

## **Toelichting bij de verwijzingen naar de reglementering in de typehuurovereenkomst voor verhuring van sociale huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen en de VMSW (onbepaalde duur)**

### **1. Plaatsbeschrijving (zie artikel 2 en 34 van de huurovereenkomst)**

De plaatsbeschrijving is een schriftelijke vaststelling van de feitelijke staat van de woning bij aanvang of beëindiging van de huur. De verhuurder of een deskundige die hij daartoe aanstelt, maakt een gedetailleerde plaatsbeschrijving op zowel bij de aanvang als bij de beëindiging van de huurovereenkomst. De verhuurder en de huurder moeten de plaatsbeschrijving ondertekenen en dateren. Als de verhuurder en de huurder niet overeenkomen, kan de vrederechter een deskundige aanwijzen die de plaatsbeschrijving opmaakt. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd.

Bij het einde van de huurovereenkomst moet de woning in dezelfde feitelijke staat zijn zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst. Als de woning schade vertoont die niet in de beschrijving staat vermeld, moet de huurder die vergoeden of herstellen. Schade door ouderdom of overmacht of door het normale gebruik van de gehuurde woning moet de huurder niet vergoeden of herstellen.

De huurder betaalt maximaal de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving, maar nooit meer dan een vastgesteld bedrag, dat jaarlijks wordt geïndexeerd. Als de plaatsbeschrijving opgemaakt wordt door een deskundige die de vrederechter heeft aangewezen, betaalt de huurder de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving, zonder dat er een plafond is voorzien.

- **art. 97, vijfde en zesde lid van de Vlaamse Wooncode**
- **art. 31 en 56 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**

### **2. Huurprijsberekening (zie artikel 5 van de huurovereenkomst)**

De huurprijsberekening houdt voornamelijk rekening met het inkomen van de huurder, het aantal personen ten laste, de grootte en de kwaliteit van de gehuurde woning. Bijgevolg is de huurprijs voor elke huurder verschillend.

De berekening van de huurprijs wordt schematisch als volgt weergegeven:

$$RH = MHP < (I/55 - PK - GK) < BH$$

RH	=	reële maandelijkse huurprijs
MHP	=	minimale huurprijs
I	=	geïndexeerd jaarinkomen, minstens leefloon
PK	=	patrimoniumkorting
GK	=	gezinskorting
BH	=	basishuurprijs (=marktwaarde bij aanvang huurovereenkomst)

Als het inkomen van de huurder meer bedraagt dan de toepasselijke inkomensgrens, wordt in de formule het inkomensaandeel als volgt gewijzigd:

- $1/54^{\text{ste}}$  van het inkomen, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens;
- $1/53^{\text{ste}}$  van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens;
- $1/52^{\text{ste}}$  van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.

De huurprijs kan niet lager zijn dan de minimale huurprijs, en niet hoger dan de marktwaarde van de woning (=basishuurprijs). Die twee grenzen houden enkel rekening met de waarde van de woning.

## Inkomen

De huurprijsberekening vertrekt van  $1/55^{\text{ste}}$  van het gezinsinkomen. Het inkomenstaandeel wordt verhoogd als het inkomen van de huurders hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrens.

- De bovengrens is  $1/54^{\text{ste}}$  van het inkomen, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens.
- De bovengrens is  $1/53^{\text{ste}}$  van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.
- De bovengrens is  $1/52^{\text{ste}}$  van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.

Voor het inkomen wordt gekeken naar het derde jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de huurprijs wordt bepaald. Dit is het referentiejaar. Om de huurprijs te berekenen wordt rekening gehouden met het geïndexeerde netto belastbare inkomen (inkomen uit arbeid of vervangingsinkomen) van alle meerderjarige gezinsleden. Het inkomen van de kinderen die nog geen 25 jaar oud zijn en die sinds hun 18<sup>de</sup> jaar onafgebroken deel uitmaken van het gezin, wordt niet meegerekend. Het inkomen van de inwonende ouders of grootouders wordt maar voor de helft meegeteld. Als ze 65 jaar of ouder zijn, wordt hun inkomen niet meer meegerekend. Ook het inkomen van familieleden van de eerste en tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt, wordt niet meegerekend.

