([www.codex.vlaanderen.be](http://www.codex.vlaanderen.be)):

- Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
- Besluit van de Vlaamse regering van 23 december 2016 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode
- Decreet van 15 juli 2007 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd door het decreet van 14 oktober 2016
- Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd door het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016

In wat volgt overlopen we de verschillende wijzigingen. De overgangsbepalingen worden besproken bij de betreffende voorgestelde wijziging aan de regelgeving. Op het einde volgt een schematisch overzicht van de wijzigingen.

---

<sup>1</sup> Vlaams regeerakkoord 2014-2019, Vertrouwen, verbinden, vooruitgaan, van 23 juli 2014

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders

## 2 WIJZIGINGEN

### 2.1 MINIMAAL INKOMEN ENKEL BIJ HUURPRIJSBEREKENING

In de definitie van 'inkomen', opgenomen in artikel 1, eerste lid, 15° van het Kaderbesluit Sociale Huur, wordt de laatste zin opgeheven.

#### 2.1.1 Huidige regeling

In de huidige regelgeving wordt bepaald dat als het gezinsinkomen van een kandidaat-huurder of huurder minder bedraagt dan het toepasselijke leefloon, het toepasselijk leefloon als inkomen zal gelden. Die bepaling werd ingeschreven om de (kandidaat-) huurder aan te sporen zijn eventueel recht op een leefloon te benutten.

Kandidaat-huurders die minstens 4 jaar ingeschreven zijn in het inschrijvingsregister van een sociale huisvestingsmaatschappij, hebben recht op een huurpremie als hun inkomen lager is dan het maximumbedrag dat opgenomen is in het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders.

Voor het inkomen wordt verwezen naar het inkomen dat door de sociale huisvestingsmaatschappij werd opgenomen bij de laatste actualisering van het inschrijvingsregister overeenkomstig het Kaderbesluit Sociale Huur.

In de praktijk werd vastgesteld dat sommige kandidaat-huurders hun recht op huurpremie niet kunnen uitoefenen ook al beschikken ze slechts over een beperkt inkomen. Als het reëel genoten inkomen lager is dan het toepasselijke leefloon op de gezinssituatie, wordt het reëel genoten inkomen gelijkgeschakeld met het toepasselijk leefloon. Het toepasselijk leefloon kan in bepaalde gevallen hoger liggen dan de inkomensgrens om in aanmerking te komen voor de huurpremie. Het aantal huishoudens dat hierdoor de huurpremie misloopt, wordt momenteel geschat op 243.

#### 2.1.2 Wijziging

Door de wijziging wordt het hogervermelde ongewenste effect weggewerkt. De gelijkschakeling naar het toepasselijk leefloon wordt niet langer opgenomen in de definitie van inkomen. De gelijkschakeling wordt wel nog behouden voor de huurprijsberekening en wordt bijgevolg verplaatst naar artikel 46 van het Kaderbesluit Sociale Huur. Door het leefloon in de toekomst alleen nog te hanteren in het kader van de huurprijsberekening zal de doelgroep van de rechthebbenden van de huurpremie correcter afgelijnd worden.

### 2.1.3 Overgangsbepaling

De verhuurder moet het inkomen van de kandidaat-huurders die zijn ingeschreven vóór 1 maart 2017<sup>4</sup>, nakijken en als dat nodig is, aanpassen als het inkomen gelijkgeschakeld was met het toepasselijk leefloon. Zonder deze overgangsbepaling zou het ongewild effect op de Huurpremie pas ongedaan worden gemaakt bij de eerstvolgende actualisering van het inkomen.

## 2.2 VERLENGING LEVENSDUUR GESCHATTE MARKTWAARDEN

### 2.2.1 Huidige regeling

De marktwaarde van een sociale huurwoning, verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij, is de huurprijs die voor een woning van vergelijkbaar type en vergelijkbare leeftijd en met vergelijkbare onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurmarkt zou worden betaald. Voor de bepaling van de marktwaarde wordt de marktwaarde van een representatief staal van sociale huurwoningen geschat door een notaris. De geschatte marktwaarden mogen maximaal negen keer geactualiseerd worden om nog tot het representatief staal gerekend te kunnen worden. In 2017 vervalt het representatief staal waarmee de huidige marktwaarden worden bepaald. Sociale huisvestingsmaatschappijen moesten daarom vóór 1 januari 2017 een nieuw staal samenstellen en laten schatten om een basishuurprijs te kunnen toekennen voor nieuwe verhuring of na een grondige renovatie vanaf 1 januari 2017. Vanaf 1 januari 2019 worden vervolgens alle basishuren vervangen van lopende huurovereenkomsten die sinds 2010 niet zijn gewijzigd.

Momenteel loopt een onderzoek in samenwerking met het Steunpunt Wonen om na te gaan of de marktwaarde niet beter via een hedonische huurprijsanalyse, gebaseerd op de nieuwe versie van de huurschatter, kan gebeuren. Een hedonische huurprijsanalyse zoals de huurschatter laat toe een schatting te maken van de markthuurprijs van een woning op basis van de woningkenmerken. De marktwaarde zou hierdoor op een transparantere manier vast kunnen gesteld worden aan een lagere kostprijs dan nu het geval is. Die oefening is echter nog niet afgerond. Om te vermijden dat de sociale huisvestingsmaatschappij nu nog kosten zou maken voor het vervangen van haar representatief staal via schattingen door notarissen, wordt de levensduur van het huidig representatief staal verlengd tot 1 januari 2019.

### 2.2.2 Wijziging

In artikel 40 van het Kaderbesluit Sociale Huur wordt bepaald dat de geschatte marktwaarden maximaal elf keer in plaats van negen keer geactualiseerd mogen worden om nog tot het representatief staal gerekend te kunnen worden. Geschatte woningen die worden verkocht tijdens de elfjarige termijn, blijven nog in het staal opgenomen gedurende de resterende termijn.

<sup>4</sup> = de datum van inwerkingtreding van het wijzigend besluit. De enige uitzondering betreft de verlenging van de geschatte marktwaarden, dat artikel ging in op 1 januari 2017 (zie punt 2.2).

### 2.2.3 Bepaling met retroactieve inwerkingtreding

Deze wijziging is retroactief in werking gesteld vanaf 1 januari 2017.

## 2.3 UITBREIDING EIGENDOMSVOORWAARDE

### 2.3.1 Huidige regeling

Volgens de huidige reglementering kan men zich niet inschrijven voor een sociale huurwoning als men, samen met zijn gezinsleden, een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft. Hierop zijn bepaalde uitzonderingen voorzien. Er werd vastgesteld dat sommige kandidaat-huurders via constructies een woning “niet volledig” in volle eigendom hebben (bv. 98%, vennootschap), waardoor ze volgens de huidige regelgeving voldoen aan de eigendomsvoorwaarde, maar in feite niet tot de beoogde doelgroep behoren.

### 2.3.2 Wijziging

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen kandidaat-huurders en huurders.

#### 2.3.2.1 Kandidaat-huurders

##### 2.3.2.1.1 Gedeeltelijk volle eigenaars

De regelgeving wordt aangepast zodat “gedeeltelijk volle eigenaars” niet langer voldoen aan de eigendomsvoorwaarde. Artikel 3, §1, eerste lid, 3° van het Kaderbesluit Sociale Huur zal voortaan als volgt luiden:

“hij heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland”.<sup>5</sup>

Er zijn twee uitzonderingen op de regel:

1° de woning of bouwgrond die de kandidaat-huurder gedeeltelijk in volle eigendom heeft en die deel uitmaakt van een huwelijksgemeenschap. Die woning of bouwgrond vormt geen beletsel op voorwaarde dat :

- Bij inschrijving : aangetoond wordt dat het huwelijk onherstelbaar ontwracht is.
- Bij toewijzing : er een vordering tot echtscheiding werd ingesteld, tenzij er gegronde redenen zijn om de vordering tot echtscheiding nog niet te hebben ingesteld of als er een vermoeden van afwezigheid is vastgesteld. De huurder moet in dat geval uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning. De verhuurder kan de termijn verlengen als de huurder daar gegronde redenen voor aanvoert.

---

<sup>5</sup> Voor sociale assistentiewoningen blijft de termijn op tien jaar voor de inschrijvingsdatum voor wat betreft de woning.

2° de woning of bouwgrond die de kandidaat-huurder kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven (bv. schenking, erfenis). De kandidaat-huurder moet in dat geval uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning. Als dat door omstandigheden niet lukt (erfenisregelingen kunnen een geruime tijd in beslag nemen), kan de verhuurder beslissen om de huurder meer tijd te gunnen.

Via de FOD Financiën zal het aandeel eigendom via de huidige bevraging meegegeven worden.

#### 2.3.2.1.2 Vennootschappen

Naar analogie met het Overdrachtenbesluit<sup>6</sup> wordt eveneens bepaald dat wie een woning of een bouwgrond heeft ingebracht in een vennootschap, ook niet voldoet. Artikel 3, §1, eerste lid, 3°bis van het Kaderbesluit zal voortaan als volgt luiden :

“hij of een van zijn gezinsleden is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht”.

Er zijn geen uitzonderingen voorzien op de regel.

Op basis van het rijksregisternummer van de kandidaat-huurder kan nagekeken worden of hij een functie (zaakvoerder, bestuurder, aandeelhouder) heeft in een vennootschap. Via het KBO-nummer kan vervolgens informatie gevonden worden rond de inbreng van eigendommen in de vennootschap. Er wordt op gerekend dat die bevraging via de VMSW kan geautomatiseerd worden.

