

---

# Omzendbrief

## RWO/WO/2014/03

**Vlaams minister van Energie, Wonen,  
Steden en Sociale Economie**

Martelaarsplein 7, 1000 Brussel  
Tel. 02 552 61 00 - Fax 02 552 61 01  
kabinet.vandenbossche@vlaanderen.be

Omzendbrief "vrijwillige toepassing KSH"

Aan: lokale besturen die hun huurpatrimonium  
onder het sociaal huurstelsel willen brengen

**Datum: xx xxxxxx 2014**

Betreft: Richtlijnen voor de vrijwillige toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur

Dames en heren,

Met de komst van het decreet Grond- en Pandenbeleid in 2009 heeft elke gemeente een bindend sociaal objectief gekregen. Dat objectief kan bereikt worden door nieuwe sociale woningen te bouwen, maar ook door bestaande woningen onder het sociaal huurstelsel te brengen. Sociale verhuurkantoren hebben op dat vlak een specifieke taak: zij huren woningen op de private huurwoningmarkt om ze daarna door te verhuren als sociale huurwoningen.

Wellicht minder bekend is dat lokale besturen sinds 2012 een gelijkaardige inspanning kunnen doen: zij kunnen hun huurwoningen die ze tot nog toe privé verhuren, onder het sociaal huurstelsel brengen. Dat levert de gemeente een belangrijk voordeel op: dergelijke woningen tellen immers mee voor het gemeentelijk objectief op het vlak van sociale huurwoningen.

Een lokaal bestuur kan ervoor opteren om de woningen zelf sociaal te verhuren of te verhuren aan een SVK, maar het lokaal bestuur kan er evengoed voor kiezen om de woningen over te dragen of in beheer te geven aan de lokale sociale huisvestingsmaatschappij. Deze omzendbrief bevat een aantal richtlijnen voor de vrijwillige toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007.

Ik wens u veel succes bij het behalen van het gemeentelijk objectief sociale huurwoningen.

Met vriendelijke groeten,

Freya VAN DEN BOSSCHE  
Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie

# 1. Vrijwillige toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur door lokale besturen en het Vlaams Woningfonds

---

## 1.1. Wat is de grondslag voor deze regeling?

Heel wat gemeenten en OCMW's verhuren woningen op de private huurmarkt, al dan niet onder bijzondere sociale voorwaarden. Dergelijke woningen tellen niet mee voor het berekenen van het sociaal woonaanbod in een gemeente. Met het wijzigingsdecreet van 23 december 2011 is de mogelijkheid ingevoerd om op vrijwillige basis niet-sociale huurwoningen te verhuren volgens het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007<sup>1</sup>. Dergelijke woningen worden beschouwd als sociaal woonaanbod in de zin van het decreet Grond- en Pandenbeleid, zodat ze meetellen voor het bindend sociaal objectief van de gemeente.

## 1.2. Wie kan gebruik maken van de vrijwillige toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur?

Gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's, OCMW-verenigingen en het Vlaams Woningfonds.

## 1.3. Voor welke woningen is dit mogelijk?

Voor woningen die niet onder de definitie van sociale huurwoning vallen in de zin van de Vlaamse Wooncode<sup>2</sup>.

Het gaat meer in het bijzonder om woningen die niet al verplicht sociaal verhuurd moeten worden omdat er voor die woningen bepaalde Vlaamse subsidies werden verstrekt of omdat ze kaderen binnen bepaalde Vlaamse maatregelen. Dit betekent dat de hiernavolgende woningen NIET in aanmerking komen:

- woningen waarvoor vanuit het Vlaamse woonbeleid subsidies werden verleend (NFS2- of FS3-financiering, projectsubsidies, Domus Flandria, Alternatieve Financiering, Huurcompensatie);
- woningen die verworven zijn met toepassing van het recht van voorkoop, vermeld in artikel 85 van de Vlaamse Wooncode;
- woningen waarop het sociaal beheersrecht, vermeld in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode, wordt toegepast;
- woningen waarvoor de gemeente of het OCMW een zakelijk recht heeft verkregen of die voor minstens negen jaar worden gehuurd om renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uit te voeren als vermeld in artikel 18, §2 van de Vlaamse Wooncode;
- woningen die met toepassing van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid zijn gerealiseerd.