#### **2.3.2.2 Huurders**

Voortaan zal er ook een opzegging van de huurovereenkomst mogelijk zijn, als de referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of bouwgrond gedeeltelijk in volle eigendom verwerft. Van de huurder wordt verwacht dergelijke verwerving spontaan te melden aan de verhuurder (artikel 52, §3 Kaderbesluit Sociale Huur). De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden voor het verwerven van een woning. Indien het een bouwgrond betreft zal vijf jaar na de verwerving een opzegging van zes maand volgen. Artikel 33, §1 , eerste lid van het Kaderbesluit Sociale Huur zal voortaan als volgt luiden:

- 1° de referentiehuurder of zijn wettelijke of feitelijke partner heeft een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verworven;
- 2° de referentiehuurder of zijn wettelijke of feitelijke partner heeft een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verworven;

<sup>6</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode

3° de referentiehuurder of zijn wettelijke of feitelijke partner is een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht”

Als de huurder de woning kosteloos verwerft, moet de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Als dat door omstandigheden niet lukt (erfenisregelingen kunnen een geruime tijd in beslag nemen), kan de verhuurder beslissen om de huurder meer tijd te gunnen. Als de huurder een bouwgrond kosteloos verwerft, moet de bouwgrond of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving.

### **2.3.3 Overgangsbepaling**

#### **2.3.3.1 Kandidaat-huurders**

Voor de kandidaat-huurders die vóór 1 maart 2017 zijn ingeschreven voor een sociale assistentiewoning en aan wie dergelijke woning kan worden toegewezen, geldt de verstrengde eigendomsvoorwaarde wat betreft de gedeeltelijk volle eigendom, niet als toelatingsvoorwaarde. Deze bepaling is noodzakelijk omdat het immers onmogelijk is voor een kandidaat-huurder van een sociale assistentiewoning om zich in regel te stellen als hij 10 jaar voor de inschrijving of toelating een gedeeltelijke volle eigendom zou gehad hebben. De voorwaarde dat men geen patrimonium mag hebben ingebracht in een vennootschap is wel van toepassing. Voor de kandidaat-huurders die vóór 1 maart 2017 zijn ingeschreven voor een ‘gewone’ sociale huurwoning, gelden op het moment van de toelating tot een sociale huurwoning onmiddellijk de nieuwe strengere eigendomsvoorwaarden.

#### **2.3.3.2 Huurders**

Voor zittende huurders geldt een overgangsregeling. Als de referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner op 1 maart 2017 een woning of een bouwgrond gedeeltelijk in volle eigendom zouden hebben, moeten ze binnen het jaar uit onverdeeldheid treden. De verhuurder zal de zittende huurders hiervan op de hoogte moeten brengen.

Als de referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner op 1 maart 2017 een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zou zijn waarin hij en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw heeft ingebracht, moeten ze zich binnen het jaar conformeren aan de strengere voorwaarde. De verhuurder zal de zittende huurders hiervan op de hoogte moeten brengen.

Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder in beide gevallen verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.





toepasselijke inkomensgrens. Die bepaling wordt momenteel nauwelijks toegepast waardoor een meer dwingende aanpak aangewezen is.

## **2.5.2 Wijziging**

De huidige facultatieve opzeggingsgrond wordt geschrapt en vervangen door huurovereenkomsten die inherent van tijdelijke aard zijn voor nieuwe huurders die na 1 maart 2017 een huurovereenkomst aangaan.

### **2.5.2.1 Duurtijd**

#### 2.5.2.1.1 Principe

De huurovereenkomsten die gesloten worden met nieuwe huurders vanaf 1 maart 2017 zullen voortaan een duur van negen jaar krijgen, desgevallend verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar. De datum van ondertekening is hierbij van belang. Een huurovereenkomst die ondertekend wordt op 15 februari, en pas ingaat op 1 april, zal bijgevolg nog van onbepaalde duur zijn.

De tijdelijke huurovereenkomst wordt als bijlage Ibis bij het Kaderbesluit Sociale Huur gevoegd.

Huurders die een huurovereenkomst hebben ondertekend vóór 1 maart 2017 behouden hun huurovereenkomst van onbepaalde duur. Huurders van categorie a) en b) kunnen bovendien opnieuw een huurovereenkomst van onbepaalde duur sluiten als de nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of in het kader van een renovatieproject naar een woning van een andere verhuurder. Een zittende huurder van categorie c) zal bij een eventuele verhuis naar een andere sociale huurwoning wel een tijdelijke huurovereenkomst sluiten.

#### 2.5.2.1.2 Uitzondering op de duurtijd

Als een huurder die een tijdelijke huurovereenkomst sloot vanaf 1 maart 2017, een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, zal de duur van de nieuwe huurovereenkomst berekend worden naargelang de periode waarin hij zit. Zit hij nog in de negenjarige periode, dan is de duurtijd tot het einde van die negenjarige periode, maar wel met een minimum van drie jaar. Als de huurder al in een verlengingsperiode van drie jaar zit, zal de duurtijd terug drie jaar zijn. Een huurder die dus in het achtste jaar moet verhuizen, of in het eerste jaar van een verlengde periode, zal een nieuwe overeenkomst sluiten die nog drie jaar zal gelden.

### **2.5.2.2 Wanneer verlengd?**

Vóór de afloop van de betreffende negenjarige dan wel driejarige periode moet de verhuurder nagaan of de huurder nog voldoet aan enerzijds een inkomensvoorwaarde, en anderzijds de voorwaarden inzake bezettingsgraad. Als de huurder aan beide voorwaarden voldoet, wordt de huurovereenkomst met een termijn van drie jaar verlengd.

#### 2.5.2.2.1 Inkomensvoorwaarde

##### **Normale procedure**

Bij afloop van de initiële negenjarige periode wordt het inkomen afgetoetst aan de toepasselijke inkomensgrens om na te gaan of de huurder nog tot de doelgroep van sociale huisvesting behoort. De toepasselijke inkomensgrens wordt in dit kader verhoogd met 25% om enerzijds de werkloosheidsval te vermijden, en anderzijds een extra marge te creëren zodat het gezinsinkomen toelaat om op de private woonmarkt een woning te huren of te kopen.

Als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders dat in aanmerking werd genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125 % of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen, neemt de huurovereenkomst een einde.

##### **Voorbeeld:**

- gezin heeft een huurovereenkomst die na 1 maart 2017 werd ondertekend en in werking treedt op 1 mei 2017
  - de verhuurder kan ten laatste de opzegging geven op 31 oktober 2025
  - de verhuurder gaat de inkomensvoorwaarde na o.b.v. de jaarlijkse huurprijsberekeningen van 2025, 2024 en 2023 en de gezinssamenstelling op 1 januari van die jaren.
- A. op 1 januari 2023: alleenstaande en het inkomen bedraagt 31.000€ (fictieve grens: 26.000€)
- inkomen van 19,23% boven de inkomensgrens van 26.000€
- B. op 1 januari 2024: koppel zonder PTL en het inkomen bedraagt 53.500€ (fictieve grens: 41.750€)
- inkomen van 28, 14% boven de inkomensgrens van 41.750€
- C. op 1 januari 2025: koppel met 1 PTL en het inkomen bedraagt 55.000€ (fictieve grens: 44.700€ (42.000 + 2.700 voor de PTL))
- inkomen van 23,04% boven de inkomensgrens van 44.700€

⇒ In dit voorbeeld zal de huurovereenkomst geen einde nemen, gezien het rekenkundig gemiddelde  $(119,23\% + 128,14\% + 123,04\%) / 3 = 123,47\%$  bedraagt

D. Stel dat het koppel kinderloos was gebleven, dan zal op 1 januari 2025 de fictieve inkomensgrens 42.000€ bedragen i.p.v. 44.700€. In dat geval zal het inkomen t.a.v. de inkomensgrens 130,95% bedragen in plaats van 123,04%. De huurovereenkomst zal dan moeten worden opgezegd, omdat het rekenkundig gemiddelde 126,11% zou zijn in plaats van 123,47%.

### **Automatische verlenging**

De duur van negen jaar wordt automatisch verlengd in de volgend gevallen (als ook voldaan is aan de bezettingsvoorwaarde) :

- als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders dat in aanmerking werd genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen minder dan 125 % bedraagt;
- éénmalig met drie jaar als er een huurder categorie c), in de woning verblijft maar alleen als de grens bereikt of overschreden wordt door het in rekening brengen van zijn inkomen;
- telkens met drie jaar als een huurder categorie c), mantelzorg verleent aan of ontvangt van een huurder categorie a) of b), maar alleen als de inkomensgrens bereikt of overschreden wordt door het in rekening brengen van het inkomen van de huurder categorie c).

### **Verlenging op verzoek**

De duur van negen jaar kan worden verlengd als de huurder categorie a) of b) de verhuurder verzoekt om de opzegging in te trekken.

Dat kan in de volgende gevallen:

- 1) de huurder toont aan dat het huidige inkomen van de huurders, berekend over drie opeenvolgende maanden en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125% ligt;
- 2) de huurder toont aan dat het pensioen werd aangevraagd of dat hij de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervalddag van de huurovereenkomst en dat hij ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt;
- 3) de huurder is van oordeel dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoefte.









verzonden worden binnen de oorspronkelijke beslissingstermijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt).

- Als de toezichthouder zijn beslissing niet verzendt binnen de vastgelegde termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd. Dit is de best mogelijke rechtsbescherming voor de huurder in geval van stilzitten van de toezichthouder. Dit betekent uiteraard niet dat de toezichthouder niet moet trachten elk beroepschrift binnen de gestelde termijn te behandelen.

## 2.6 INVOERING ONDERBEZETTINGSVERGOEDING

(niet van toepassing op sociale verhuurkantoren)

De huidige huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur die onderbezet wonen, zullen in voorkomend geval een onderbezettingsvergoeding moeten betalen. De vergoeding bedraagt 25 euro (te indexeren cfr. artikel 56 van het Kaderbesluit Sociale Huur) per slaapkamer die volgens de definitie van een onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt. Dat bedrag zal worden toegevoegd aan de maandelijkse reële huurprijs. De voorwaarden die worden gesteld voor de beëindiging van de tijdelijke huurovereenkomst in het kader van de aanpak van de onderbezetting, zijn van overeenkomstige toepassing op het aanrekenen van een onderbezettingsvergoeding.

## 2.7 AANPASSINGEN PROCEDURE ADMINISTRatieve GELDBOETE

### 2.7.1 Huidige regeling

De huidige procedure om een administratieve geldboete op te leggen bij het niet nakomen van een huurdersverplichting wordt als log en ingewikkeld ervaren. De procedure wordt daarom vereenvoudigd, zonder afbreuk te doen aan de rechtsbescherming van de sociale huurder. In de huidige regelgeving zijn er twee procedures uitgewerkt, een om de boete te betwisten en een om een uitstel, vermindering of kwijtschelding van de boete te vragen.

### 2.7.2 Wijziging

#### 2.7.2.1 Procedure

De voornoemde 2 procedures worden geïntegreerd in één duidelijke procedure.

De procedure ziet er als volgt uit:

Alvorens een administratieve geldboete te kunnen opleggen, dient de toezichthouder eerst een ingebrekestelling te versturen, waarin de huurder wordt aangemaand om zijn verplichtingen binnen een bepaalde termijn na te komen.





Op deze regel zullen voortaan twee uitzonderingen gelden, namelijk het plegen van domiciliefraude en het veroorzaken van overlast: in die gevallen zal ook een administratieve geldboete kunnen worden opgelegd als de huurder de inbreuk inmiddels heeft beëindigd.

### 2.7.2.3 Geen boete mogelijk

In de huidige regeling kan de toezichthouder geen administratieve geldboete opleggen:

- 1° als voor het betrokken feit reeds eerder een administratieve geldboete werd opgelegd;
- 2° als de strafrechter voor het betrokken feit reeds een uitspraak in eerste aanleg heeft gedaan.

Er wordt een geval toegevoegd, met name als voor het feit in kwestie de verhuurder de opzegging betekend heeft.

## 2.8 UITWISSELING VAN GEGEVENS

Het wijzigingsdecreet van 14 oktober 2016 wil de uitwisseling van gegevens vereenvoudigen. Daarom worden in de Vlaamse Wooncode dezelfde bepalingen als vermeld in artikel 54 en 55 van het Sociaal strafwetboek ingeschreven. De strijd tegen domiciliefraude in de sociale huur is net zoals de strijd tegen sociale fraude bij uitstrek een samenwerking tussen toezichthouders, verbalisanten van de lokale politie, sociale verhuurders, sociale inspectie,...

Toezichthouders zullen, als ze het noodzakelijk achten, de informatie die ze tijdens hun onderzoek hebben verkregen, mee kunnen delen aan andere inspectiediensten, als die informatie nuttig is voor hen bij de uitoefening van het toezicht waarmee ze belast zijn of voor de toepassing van een andere wetgeving. Ze kunnen die informatie ook meedelen aan de sociale verhuurders, als ze dat noodzakelijk achten. Concreet kan het gaan over de vaststelling door de toezichthouder dat iemand die een werkloosheidsuitkering ontvangt, samenwoont met een sociale huurder, zonder dat de sociale verhuurder hiervan op de hoogte was. Die informatie is niet alleen nuttig voor de sociale verhuurder, maar ook voor de federale diensten die toezicht uitoefenen op de uitbetaling van de werkloosheidsuitkeringen. Als de informatie werd verkregen ten gevolge van een uitdrukkelijke opdracht van het gerecht (openbaar ministerie of onderzoeksrechter), dient die instantie voorafgaand toestemming te geven voor het meedelen van die informatie.

Verder wordt geregeld dat de toezichthouders bij andere overheden en instanties informatie kunnen opvragen. Sociale verhuurders kunnen immers niet altijd zelf voldoende gegevens verzamelen om een vermoeden van (domicilie)fraude hard te maken. In dergelijke gevallen kan de verhuurder de toezichthouder verzoeken een onderzoek te verrichten. Er zal een gegevensuitwisseling kunnen plaatsvinden met de diensten van het Vlaams Gewest en de Vlaamse Gemeenschap, de provincies, de gemeenten (met inbegrip van de verenigingen waartoe die behoren) en de sociale verhuurders.

## **2.9 ONDERTEKENEN HUUROVEREENKOMST**

### **2.9.1 Huidige regeling**

Volgens de huidige reglementering moet elke huurder categorie a), b) en c) de huurovereenkomst ondertekenen.

### **2.9.2 Wijziging**

Voortaan zullen de inwonende kinderen de huurovereenkomst niet meer moeten ondertekenen als ze 18 jaar worden. Dat werd door de sociale verhuurders aangegeven als een nodeloze administratieve last.

De feitelijke partner die de huurovereenkomst in de hoedanigheid van huurder van categorie c) heeft ondertekend, hoeft de huurovereenkomst niet opnieuw te ondertekenen als huurder van categorie b).

In de definitie van huurder is eveneens de verwijzing naar het ondertekenen van de huurovereenkomst geschrapt. Het feit dat men er duurzaam verblijft, is op zich voldoende om als huurder beschouwd te worden.

## **2.10 MELDING VAN BIJWONERS**

### **2.10.1 Huidige regeling**

De huurder is verplicht om aan de verhuurder iedere wijziging van zijn gezinssamenstelling te melden. Tot op heden sloeg die verplichting alleen op personen die de intentie hebben de woning duurzaam te betrekken. Personen die de woning duurzaam betrekken, worden immers geacht huurder te zijn van de sociale huurwoning met de bijhorende rechten en plichten.

Daarbij aansluitend kan de persoon maar duurzaam de woning mee betrekken voor zover hij voldoet aan de toetredingsvoorwaarden. Het is de verhuurder die deze voorwaarden nagaat. Als blijkt dat de persoon niet voldoet, moet hij de woning terug verlaten.

### **2.10.2 Wijziging**

Ten eerste wordt er geëxpliciteerd dat de huurder de verplichting heeft alleen een duurzame bijwoning toe te staan als de bijwoner voldoet aan de toetredingsvoorwaarden. Als de huurder iemand laat bijwonen die niet voldoet aan die voorwaarden, kan de huurder gesanctioneerd worden voor het niet voldoen aan zijn huurdersverplichtingen.

Daarnaast zal de huurder vanaf 1 maart 2017 verplicht zijn om ook een tijdelijke bijwoning te melden aan de verhuurder. Voor de duidelijkheid, het gaat hier alleen om personen die tijdelijk hun

////////////////////////////////////

hoofdverblijfplaats of domicilie vestigen in de woning en die dus niet de intentie (kunnen) hebben om duurzaam in de sociale woning te verblijven. Die personen treden niet toe tot de huurovereenkomst en worden dus geen huurder, maar worden wel meegerekend voor de berekening van de huurlasten. Die bijwoning kan alleen worden toegestaan als daarmee de minimale bezettingsnormen niet worden overschreden. Als de persoon slechts logeert bij de sociale huurder (bv. een kennis uit het buitenland die een maand komt logeren), moet de huurder dat niet melden aan de verhuurder.

Bij de tijdelijke bijwoning waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, zijn er twee vormen te onderscheiden.

Ten eerste de bijwoning van een persoon waarvoor er nog geen uitsluitel is over de vraag of hij een verblijfsvergunning zal krijgen. Het Grondwettelijk Hof heeft in het arrest van 18 juni 2015<sup>7</sup> geoordeeld dat het verblijf van een asielzoeker in de sociale woning van zijn partner, in afwachting van de beslissing over zijn asielaanvraag en uiterlijk tot die beslissing, moet worden beschouwd als een tijdelijke bijwoning die niet onderworpen is aan de toelatingsvereisten bepaald in artikel 95, § 1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. Die bijwoning is rechtmatig en kan geen aanleiding zijn voor de opzegging van de huurovereenkomst. Het Hof beoordeelt de inschrijving van een asielzoeker in het wachtregister voor vreemdelingen als een situatie die noodzakelijkerwijze tijdelijk van aard is, aangezien de inschrijving in het wachtregister na onderzoek van de asielaanvraag zal worden gevolgd door een inschrijving in het vreemdelingenregister of door een bevel om het grondgebied te verlaten. Vermits tijdens de inschrijving in het wachtregister nog niet vaststaat of de betrokken vreemdeling een verblijfsvergunning zal krijgen, kan er niet van uitgegaan worden dat hij duurzaam in de huurwoning van zijn partner zal kunnen verblijven. Na een positieve beslissing over de asielaanvraag zal de betrokken vreemdeling worden ingeschreven in het vreemdelingenregister en kan hij op duurzame wijze met zijn partner in de sociale huurwoning verblijven en tot de huurovereenkomst toetreden, mits hij ook voldoet aan de andere voorwaarden bedoeld in artikel 95, § 1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. Het Hof stelt verder dat in geen geval van een rechtmatige bijwoning sprake zou kunnen zijn, wanneer de betrokken vreemdeling, na een negatieve beslissing over zijn asielaanvraag, niet langer wettig op het grondgebied verblijft. Bij betwisting komt het aan de bevoegde overheid toe, onder controle van de rechter, om te beoordelen of de bijwoning rechtmatig is.

De andere vorm van tijdelijke bijwoning waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, is een feitenkwestie. We denken hier bijvoorbeeld aan een ouder die tijdelijk zijn zoon of dochter opvangt dat relatieproblemen heeft of dat uit huis gezet is, zonder dat de zoon of dochter de intentie heeft duurzaam in de sociale huurwoning te verblijven. De huurder zal aan de verhuurder duidelijk moeten communiceren wat de precieze intenties zijn van de bijwoner. Het zal duidelijk moeten zijn dat het om een tijdelijke situatie gaat en er zal moeten worden afgesproken hoe lang die tijdelijkheid duurt. Als de afgesproken termijn niet wordt gerespecteerd, kan verhuurder stellen

---

<sup>7</sup> Arrest Grondwettelijk Hof nr. 91/2015



De huurder behoudt bijgevolg zijn huurderscategorie als de huurovereenkomst een vorige huurovereenkomst met dezelfde verhuurder opvolgt en als volgende voorwaarden zijn vervuld:

1° een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) of b) van de Vlaamse Wooncode verhuist mee;

2° de verhuis gebeurt met toepassing van de voorrangregels, vermeld in artikel 19, eerste lid, 21, §2, en §3, 24, of van artikel 37bis of 37ter van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Aangezien de regeling van het behoud van huurderscategorieën bij opeenvolgende huurovereenkomsten op algemene wijze geregeld zal worden in artikel 31 van het Kaderbesluit Sociale Huur, wordt de bepaling “In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.” opgeheven in artikel 37bis, §2, derde en vierde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur (herhuisvesting bij renovatie, sloop of aanpassingswerken).