---

<sup>1</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>2</sup> Artikel 2, §1, eerste lid, 22°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

#### 1.4. Waarom vrijwillig het Kaderbesluit Sociale Huur toepassen?

Woningen van de onder punt 1.2. vermelde actoren die vrijwillig verhuurd worden volgens het Kaderbesluit Sociale Huur, tellen mee voor het bindend sociaal objectief van de gemeente, van zodra een sociale huurovereenkomst is gesloten voor die woningen.

#### 1.5. Waarmee moet een verhuurder rekening houden als hij overgaat tot de vrijwillige toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur?

De vrijwillige toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur houdt in dat niet-sociale huurwoningen verhuurd worden als zouden het sociale huurwoningen van dezelfde verhuurder zijn.

Concreet betekent dit dat de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode (VWC) en van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) van toepassing zijn:

- de inschrijvingsvoorwaarden en het inschrijvingsregister (art. 3 t.e.m. art. 12 KSH);
- de toelatingsvoorwaarden (art. 14 t.e.m. art. 16 KSH);
- de standaardvoorrangs- en toewijzingsregels en, in voorkomend geval, die van het lokaal toewijzingsreglement (art.17 t.e.m. art. 29bis KSH);
- de verhaalsmogelijkheden voor de kandidaat-huurder bij de toezichthouder (art. 30 KSH);
- het gebruik van typehuurovereenkomst, gevoegd als bijlage I bij het Kaderbesluit Sociale Huur;
- de waarborgregeling (art. 77 KSH);
- de huurprijsberekening (art. 78, §1 KSH):
  - voor lokale besturen: hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 (zonder indexering van het inkomen).  
Meer informatie over de huurprijsberekening kunt u vinden via de onderstaande link:  
[https://www.wonenvlaanderen.be/ondersteuning\\_voor\\_professionelen/regelgeving\\_wonen/verhuring\\_van\\_sociale\\_woningen/huurprijs\\_kosten\\_en\\_lasten](https://www.wonenvlaanderen.be/ondersteuning_voor_professionelen/regelgeving_wonen/verhuring_van_sociale_woningen/huurprijs_kosten_en_lasten)
  - voor het Vlaams Woningfonds: de huurprijs wordt vastgesteld, rekening houdend, enerzijds met het inkomen en de gezinslast van de kandidaat-huurders alsmede met de hen eventueel door het Vlaamse Gewest toegekende huursubsidies, en anderzijds met de kostprijs en de huurwaarde van de woningen;
- de regeling m.b.t. huurlasten (art. 34 t.e.m. 36 KSH);
- de verplichtingen van de verhuurder en de huurder (art. 92, §§2 en 3 VWC);
- de bepalingen m.b.t. de beëindiging van de huurovereenkomst (art. 98 VWC en art. 33 KSH);
- de toezichthouder voor de sociale huisvesting is bevoegd om toezicht uit te oefenen op de verrichtingen die betrekking hebben op de vrijwillige toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur (art. 29bis VWC).

Als een verhuurder overgaat tot de vrijwillige toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur voor een gedeelte of het geheel van zijn huurpatrimonium, brengt hij de gemeente en de bevoegde toezichthouder daarvan op de hoogte en duidt ook de woningen aan. De gemeente dient in het kader van de jaarlijkse meting van het sociaal woonaanbod immers aan te geven welke woningen van de lokale besturen op haar grondgebied (al dan niet vrijwillig) verhuurd worden volgens het Kaderbesluit Sociale Huur.

### 1.6. Wat met zittende huurders?

De eenvoudigste manier om over te gaan tot de vrijwillige toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur is bij een huurderswissel. Woningen met zittende huurders kunnen onder het sociaal huurstelsel worden gebracht zodra met de zittende huurders een sociale huurovereenkomst is gesloten. Dit is echter niet mogelijk in alle gevallen.

Als de zittende huurder aan de toelatingsvoorwaarden van het Kaderbesluit Sociale Huur voldoet, kan hem onmiddellijk een nieuwe huurovereenkomst aangeboden worden. De bepalingen, vermeld onder punt 1.5, zijn van toepassing. Als de zittende huurder het aanbod weigert, zal de verhuurder de huurovereenkomst moeten opzeggen zodra de contractuele bepalingen in het private huurrecht dat toelaten. In dat geval zal de woning slechts onder het sociaal huurstelsel kunnen worden gebracht bij de huurderswissel.