#### **2.11.4 Herhuisvesting bij vervangingsbouw**

Hoofdstuk VII bis van het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet in de herhuisvestingsmodaliteiten wanneer een bewoonde bestaande woning wordt gerenoveerd of aangepast. In de realiteit wordt vastgesteld dat meer en meer maatschappijen overgaan tot vervangingsbouw. Het feit dat de huurders bij vervangingsbouw dezelfde rechten en plichten hebben als bij een renovatie was slechts impliciet af te leiden uit de bestaande regelgeving. Nu is voorzien dat ook bij sloop (waaronder vervangingsbouw valt) de huurders moeten herhuisvest worden, en deze, indien mogelijk, het recht hebben om terug te keren naar één van de nieuw gerealiseerde woningen.

#### **2.11.5 Wijzigingen aan de typehuurovereenkomsten bijlage I en bijlage II**

De typehuurovereenkomsten opgenomen als bijlage I en bijlage II bij het Kaderbesluit Sociale Huur worden op enkele plaatsen aangepast om in overeenstemming te zijn met de gewijzigde regelgeving (bv. de uitzondering voor de inwonende kinderen om de typehuurovereenkomst te ondertekenen, ...) . De aangepaste typehuurovereenkomsten worden beschikbaar gesteld door de VMSW.

#### **2.11.6 Wijziging aan bijlage III bij het Kaderbesluit Sociale Huur (kosten en lasten)**

In artikel 1, §1, tweede lid van bijlage III wordt bepaald dat de werkingskosten voor het behandelen van verhuisaanvragen ten laste vallen van de huurder. Op dit principe zijn in de huidige regelgeving twee uitzonderingen bepaald, met name de verhuis omwille van voorrangsmutatie (art. 19, eerste lid van het Kaderbesluit Sociale Huur) en herhuisvesting wegens renovatie (art. 37bis van het Kaderbesluit Sociale Huur). De herhuisvesting wegens onderbezet wonen wordt toegevoegd als uitzondering.

### 3 SCHEMATISCH OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN

Rechtsgrond	Wijziging	Duiding
Art. 2, §1, VWC	<p>34° huurder van een sociale huurwoning :</p> <p>a) de persoon die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning heeft opgegeven als referentiehurder, en de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem gehuwd is of wettelijk samenwoont of die bij aanvang van de huurovereenkomst zijn feitelijke partner is;</p> <p>b) de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen, met de persoon, vermeld in punt a), en die de huurovereenkomst mee ondertekent of de feitelijke partner die een jaar als huurder als vermeld in punt c), samenwoont met de persoon, vermeld in punt a);</p> <p>b) de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen met de persoon, vermeld in punt a), en die met die persoon op duurzame wijze samenwoont, of de feitelijke partner die een jaar als huurder als vermeld in punt c), op duurzame wijze samenwoont met de persoon, vermeld in punt a);</p> <p>c) alle andere personen dan de personen, vermeld in punt a) en b), met uitzondering van de minderjarige kinderen, die in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben, en die de huurovereenkomst mee ondertekenen die op duurzame wijze in de sociale huurwoning samenwonen met de personen, vermeld in punt a) of b);</p>	<p>Uit recente rechtspraak blijkt dat er verkeerdelijk wordt uitgegaan dat de ondertekening van de huurovereenkomst een vereiste is om als huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34° b) en c) te worden beschouwd. Dit zou betekenen dat een persoon die na aanvang van de huurovereenkomst duurzaam gaat wonen in de sociale huurwoning de vrije keuze heeft om al dan niet toe te treden tot de huurovereenkomst en bijgevolg kan kiezen al dan niet gebonden te zijn door de huurdersverplichtingen. Deze wijziging verduidelijkt dat dit dus niet kan.</p>
Art. 2 VWC	<p>§ 6. Als ze het noodzakelijk achten, delen de wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, §2, of de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, de informatie die ze tijdens hun onderzoek hebben verkregen, mee aan alle ambtenaren die belast zijn met het toezicht op een andere wetgeving of met de toepassing van een andere wetgeving, als die informatie hen kan aanbelangen bij de uitoefening van het toezicht waarmee ze belast zijn of voor de toepassing van een andere wetgeving. De wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, §2, of de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, kunnen die informatie ook meedelen aan de sociale verhuurders,</p>	<p>In §6 wordt bepaald dat toezichthouders en wooninspecteurs informatie die ze hebben verzameld tijdens een onderzoek, kunnen delen met andere ambtenaren en sociale verhuurders, als ze dit noodzakelijk achten, en als dit hen aanbelangt. Hiermee wordt een gecoördineerde</p>



	<p>vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 22°, als ze dat noodzakelijk achten.</p> <p>De informatie die werd verkregen tijdens de uitoefening van plichten, voorgeschreven door de rechterlijke overheid, mag alleen worden meegedeeld met de uitdrukkelijke machtiging van de rechterlijke overheid.</p> <p>De ambtenaren die belast zijn met het toezicht op een andere wetgeving of met de toepassing van een andere wetgeving, en de sociale verhuurders, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 22°, mogen de informatie, verkregen op grond van deze paragraaf, alleen gebruiken voor de uitoefening van alle opdrachten waarmee ze belast zijn.</p> <p>§7. Met behoud van de toepassing van artikel 44/1 van de wet van 5 augustus 1992 op het politieambt verstrekken alle diensten van het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, de provincies, de gemeenten, de verenigingen waartoe ze behoren, en de sociale verhuurders, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 22°, aan de wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, §2, en de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, op hun verzoek, alle informatie die de laatstgenoemden nuttig achten voor het toezicht op de naleving van de wetgeving waarmee ze belast zijn. Ze geven inzage in alle informatiedragers en verstrekken kopieën ervan in om het even welke vorm. De inlichtingen en kopieën worden kosteloos verstrekt.</p> <p>De inlichtingen en informatiedragers, verzameld tijdens de uitvoering van de taken die door de rechterlijke overheid zijn opgelegd, mogen alleen worden meegedeeld met de uitdrukkelijke machtiging van de rechterlijke overheid.</p>	<p>aanpak van domicilie- en sociale fraude beoogd.</p> <p>Als het onderzoek op vraag van de rechterlijke overheid gebeurt, moet die instantie eerst haar toestemming verlenen.</p> <p>De ontvangers van de informatie kunnen deze gebruiken om bijvoorbeeld na te gaan of er geen sprake is van domiciliefraude of uitkeringsfraude.</p> <p>In § 7 wordt bepaald dat diensten die hiërarchisch gebonden zijn aan dit decreet, verplicht worden op verzoek van de toezichthouder of wooninspecteur, alle informatie aan te leveren die nuttig kan zijn voor het onderzoek.</p> <p>Als de inlichtingen door een dienst werden verzameld op vraag van de rechterlijke overheid, moet die instantie eerst haar toestemming verlenen alvorens de toezichthouder of wooninspecteur de informatie kan verkrijgen.</p>
--	---	--







	<p>kinderen;</p> <p>2° alleen toestaan dat een persoon op duurzame wijze in de sociale huurwoning komt bijwonen als dat in overeenstemming is met de vereiste, vermeld in artikel 95, §1, tweede lid, en de duurzame bijwoningst melden aan de verhuurder;</p> <p>2°bis alleen een tijdelijke bijwoningst, waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, toestaan als dat niet leidt tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is, en de tijdelijke bijwoningst melden aan de verhuurder</p> <p>11° instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de verhuurder dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht ;</p>	<p>In het huidige punt 2° wordt de vierde verplichting opgenomen en er wordt verduidelijkt dat een huurder slechts kan toelaten dat een extra persoon zich duurzaam vestigt in de sociale huurwoning als dat in overeenstemming is met artikel 95, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.</p> <p>Er wordt bepaald dat in geval van tijdelijke bijwoningst waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, de huurder verplicht is om dat te melden aan de verhuurder.</p> <p>Er wordt vastgesteld dat steeds meer projecten overgaan tot sloop en vervangingsbouw i.p.v. renovatie. Een strikte lezing hield in dat huurders van wie hun woning werd gesloopt niet dezelfde rechten en plichten hadden. Met deze wijziging worden de sloopwerkzaamheden toegevoegd.</p>
Art. 97 bis VWC	Art. 97bis. §1. Dit artikel is niet van toepassing op de huurovereenkomsten die sociale verhuurkantoren sluiten.	SVK's blijven op hun vertrouwde wijze verder werken.