Als de zittende huurder niet aan de toelatingsvoorwaarden van het Kaderbesluit Sociale Huur voldoet, zal de verhuurder de huurovereenkomst moeten opzeggen zodra de contractuele bepalingen in het private huurrecht dat toelaten. Ook in dat geval zal de woning slechts onder het sociaal huurstelsel kunnen worden gebracht bij de huurderswissel.

### 1.7. Onder welke voorwaarden kan een verhuurder de vrijwillige toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur beëindigen?

Zoals vermeld in punt 1.5, zijn de bepalingen betreffende de beëindiging van de huurovereenkomst van het Kaderbesluit Sociale Huur en titel VII van de Vlaamse Wooncode van toepassing. Artikel 98 van de Vlaamse Wooncode en artikel 33 van het Kaderbesluit Sociale Huur bevatten een limitatieve opsomming van mogelijke opzeggingsgronden voor de verhuurder. Ze bepalen ook wanneer de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden. Een vrijwillige toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur kan pas worden beëindigd onder die voorwaarden. Dit betekent dat de vrijwillige toepassing in de meeste gevallen pas zal eindigen bij het overlijden van de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), en b), van de Vlaamse Wooncode.

## **2. Vrijwillige toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur in combinatie met een beheer door een sociale huisvestingsmaatschappij**

---

### 2.1. Wat is de grondslag voor deze regeling?

De combinatie van vrijwillige toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur en het beheer geven aan een sociale huisvestingsmaatschappij is mogelijk voor gemeenten en OCMW's op basis van artikel 34, §5 in samenlezing met artikel 42, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 78, §2, van het Kaderbesluit Sociale Huur bevat een regeling voor de huurprijsberekening als gemeenten en OCMW's sociale huurwoningen in beheer geven aan

een sociale huisvestingsmaatschappij. De regeling houdt in dat er stapsgewijs, over een periode van drie jaar, overgeschakeld wordt naar de huurprijsberekening die sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren. Als een OCMW of een gemeente het Kaderbesluit Sociale Huur vrijwillig toepast, geldt ook deze bepaling.

Die regeling is ingeschreven vanuit de bekommernis de huurprijs niet te bruusk te laten stijgen voor de zittende huurder. Om het financiële evenwicht te bewaren, zal ook omgekeerd de daling naar de nieuwe huurprijs geleidelijk gebeuren, met name in het geval de oorspronkelijke huurprijs hoger ligt dan de huurprijs zoals berekend volgens de huurprijsberekening die sociale huisvestingsmaatschappijen toepassen.

## 2.2. Wie kan gebruik maken van deze regeling?

Gemeenten en OCMW's kunnen hun huurpatrimonium geheel of gedeeltelijk laten beheren door een sociale huisvestingsmaatschappij.

## 2.3. Voor welke woningen is dit mogelijk?

Gemeenten en OCMW's kunnen zowel de woningen die ze al verhuren volgens het Kaderbesluit Sociale Huur als woningen waarop ze vrijwillig het Kaderbesluit Sociale Huur toepassen, in beheer laten nemen door een sociale huisvestingsmaatschappij.

## 2.4. Waarom deze regeling toepassen?

Zoals vermeld in punt 1.4. tellen woningen van gemeenten en OCMW's die ze vrijwillig verhuren volgens het Kaderbesluit Sociale Huur mee voor het bindend sociaal objectief van de gemeente. De sociale huurreglementering is echter vrij uitgebreid en eerder complex. Bovendien vraagt de toepassing heel wat administratieve organisatie (bv. bijhouden van inschrijvingsregisters, actualisering, ...). Het kan voor een OCMW of gemeente die geen ervaring heeft met de sociale huurreglementering, dan ook interessant zijn om het beheer van de woningen te geven aan een sociale huisvestingsmaatschappij, die over de nodige expertise beschikken.

## 2.5. Waarmee moet een verhuurder rekening houden als hij niet-sociale woningen in beheer geeft aan een sociale huisvestingsmaatschappij?