	<p>Als een huurder met een initiële huurovereenkomst die gesloten is na de datum, vermeld in het eerste lid, een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, mag de duur van die laatste huurovereenkomst, vermeerderd met de duur van de initiële huurovereenkomst, niet langer zijn dan negen jaar of negen jaar, vermeerderd met een aangevatte verlengperiode, met dien verstande dat de nieuwe huurovereenkomst minimaal een duur van drie jaar heeft.</p> <p>§3. De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen.</p> <p>In afwijking van het eerste lid wordt de duur van negen jaar éénmalig verlengd met drie jaar als er een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), in de woning verblijft uitsluitend als de grens, vermeld in het eerste lid, bereikt of overschreden wordt door het in rekening brengen van zijn inkomen.</p> <p>In afwijking van het eerste en het tweede lid wordt de duur van de huurovereenkomst telkens met drie jaar verlengd als een huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), mantelzorg als vermeld in artikel 2, 11° van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009, verleent aan of ontvangt van een huurder</p>	<p>Als de huurder binnen de periode van negen jaar naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder verhuist, zal de periode van de nieuwe huurovereenkomst beperkt worden op basis van de reeds genoten huurperiode met dien verstande dat een minimum huurperiode van 3 jaar wordt gegarandeerd.</p> <p>Op basis van het inkomen bij de berekening van de jaarlijkse huurprijs in jaar x-3,-2 en -1, en de samenstelling van het gezin in jaar x-3,-2, -1 wordt telkens nagegaan in welke mate de toepasselijke inkomensgrens wordt overschreden.</p> <p>Als blijkt dat het inkomen te hoog is, door het inkomen van een huurder van categorie c) wordt de huurovereenkomst éénmalig verlengd.</p> <p>Als blijkt dat het inkomen te hoog is door het inkomen van een huurder van categorie c), maar hij verleent aan of ontvangt mantelzorg van de huurder</p>
--	---	--

////////////////////////////////////



	<p>verzoeken om de opzegging in te trekken als:</p> <p>1° hij aantoon dat het huidige inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, berekend over drie opeenvolgende maanden en geëxtrapolerd naar twaalf maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125% ligt;</p> <p>2° hij aantoon dat hij zijn pensioen heeft aangevraagd of de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervaldag van de huurovereenkomst en dat hij ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt;</p> <p>3° hij van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoefte.</p> <p>§4. De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst. De Vlaamse Regering bepaalt wat wordt verstaan onder onderbezette woning en onder dezelfde omgeving en aan welke voorwaarden de aangeboden woning moet voldoen.</p> <p>Als de huurder geen onderbezette woning bewoont of hij krijgt geen aangepast aanbod voorafgaand aan de opzegging, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van drie jaar. De huurovereenkomst zal telkens met drie jaar worden verlengd als de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, niet vervuld zijn. Als de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, vervuld zijn, betekent de verhuurder een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van een verlengde periode.</p> <p>De huurder kan de verhuurder verzoeken om de opzegging in te trekken als de huurder van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens</p>	<p>verzoek ingediend worden om de opzegging in te trekken. Dit kan o.b.v. het huidige inkomen, het feit dat hij dichtbij zijn pensioen zit en een lager inkomen zal hebben ofwel omwille van billijkheid.</p> <p>Een tweede aanleiding tot niet verlenging van de overeenkomst betreft het feit dat men de woning onderbezet betreft en weigert te verhuizen. In dat geval wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzeggingstermijn van zes maanden die samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst.</p> <p>De huurovereenkomst wordt verlengd met driejarige periodes als de woning niet onderbezet is, of als de persoon nog geen twee valabele aanbiedingen heeft gekregen.</p> <p>Na het krijgen van de opzegging kan de huurder verzoeken de opzegging in te</p>
--	--	--



	<p>redenen die te maken hebben met woonbehoefte.</p> <p>§5. Als de verhuurder niet ingaat op het verzoek, vermeld in paragraaf 3, zesde lid, en paragraaf 4, derde lid, kan de huurder beroep instellen bij de toezichthouder. De Vlaamse Regering bepaalt de termijnen en de procedure voor het instellen van het verzoek tot intrekking van de opzegging en van het beroep.</p>	<p>trekken omwille van billijkheid. In tegenstelling tot de opzegging bij te hoog inkomen is hier geen automatische verlenging voorzien omwille van mantelzorg of pensionering.</p> <p>De huurder kan in beroep gaan bij de Toezichthouder als de verhuurder niet ingaat op de vraag tot intrekking van de opzegging.</p>
Art. 97 ter VWC	<p>De duur van de huurovereenkomst die een sociaalverhuurkantoor sluit met een huurder, bedraagt negen jaar, tenzij het sociaal verhuurkantoor zelf maar voor een kortere periode over de woning beschikt.</p>	<p>Omwille van legistische redenen wordt de duurtijd van huurovereenkomsten bij een SVK in een apart artikel bepaald.</p>
Art. 98 VWC	<p>§ 1. De huurovereenkomst <del>wordt gesloten voor onbepaalde duur en</del> wordt in de volgende gevallen van rechtswege ontbonden : 1° als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), overlijdt; 2° als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), de huurovereenkomst heeft opgezegd of de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd. 3° als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), samen met zijn gezinsleden, ten gevolge van een verhuis naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit.</p> <p>...</p> <p>Als de huurovereenkomst opgezegd is conform artikel 97bis, §3 en §4, geldt in afwijking van het tweede lid als datum van beëindiging van de huurovereenkomst de vervaldag van de huurovereenkomst of van de verlenging van de huurovereenkomst.</p>	<p>In paragraaf 1 wordt in het eerste lid de bepaling dat de sociale huurovereenkomst voor onbepaalde duur wordt gesloten, geschrapt vanwege de invoering van tijdelijke huurovereenkomsten.</p> <p>Er wordt in paragraaf 1 een lid ingevoegd dat bepaalt dat wanneer de verhuurder een tijdelijke huurovereenkomst heeft opgezegd, de voorziene opzeggingstermijn van minstens zes maanden tot de vervaldag geldig blijft, ook al doet er zich na het</p>

////////////////////////////////////

	<p>Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder slechts voor een beperkte termijn beschikt, bedraagt de duur niet minder dan negen jaar, tenzij de verhuurder zelf maar voor een kortere periode over de woning kan beschikken.</p> <p>De Vlaamse Regering kan uitzonderingen toestaan op duurtijd van de huurovereenkomst, vermeld in het eerste en het vijfde lid, onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren of die wachten op een aangepaste woning of in het geval dat er een renovatie van de betrokken woning gepland is.</p> <p>...</p> <p>§ 3. De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel beëindigen Met behoud van de toepassing van artikel 97bis kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen in de hierna vermelde gevallen :</p> <p>1° als de huurder van een sociale huurwoning niet meer voldoet aan de voorwaarden, gesteld overeenkomstig artikel 96, § 1;</p> <p>2° bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen. Een inbreuk van de bepalingen, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 1°, 2° en 9°, wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming;</p> <p>3° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd te kwader trouw, onrechtmatig voordelen, verleend bij de bepalingen van deze titel, heeft genoten of onrechtmatig tot een sociale huurwoning is toegelaten.</p>	<p>ingaan van de opzeggingstermijn een situatie voor die aanleiding geeft tot een van rechtswege ontbinding van de huurovereenkomst, zoals voorzien in artikel 98, §1, tweede, lid. Door deze bepaling wordt verduidelijkt welke termijn geldt bij de samenloop van twee beëindigingswijzen van de huurovereenkomst</p> <p>Het achtste en negende lid van paragraaf 1 worden geschrapt en wegens redenen van consistentie toegevoegd aan het ontworpen artikel 97bis waarin de duur van de huurovereenkomsten is geregeld.</p> <p>Deze aanpassing is noodzakelijk omdat de verhuurder de huurovereenkomst ook kan opzeggen wegens te hoog inkomen of onderbezetting van de woning</p> <p>Er wordt een expliciete opzeggingsgrond toegevoegd. Deze bepaling is niet nieuw en was reeds</p>
--	---	---







<p>heeft gedaan;  <del>3° voor het feit in kwestie de verhuurder de opzegging, vermeld in artikel 98, §3, eerste lid, betekend heeft.</del></p> <p><del>§ 4. Zowel de betrokkene als de sociale verhuurder worden van de beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete in kennis gesteld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs. De met redenen omklede kennisgeving vermeldt het bedrag van de administratieve geldboete. De Vlaamse Regering stelt hiervoor de nadere regels vast.</del></p> <p><del>De betrokkene kan binnen dertig dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in het eerste lid, een gemotiveerd verzoek om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete indienen. Dat verzoek wordt ingediend per aangetekende brief en schorst de bestreden beslissing.</del></p> <p><del>Na de betrokkene te hebben gehoord, beslist de toezichthouder over de verzoeken en deelt zijn beslissing mee aan de betrokkene binnen dertig dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoek, vermeld in het tweede lid. De beslissing wordt meegedeeld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs</del></p> <p><del>Bij aangetekende brief, gericht aan de betrokkene, kan de toezichthouder de voormelde termijn eenmalig verlengen met dertig dagen.</del></p> <p><del>Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek</del></p>	<p>Als de verhuurder de opzegging heeft betekend omwille van een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder m.b.t. zijn verplichtingen, of het onrechtmatig bekomen van een voordeel of de toegang een sociale huurwoning, door het ter kwader trouw afleggen van onjuiste of onvolledige verklaringen, kan er geen administratieve geldboete meer worden opgelegd.</p> <p>Paragraaf 4 tot en met 6 worden vervangen. In de huidige formulering wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds een verzoekschrift tot kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling (huidige §4) en anderzijds een betwisting (huidige §5). Beide procedures worden nu samengevoegd waardoor de procedure wordt gestroomlijnd en efficiënter zal verlopen.</p>
---	--

////////////////////////////////////



	<p>Het verzoekschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid ingediend met een aangetekende brief en schorst de bestreden beslissing. In het verzoekschrift kan de huurder vragen om mondeling gehoord te worden.</p> <p>De toezichthouder beslist over het verzoekschrift en verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief aan de huurder binnen een vervalt termijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift, vermeld in het eerste lid. Die termijn wordt verlengd tot zestig dagen als er op verzoek van de huurder een hoorzitting gehouden wordt.</p> <p>De toezichthouder kan de voormelde termijnen eenmalig verlengen met dertig dagen met een aangetekende brief die gericht is aan de betrokkene.</p> <p>Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd. De datum van de afgifte op de post voor de verzending van de beslissing geldt als datum van verzending. §6. Tegen de beslissing van de toezichthouder, vermeld in paragraaf 5, derde lid, kan de huurder binnen een vervalt termijn van zestig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in paragraaf 5, derde lid, beroep aantekenen bij de burgerlijke rechtbank. Dat beroep werkt schorsend</p>	<p>De huurder kan verzoeken om mondeling gehoord te worden.</p> <p>De toezichthouder neemt de beslissing over het verzoekschrift. De afdeling waartoe de toezichthouders behoren, dient er over te waken dat de afdeling zo wordt georganiseerd dat de onafhankelijkheid van de toezichthouder die het verzoek behandelt, t.a.v. de toezichthouder die de administratieve geldboete oplegde, gegarandeerd is.</p> <p>Om in geval van tijdelijke grote toestroom van verzoekschriften of onvoorziene omstandigheden, een rechtsgeldige beslissing mogelijk te maken, wordt bepaald dat de toezichthouder eenmalig de termijn met 30 dagen kan verlengen.</p> <p>Tegen de beslissing van de toezichthouder over het verzoekschrift van de betrokkene, kan beroep worden aangetekend bij de burgerlijke rechtbank.</p>
--	---	---



<p>Art. 1, eerste lid, KSH</p>	<p>15° inkomen : de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de referentiepersoon, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum. Het inkomen van inwonende ascendenten van al naargelang het geval, de persoon die zich bij de inschrijving opgeeft of heeft opgegeven als toekomstige referentiehuurder of de referentiehuurder, of van zijn wettelijke of feitelijke partner wordt slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad van al naargelang het geval, de persoon die zich bij de inschrijving opgeeft of heeft opgegeven als toekomstige referentiehuurder of de referentiehuurder, of van zijn wettelijke of feitelijke partner die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn. Ongeacht de periode waarop het inkomen betrekking heeft, wordt dat inkomen steeds geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft. In afwijking daarvan wordt het inkomen niet geïndexeerd als het betrekking heeft op een periode na de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat. <del>Als het inkomen, in voorkomend geval na indexatie, kleiner is dan het leefloon, rekening houdend met de gezinssamenstelling van de referentiepersoon, zoals het van toepassing is in de maand juni van het jaar dat aan de vaststelling van het inkomen voorafgaat, wordt het inkomen gelijkgesteld met dat leefloon.</del></p>	<p>Het optrekken van het geïndexeerde inkomen tot het toepasselijk leefloon kon tot gevolg hebben dat kandidaat-huurders geen recht meer hadden op de Vlaamse huurpremie. Door het leefloon enkel te hanteren in het kader van de huurprijsberekening zal de doelgroep van de rechthebbenden van de huurpremie correcter afgelijnd worden. De verwijzing naar het leefloon wordt daarom van artikel 1 naar artikel 46 verplaatst.</p>
<p>Art. 3, §1 KSH</p>	<p>§ 1. Met behoud van de toepassing van het tweede lid kan een natuurlijke persoon zich laten inschrijven in het register, vermeld in artikel 7, als hij aan de volgende voorwaarden voldoet :</p> <p>...</p> <p>3° hij heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woning of <del>geen</del> perceel, <del>dat bestemd is</del> voor woningbouw volledig <del>of gedeeltelijk</del> in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik, in binnen- of buitenland;</p> <p><del>3°bis. hij of een van zijn gezinsleden is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of een van zijn gezinsleden een</del></p>	<p>Er wordt vastgesteld dat sommige kandidaat-huurders via constructies een woning “niet volledig” in volle eigendom hebben (bv. 98%, vennootschap), waardoor ze volgens de huidige regelgeving voldoen aan de eigendomsvoorwaarde, maar in feite niet tot de beoogde doelgroep behoren. Deze achterpoort wordt nu gesloten, ook</p>

////////////////////////////////////





<p>Art. 14 KSH</p>	<p>Voor de toepassing van de toelatingsvoorwaarden worden de volgende personen niet beschouwd als gezinsleden:</p> <p>1° de echtgenoot van de kandidaat-huurder als er een vordering tot echtscheiding is ingesteld, of als er gegronde redenen worden aangevoerd voor het niet-instellen van een vordering tot echtscheiding en het huwelijk onherstelbaar is ontwricht;</p> <p>2° de echtgenoot van de kandidaat-huurder als er een vermoeden van afwezigheid als vermeld in artikel 112 van het Burgerlijk Wetboek, is vastgesteld;</p> <p>3° een of meer andere personen dan de persoon, vermeld in punt 1°, die op het ogenblik van de toewijzing samenwonen met de kandidaat-huurder, en die duidelijk de sociale huurwoning niet met die persoon gaan betrekken.</p> <p>In de volgende gevallen wordt de echtgenoot van de kandidaat-huurder niet mee in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de toelatingsvoorwaarden :</p> <p>1° als er een vordering tot echtscheiding is ingesteld;</p> <p>2° als er gegronde redenen worden aangevoerd voor het niet instellen van een vordering tot echtscheiding;</p> <p>3° als er een vermoeden van afwezigheid als vermeld in artikel 112 van het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld.</p> <p>In afwijking van artikel 3, §1, eerste lid, 3°, en tweede lid, 2° en 3°, wordt een kandidaat-huurder toch toegelaten tot een sociale huurwoning in de volgende gevallen:</p> <p>1° hij heeft, samen met zijn echtgenoot, een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom en er is een vordering tot echtscheiding ingesteld, tenzij er gegronde redenen worden aangevoerd voor het niet-instellen van een vordering tot echtscheiding en het huwelijk onherstelbaar ontwricht is;</p> <p>2° hij heeft een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom verworven.</p> <p>De verhuurder beoordeelt de gegronde redenen, vermeld in het tweede lid, 1°, en derde lid, 1°, en neemt daarover een gemotiveerde beslissing</p>	<p>Dit betreft een verduidelijking van bestaande regelgeving. De uitzondering voor die personen die op moment van toewijzing samenwonen met de kandidaat-huurder, maar de sociale woning niet willen betrekken, was slechts af te leiden uit de uitzondering als vermeld in artikel 3, §1, derde lid, 2° KSH.</p> <p>De twee uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde bij inschrijving, zoals bepaald in artikel 3 KSH, zijn ook van toepassing bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Alleen is bij toewijzing in principe een ingeleide echtscheiding vereist, terwijl bij inschrijving het ontwrichte huwelijk voldoende is.</p>
--------------------	---	--







<p>Art. 20, §1, eerste lid KSH</p>	<p>2° die geen huurovereenkomst <del>van onbepaalde duur</del> heeft met een sociale huisvestingsmaatschappij</p>	<p>De verhuurder kan een optionele voorrang verlenen aan personen die nog geen sociale huurder zijn. Door de invoering van de tijdelijke huurovereenkomsten wordt de verwijzing naar 'onbepaalde duur' opgeheven.</p>
<p>Art. 29, §2 KSH</p>	<p><del>§ 2. Als het gemiddelde inkomen van de huurders van de wijken of gebouwen waarvoor uitdrukkelijk een leefbaarheidsplan is opgesteld, lager is dan de inkomensgrens, vermeld in artikel 3, § 2, eerste lid, 1°, kan de toepassing van de volgende verhoogde inkomensgrenzen bij de inschrijving deel uitmaken van het leefbaarheidsplan onder de voorwaarden, vermeld in deze paragraaf :</del></p> <p><del>1° 26.850 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;</del></p> <p><del>2° 28.350 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 1, eerste lid, 2°, c);</del></p> <p><del>3° 35.800 euro, verhoogd met 1500 euro per persoon ten laste voor anderen.</del></p> <p><del>Als een persoon beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 1, eerste lid, 2°, a) of b), en aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 1, eerste lid, 2°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.</del></p> <p><del>Een verhuurder kan de verhoogde inkomensgrenzen zowel preventief als curatief toepassen voor de wijken of gebouwen waarvoor uitdrukkelijk een leefbaarheidsplan is opgesteld.</del></p> <p><del>Als minimaal 6% van de woningen in de gemeente wordt verhuurd volgens dit besluit, kunnen de verhoogde inkomensgrenzen zowel preventief als curatief worden toegepast op alle sociale huurwoningen van de gemeente.</del></p> <p><del>De toepassing van die verhoogde inkomensgrenzen mag er in die gemeente niet toe leiden dat :</del></p> <p><del>1° meer dan 20% van de huurders van de verhuurder een hoger inkomen heeft</del></p>	<p>De mogelijkheid van het stellen van verhoogde inkomensgrenzen wordt geschrapt. Voor de huidige kandidaat-huurders geldt een overgangsregeling.</p>



	<p>dan de toepasselijke inkomensgrenzen, vermeld in artikel 3, § 2;</p> <p>2° de verhuurder per gebouw of wijk op jaarbasis meer dan 20% toewijzingen doet aan kandidaat-huurders van wie het inkomen hoger is dan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 3, § 2;</p> <p>3° de verhuurder op jaarbasis meer dan 10% toewijzingen doet aan kandidaat-huurders van wie het inkomen hoger is dan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 3, § 2.</p>	
Art. 30, eerste lid KSH	<p>2° de beslissing om geen afwijking toe te staan, als vermeld in artikel 3, § 1, vijfde zesde lid, of een versnelde toewijzing als vermeld in artikel 24;</p>	De verwijzing wordt aangepast.
Art. 30, vijfde lid KSH	<p>1° in het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, de afwijking vermeld in artikel 3, § 1, vijfde zesde lid, of de versnelde toewijzing, vermeld in artikel 24, toegestaan;</p>	De verwijzing wordt aangepast.
Art. 30 KSH	<p>§2. Overeenkomstig artikel 97bis, §4, derde lid, en §5, van de Vlaamse Wooncode kan de huurder de verhuurder verzoeken om de opzegging, vermeld in artikel 97bis, §3, vierde en vijfde lid, en artikel 97bis, §4, eerste lid, in te trekken. De opzeggingsbrief vermeldt die mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen het verzoek moet worden ingediend.</p> <p>Het verzoekschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid met een aangetekende brief ingesteld binnen een vervalttermijn van zestig dagen vanaf de datum waarop de opzeggingstermijn ingaat. De datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift geldt als datum van indiening van het verzoek.</p> <p>De verhuurder beslist over het verzoekschrift en verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief aan de huurder binnen een vervalttermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift. Als de beslissing negatief is, vermeldt de brief op straffe van nietigheid de mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen de huurder een gemotiveerd beroep kan instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder.</p>	Aan artikel 30 wordt een paragraaf 2 toegevoegd. De paragraaf handelt over de verhaalprocedure i.k.v. de tijdelijke huurovereenkomsten.