De vrijwillige toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur in combinatie met het in beheer geven aan een sociale huisvestingsmaatschappij houdt in dat niet-sociale huurwoningen verhuurd worden als zouden het sociale huurwoningen van dezelfde verhuurder zijn. Een sociale huisvestingsmaatschappij die woningen in beheer neemt, wordt daardoor geen verhuurder. Dat statuut blijft voorbehouden voor de gemeente of het OCMW.

Concreet betekent dit dat de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode en van het Kaderbesluit Sociale Huur die specifiek van toepassing zijn op de verhuurder in kwestie, gelden.

Voor de opsomming van bepalingen kan worden verwezen naar punt 1.5. met uitzondering van de huurprijsberekening. Als een woning in beheer wordt gegeven aan een sociale huisvestingsmaatschappij, geldt de huurprijsberekening die sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren. Voor meer informatie over deze huurprijsberekening: zie onderstaande link:

<https://www.wonenvlaanderen.be/uploads/documentenbank/535abb67b53beb177bd971deddb3543c.pdf?ht=1>

Als een verhuurder overgaat tot de vrijwillige toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur voor een gedeelte of het geheel van zijn huurpatrimonium, brengt hij de gemeente en de bevoegde toezichthouder daarvan op de hoogte en duidt hij de woningen aan. De gemeente dient in het kader van de jaarlijkse meting van het sociaal woonaanbod immers aan te geven welke woningen van de lokale besturen op haar grondgebied (al dan niet vrijwillig) verhuurd worden volgens het Kaderbesluit Sociale Huur.

## 2.6. Wat met zittende huurders?

De eenvoudigste manier om over te gaan tot de vrijwillige toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur in combinatie met een beheer door een sociale huisvestingsmaatschappij is bij een huurderswissel. Woningen met zittende huurders kunnen onder het sociaal huurstelsel worden gebracht zodra met de zittende huurders een sociale huurovereenkomst is gesloten. Dit is echter niet mogelijk in alle gevallen.

Als de zittende huurder aan de toelatingsvoorwaarden van het Kaderbesluit Sociale Huur voldoet, kan hem onmiddellijk een nieuwe huurovereenkomst aangeboden worden. Met uitzondering van de bepaling over de huurprijsberekening zijn de bepalingen, vermeld onder punt 1.5. van toepassing. In het geval dat er reeds een huurder is in de woning, wordt er stapsgewijs, over een periode van drie jaar, overgegaan naar de huurprijsberekening die sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren. Artikel 78, §2, van het Kaderbesluit Sociale Huur is van toepassing. Als de zittende huurder het aanbod weigert, zal de verhuurder de huurovereenkomst moeten opzeggen zodra de contractuele bepalingen in het private huurrecht dat toelaten. In dat geval zal de woning slechts onder het sociaal huurstelsel kunnen worden gebracht bij de huurderswissel.

Als de zittende huurder niet aan de toelatingsvoorwaarden van het Kaderbesluit Sociale Huur voldoet, zal de verhuurder de huurovereenkomst moeten opzeggen zodra de contractuele bepalingen in het private huurrecht dat toelaten. Ook in dat geval zal de woning slechts onder het sociaal huurstelsel kunnen worden gebracht bij de huurderswissel.

## 2.7. Beheerovereenkomst tussen verhuurder en sociale huisvestingsmaatschappij

De voorwaarden en de verbintenissen tussen de verhuurder en de sociale huisvestingsmaatschappij die de woningen in beheer neemt, worden vastgesteld in een overeenkomst tussen beide partijen.

Om conflicten te vermijden en duidelijkheid te scheppen over de rechten en de plichten van de partijen, is het aan te raden om in een beheerovereenkomst minstens de volgende bepalingen op te nemen: de duurtijd van de overeenkomst, de beëindigingsmogelijkheden, de reikwijdte van het in beheer nemen, de aansprakelijkheid, de rapportering en de beheersvergoeding.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen zal een voorbeeld van een beheerovereenkomst ter beschikking stellen.

### **3. Vragen over het Kaderbesluit Sociale Huur?**

---

Als u vragen heeft over de toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur, kunt u terecht bij de Servicedesk Kaderbesluit Sociale Huur van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel, tel. 02/505.44.54 email: sh@vmsw.be.