////////////////////////////////////

	<p>Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd. De datum van de afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.</p> <p>§3. De huurder kan binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in paragraaf 2, derde lid, een gemotiveerd beroep instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder, vermeld in het paragraaf 2, derde lid. De datum van de afgifte op de post van het beroepschrift geldt als datum van indiening van het <u>beroep</u>.<sup>8</sup></p> <p>Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld met een aangetekende brief. In het beroepschrift kan de huurder vragen om mondeling gehoord te worden. De huurder kan zich, in voorkomend geval, op de hoorzitting laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman of een huurdersbond of vertrouwenspersoon. In geval van een vertegenwoordiging door een huurdersbond of vertrouwenspersoon is een schriftelijk mandaat van de huurder nodig.</p> <p>De opzeggingstermijn wordt geschorst vanaf de datum van indiening van het beroep tot de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder die het beroep onontvankelijk of ontvankelijk maar ongegrond verklaart.</p> <p>De toezichthouder verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief gelijktijdig aan de huurder en verhuurder binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het aangetekende beroepschrift. Die vervaltermijn wordt verlengd tot zestig dagen als er op verzoek van de huurder een hoorzitting gehouden wordt.</p> <p>Met een aangetekende brief, gelijktijdig gericht aan de huurder en de verhuurder, kan de toezichthouder de voormelde termijnen eenmalig verlengen met dertig</p>	
--	---	--

<sup>8</sup> In het BVR van 23 december 2016 staat verkeerdelijk 'verzoek' maar dat wordt spoedig in een ander regelgevend initiatief rechtgezet.





		<p>Huurders die zich inschrijven voor een andere woning zonder een beroep te (kunnen) doen op een voorrangregel, krijgen ook de mogelijkheid om een andere referentiehurder te kiezen en zodoende de woonrechten anders te gaan vaststellen bij toewijzing. Die kandidaat zal immers dezelfde of een langere wachttijd doorlopen hebben als andere kandidaat-huurders die nog geen sociale huurovereenkomst hebben,</p>
<p>Art. 33, KSH</p>	<p>§ 1. Ter uitvoering van artikel 96, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode <del>De verhuurder</del> zegt de <del>verhuurder de</del> huurovereenkomst op in de volgende gevallen:</p> <p>1° als de referentiehurder <del>en/of</del> zijn wettelijke of feitelijke partner heeft een woning volledig <del>of gedeeltelijk</del> in volle eigendom, of volledig in vruchtgebruik; <del>hebben</del> <del>verworven;</del></p> <p>2° als de referentiehurder <del>en/of</del> zijn wettelijke of feitelijke partner heeft een perceel, <del>dat</del> bestemd is voor woningbouw, volledig <del>of gedeeltelijk</del> in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verworven;</p> <p>3° de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner is een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw heeft ingebracht;</p> <p><del>3° als de huurder ernstig of blijvend tekortkomt aan de verplichtingen, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode;</del></p> <p><del>4° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning is toegelaten;</del></p>	<p>De opzeggingsgronden zijn aangepast aan de verstrengde eigendomsvoorwaarde en de opzeggingstermijn bedraagt in alle gevallen 6 maanden.</p> <p>De opzeggingsgronden o.b.v. een ernstige of blijvende tekortkoming of onjuiste of onvolledige verklaringen zijn opgenomen in art. 98, §3, eerste lid van de Vlaamse Wooncode en hoeven dus niet in het KSH herhaald te worden.</p>

////////////////////////////////////







	<p>Ter uitvoering van artikel 97bis, §4, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode wordt een woning als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds de som van het aantal huurders, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode, het aantal minderjarige kinderen en het aantal gemelde personen met toepassing van artikel 92, §3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode in die woning, groter is dan 1.</p> <p>De huurder wordt op het moment van herhuisvesting niet getoetst aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, 2°.</p> <p>Voor de toewijzing van een woning kan de verhuurder afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 29.</p>	<p>opsplitsing.</p> <p>Er wordt gekeken naar alle personen die gerechtigd zijn om in de woning te verblijven om de bezettingsgraad te bepalen. Ook personen die tijdelijk de woning mee betrekken tellen mee. Het aantal slaapkamers ligt vast volgens de invulling van de verhuurder. Als het verschil tussen het aantal rechtmatige bewoners en het aantal slaapkamers groter is dan 1, is de woning onderbezet. Het gezin mag dus een kamer op overschot hebben. Dit betekent sowieso dat onderbezetting pas mogelijk is in volgende gevallen :</p> <p>1 pers. =&gt; 3 of meer slaapkamers 1 of 2 pers. =&gt; 4 of meer slaapkamers 1, 2 of 3 pers. =&gt; 5 of meer slaapkamers 1, 2, 3 of 4 pers. =&gt; 6 of meer slaapkamers</p> <p>Als de huurder ingaat op een aanbod tot herhuisvesting moet hij niet voldoen aan de inkomensvoorwaarde, dit naar analogie van herhuisvesting wegens rationele bezetting en renovatie/sloop.</p> <p>De verhuurder schrijft de kandidaat in op de wachtlijst maar kan afwijken van alle voorrangregels. De verhuurder kan dus autonoom bepalen welke woning hij wanneer wenst aan te bieden aan de</p>
--	---	---

////////////////////////////////////

	<p>De woning die wordt aangeboden, moet aan de volgende voorwaarden voldoen:</p> <p>1° de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken;</p> <p>2° de woning ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning;</p> <p>3° de reële huurprijs, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 2° tot en met 8°;<sup>9</sup> van bijlage III, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, van bijlage III.</p> <p>Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een ander woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.</p> <p>De verhuurder kan ook een woning aanbieden die niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het vijfde lid, 2° en 3°. De weigering van het aanbod zal dan geen aanleiding geven tot de toepassing van artikel 97bis, §4, van de Vlaamse</p>	<p>kandidaat. Dit in tegenstelling tot de voorrang inzake rationele bezetting (artikel 19, eerste lid, 3° KSH).</p> <p>Merk op dat hierbij ook kan afgeweken worden van de rationele bezettingsnorm zoals vastgesteld in het intern huurreglement, naar analogie van de tijdelijke herhuisvesting bij renovatie/sloop.</p> <p>De verhuurder kan toestaan dat de kandidaat een voorkeur geeft inzake type, ligging en maximale huurprijs, maar dat is ondergeschikt. De aangeboden woning dient immers enkel te voldoen aan drie specifieke voorwaarden, namelijk niet onderbezet zijn (waarmee dus kan afgeweken worden van de rationele bezetting), de woning moet binnen een straal van 5 kilometer liggen en de reële huurprijs en de huurlasten mogen niet hoger liggen dan nu.</p> <p>Er moeten drie maanden tussen twee aanbiedingen liggen.</p> <p>Als de verhuurder een woning aanbiedt die voldoet aan de voorkeur van de kandidaat, maar die buiten de</p>
--	---	--

<sup>9</sup> In het BVR van 23 december 2016 is de zinsnede „ 2° tot en met 8°, ” verkeerdelijk niet geschrapt maar wordt spoedig in een ander regelgevend initiatief rechtgezet.



	<p>Wooncode. De verhuurder vermeldt dat in de aanbiedingsbrief.</p> <p>De verhuurder vermeldt in zijn intern huurreglement op welke wijze hij de huurders van een onderbezette woning als vermeld in het tweede lid, zal begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken.</p> <p>§2. Voor de huurders die een huurovereenkomst hebben gesloten die werd opgesteld volgens de typehuurovereenkomst, gevoegd als bijlage I bij dit besluit, geldt de volgende regeling.</p> <p>Als een huurder een onderbezette woning als vermeld in paragraaf 1, tweede lid, bewoont, betaalt hij na de tweede weigering van een aangeboden woning die voldoet aan de vereisten, vermeld in paragraaf 1, vijfde lid, een maandelijkse vergoeding die aan de reële huurprijs, vermeld in artikel 38, wordt toegevoegd. De maandelijkse vergoeding bedraagt 25 euro per slaapkamer die volgens de definitie van onderbezette woning, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt.</p> <p>Paragraaf 1, derde, vierde, zesde en achtste lid, zijn van toepassing.</p> <p>De verhuurder kan ook een woning aanbieden die niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in paragraaf 1, vijfde lid, 2° en 3°. De weigering van het aanbod zal dan geen aanleiding geven tot de aanrekening van de maandelijkse vergoeding, vermeld in het tweede lid. De verhuurder vermeldt dat in de</p>	<p>voorwaarden valt van dit artikel, kan de huurder weigeren zonder dat daar gevolgen aan verbonden zijn. De verhuurder moet dat uitdrukkelijk vermelden bij de aanbodbrief.</p> <p>De verhuurder beschikt over een ruime mate van autonomie om hier een beleid te voeren. Omwille van gelijke behandeling, transparantie en monitoring is voorzien dat de verhuurder zijn beleid dient te bepalen in het intern huurreglement.</p> <p>Deze paragraaf handelt over de huidige huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.</p> <p>Als men een onderbezette woning blijft bewonen ondanks 2 valabele aanbiedingen, moet men daarvoor een onderbezettingsvergoeding betalen van 25 euro (nog te indexeren cfr. art. 56 KSH) per slaapkamer die het aantal toegelaten slaapkamers (cfr. definitie onderbezetting) overschrijdt.</p>
--	--	--

////////////////////////////////////

	<b>aanbiedingsbrief.</b>	
Art. 40 KSH	Telkens op 1 januari worden de geschatte marktwaarden geactualiseerd volgens de wijze die de minister vaststelt en die een benadering van de evolutie van de huurprijzen op de private huurmarkt beoogt. De geschatte marktwaarden mogen maximaal <b>negen elf</b> keer geactualiseerd worden om nog tot het representatief staal gerekend te kunnen worden. Om het representatief staal op peil te houden, wordt het regelmatig aangevuld met nieuwe schattingen. Geschatte woningen die worden verkocht tijdens de <b>negenjarige elfjarige</b> termijn, blijven nog in het staal opgenomen gedurende de resterende termijn.	Het representatief staal van schattingen wordt met twee jaar verlengd. Dit laat toe om een nieuwe methodiek uit te werken, gebaseerd op de huurschatting.
Art. 46 KSH	De aangepaste huurprijs is gelijk aan het verschil tussen : 1° 1/55ste van het inkomen, vermeld in artikel 1, <b>eerste lid</b> , 15°; 2° de som van de patrimoniumkorting, vermeld in artikel 43, de energiecorrectie, vermeld in artikel 44, en de gezinskorting, vermeld in artikel 45.  <b>Als het inkomen lager is dan het leefloon, rekening houdend met de gezinssamenstelling van de referentiepersoon, zoals het van toepassing is in de maand juni van het jaar dat aan de vaststelling van het inkomen voorafgaat, wordt het inkomen gelijkgesteld met dat leefloon.</b>	Dit betreft een technische rechtzetting.  Het minimaal inkomen, namelijk het toepasselijk leefloon, wordt enkel nog gehanteerd voor de huurprijsberekening.
Art. 47 KSH	De sociale korting is het positieve verschil tussen de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, en de som van : 1° de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46; 2° de vermindering van onroerende voorheffing, op maandbasis en met betrekking tot de periode waarin de huurprijs wordt toegepast, als de huurder daarop krachtens de gecoördineerde wetten inzake inkomensbelasting recht heeft <b>als hoofd van een groot gezin.</b>	De zinsnede 'als hoofd van een groot gezin' wordt geschrapt. Deze vermelding leidt tot verwarring. Er zou immers verkeerdelijk kunnen uit afgeleid worden dat de korting op de onroerende voorheffing voor een persoon met ernstige handicap wel bovenop de sociale korting zou komen.

////////////////////////////////////



<p>Art. 52, §3 KSH</p>	<p>Als een huurder een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft, moet hij dat onmiddellijk melden aan de verhuurder. De huurder moet elke verwerving volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik van een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw en elke wijziging van de bewonerssamenstelling onmiddellijk aan de betrokken verhuurder melden.</p>	<p>De meldingsplicht van een eigendom is aangepast aan de verstrengde eigendomsvoorwaarde.</p> <p>De verplichting om iedere wijziging van bewonerssamenstelling te melden is opgenomen in de Vlaamse Wooncode en hoeft hier niet te worden herhaald.</p>
<p>Art. 54 KSH</p>	<p>§ 1. De toezichthouder is bevoegd om de administratieve geldboete, vermeld in artikel 102bis, § 3, van de Vlaamse Wooncode, op te leggen.</p> <p>De administratieve geldboete kan alleen worden opgelegd als de huurder schriftelijk door de toezichthouder in gebreke is gesteld en is aangemaand de verplichtingen van artikel 92, § 3, van de Vlaamse Wooncode binnen de door de toezichthouder vastgestelde termijn na te komen en hij verder verzuimt dat te doen.</p> <p>Alvorens de administratieve geldboete op te leggen wordt de huurder via een aangetekende brief uitgenodigd zijn verweermiddelen mee te delen. De uitnodiging bevat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1° de bepalingen houdende de verplichtingen die de huurder verzuimt na te komen;</li> <li>2° een uiteenzetting van de feiten die aanleiding geven tot het opleggen van een administratieve geldboete;</li> <li>3° de melding dat de overtreders zijn verweermiddelen schriftelijk kan uiteenzetten binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte ter post van de uitnodigingsbrief en dat hij binnen diezelfde termijn schriftelijk om een hoorzitting kan verzoeken</li> <li>4° de melding dat de huurder zich kan laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman of een huurdersorganisatie of vertrouwenspersoon. In geval van een vertegenwoordiging door een huurdersorganisatie of vertrouwenspersoon is een schriftelijk mandaat van de huurder nodig;</li> </ul>	<p>Dit artikel handelt over de vereenvoudiging van de procedure om een administratieve geldboete op te leggen via de toezichthouder.</p>









	<p>De toezichthouder verklaart het <del>verzoekschrift bezwaarschrift</del> onontvankelijk als :</p> <p>1<sup>o</sup> de huurder een verzoek tot kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete als vermeld in artikel 102 bis, § 4, van de Vlaamse Wooncode heeft ingediend;</p> <p>2<sup>o</sup> er geen verweermiddelen gronden in het verzoekschrift voor het bezwaar worden vermeld;</p> <p>3<sup>o</sup> 2<sup>o</sup> de naam en het adres van de indiener niet zijn meegedeeld</p>	
Art. 55quater, §2 KSH	<p>Als in afwijking van artikel 55bis, eerste lid, 2<sup>o</sup>, de tijdelijke opvang langer dan zes maanden duurt, wordt de huurprijs vanaf de zevende maand voor de onderhuurder die voldoet aan de voorwaarden inzake inkomen en eigendom, vermeld in artikel 3, <del>en, in voorkomend geval, in artikel 29</del>, herberekend en aangepast overeenkomstig de huurprijsberekening die van toepassing is op de verhuurder.</p>	<p>De verhoogde inkomensgrenzen ikv een leefbaarheidsplan worden afgeschaft. Alle verwijzingen dienen dus geschrapt te worden.</p>
Art. 73 KSH	<p>Voor de kandidaat-huurders die zijn ingeschreven vóór de datum van inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode met toepassing van de verhoogde inkomensgrenzen, vermeld in artikel 29, §2, van dit besluit, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, blijven, in afwijking van artikel 8, 12, en 14 van dit besluit, de verhoogde inkomensgrenzen, vermeld in artikel 29, §2, van dit besluit, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de</p>	<p>Dit artikel omvat overgangsbepalingen.</p> <p>Kandidaat-huurders die vóór 1 maart 2017 zijn ingeschreven met toepassing van de verhoogde inkomensgrenzen, zullen blijven afgetoetst worden aan de verhoogde inkomensgrenzen bij actualisering en toewijzing. Als huurder zullen ze na negen jaar wel in kader van de tijdelijke huurovereenkomsten worden afgetoetst aan de normale inkomensgrens + 25%.</p>

//

	<p>Vlaamse Wooncode, gelden.</p> <p>...</p> <p>Voor de kandidaat-huurder die is ingeschreven voor een sociale assistentiewoning vóór de datum van inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse, geldt wat de onroerende eigendomsvoorwaarde betreft voor de toelating tot een sociale huurwoning, het volgende:</p> <p>1° hij heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik gehad in de periode van tien jaar voor de inschrijvingsdatum;</p> <p>2° hij heeft, samen met zijn gezinsleden, geen perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik;</p> <p>3° hij of een van zijn gezinsleden is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht</p> <p>...</p> <p>Het inkomen van de kandidaat-huurders die zijn ingeschreven vóór de datum van inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, dat met toepassing van artikel 1, eerste lid, 15°, van dit besluit, gelijkgesteld was aan het leefloon, wordt opnieuw berekend met toepassing van artikel 1, eerste lid, 15°, van dit besluit, zoals van kracht na de inwerkingtreding van het voormelde besluit.”;</p> <p>...</p>	<p>Kandidaat-huurders die momenteel ingeschreven staan voor een sociale assistentiewoning mogen een gedeeltelijk volle eigendom hebben bij toewijzing.</p> <p>Van de verhuurder wordt verwacht onverwijld het inkomen van zijn kandidaat-huurders te herberekenen door de eventuele optrekking naar het toepasselijk leefloon ongedaan te maken.</p>
--	---	--

////////////////////////////////////



Art. 14, bijlage I KSH	Als een sociaal woonproject renovatie-, sloop of aanpassingswerkzaamheden omvat, informeert de verhuurder de bewoners op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs en de waarborg en de eventuele noodzaak van tijdelijke verhuizing.	Dit artikel wordt aangepast om ook de sloop- en aanpassingswerkzaamheden te vatten.
Art. 24, bijlage I KSH	De huurder moet instemmen met een tijdelijke herhuisvesting als de verhuurder dat wegens renovatie-, sloop of aanpassingswerkzaamheden aan het gehuurde goed noodzakelijk acht. De voorwaarden zijn opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.	Dit artikel wordt aangepast om ook de sloopwerkzaamheden te vatten.
Art. 31, bijlage I KSH	De verhuurder zegt de huurovereenkomst op in de gevallen, vermeld in artikel 98, §3 en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.	Aangezien de opzeggingsgronden niet herhaald worden in het KSH, dient er ook verwezen te worden naar art. 98, §3 van de Vlaamse Wooncode.
Art. 1, bijlage II KSH	(Alle meerderjarige personen, die de sociale huurwoning bij de aanvang van de huurovereenkomst gaan bewonen, moeten hier worden vermeld en moeten de huurovereenkomst mee ondertekenen. De meerderjarige personen, met uitzondering van de inwonende kinderen, die later tot de huurovereenkomst toetreden, worden opgenomen in een bijlage te voegen bij deze huurovereenkomst en ondertekenen deze huurovereenkomst en worden ook onder `de huurder' begrepen.)	Inwonende kinderen die meerderjarig worden hoeven de huurovereenkomst niet langer te komen ondertekenen.
Art. 33, bijlage II KSH	Het SVK zegt de onderhuurovereenkomst op in de gevallen, vermeld in artikel 98, §3 en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.	Aangezien de opzeggingsgronden niet herhaald worden in het KSH, dient er ook verwezen te worden naar art. 98, §3 van de Vlaamse Wooncode.
Art. 1, §1, tweede lid, bijlage III KSH	De werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van de verhuisaanvragen van de huurder die niet vallen onder de toepassing van artikel 19, eerste lid, of artikel 37bis, of artikel 37ter van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, vallen ten laste van de	De werkingskosten voor het behandelen van verhuisaanvragen kunnen aangerekend worden aan de huurder. Op dit principe zijn in de huidige regelgeving twee

////////////////////////////////////