## Personen ten laste (gezinskorting)

Er wordt een gezinskorting toegekend voor personen ten laste. Onder personen ten laste worden de volgende personen begrepen:

- kinderen die gedomicilieerd zijn in de huurwoning en die minderjarig zijn of voor wie kinderbijslag of wezentoelage wordt betaald of die door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste worden beschouwd;
- personen die erkend zijn als ernstig gehandicapt;
- kinderen in co-ouderschap die niet in de huurwoning zijn gedomicilieerd maar er wel regelmatig verblijven.

Voor de laatste categorie wordt slechts de helft van de korting toegekend. De beide ouders dienen in dat geval een verklaring van co-ouderschap te ondertekenen.

De korting wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor een kind dat een ernstige handicap heeft, wordt het bedrag verdubbeld.

### Basishuurprijs

De basishuurprijs is gelijk aan de huurprijs zoals deze zou zijn op de private huurmarkt. Die private huurprijs is de marktwaarde. De marktwaarde van de sociale huurwoning wordt bepaald door een notaris rekening houdend met de ligging, de kwaliteit en het type van woning op de private huurmarkt. Dit is het maximum dat voor die woning betaald kan worden. De basishuurprijs wordt elk jaar geïndexeerd en negen jaar na de aanvang van de huurovereenkomst vervangen door de marktwaarde die op dat ogenblik geldt. Als de basishuurprijs wordt vervangen, worden ook de patrimoniumkorting en de minimale huurprijs opnieuw berekend.

Het enige moment waarop de verhuurder de basishuurprijs door een hogere of lagere marktwaarde kan vervangen tijdens de periode van negen jaar, is bij een grondige renovatie van de woning of als de marktwaarde zou gedaald zijn.

### Patrimoniumkorting

Een ander element dat belangrijk is voor de berekening van de huurprijs, is de patrimoniumkorting. Voor woningen met een lagere marktwaarde, die bijvoorbeeld van mindere kwaliteit zijn of die minder goed gelegen zijn, krijgt de huurder een grotere patrimoniumkorting. Voor woningen met een hogere marktwaarde, die bijvoorbeeld van betere kwaliteit zijn of die beter gelegen zijn, krijgt de huurder een kleinere patrimoniumkorting. Dus: hoe minder de woning waard is, hoe groter de patrimoniumkorting; hoe meer de woning waard is, hoe kleiner de patrimoniumkorting.

De patrimoniumkorting wordt, net als de gezinskorting, afgetrokken van de huurprijs. De patrimoniumkorting wordt ieder jaar geïndexeerd en opnieuw berekend bij wijziging van de basishuurprijs.

### Minimale huurprijs

Iedere woning heeft naast een maximale huurprijs, namelijk de basishuurprijs, ook een minimale huurprijs. De minimale huurprijs staat net als de patrimoniumkorting in verhouding tot de marktwaarde. Hoe hoger de marktwaarde is, hoe hoger de minimale huurprijs.

De berekende minimale huurprijs wordt ieder jaar geïndexeerd en opnieuw berekend bij wijziging van de basishuurprijs.

### Aanpassing van de huurprijs

De huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari aangepast. Naast die aanpassing is het mogelijk dat de huurprijs in de loop van het jaar moet worden aangepast. Dat kan in volgende gevallen:

- Pensioen, overlijden of schrapping uit de huurovereenkomst

Een gezinslid kan met pensioen gaan, verhuizen of overlijden, waardoor het gezinsinkomen daalt. De huurder kan aan de verhuurder vragen om de huurprijs opnieuw te berekenen. De huurprijs zal

worden aangepast vanaf de maand die volgt op de maand waarin dit aan de verhuurder is gevraagd, aan de hand van bewijsstukken.

- Daling van het inkomen

Het kan ook gebeuren dat het gezinsinkomen plots daalt omdat bijvoorbeeld iemand langdurig ziek wordt of zijn job verliest. Als het gemiddeld inkomen, berekend over drie opeenvolgende maanden met minstens 20% gedaald is dan het inkomen van drie jaar geleden, kan de huurder aan de verhuurder vragen om de huurprijs opnieuw te berekenen. De huurprijs zal worden aangepast vanaf de maand die volgt op de maand waarin dit aan de verhuurder is gevraagd, aan de hand van bewijsstukken.

- Toetreders tot de huurovereenkomst

Als een persoon komt bijwonen in de sociale woning, van wie het inkomen moet meegeteld worden voor de huurprijs, wordt de huurprijs opnieuw berekend. De huurprijs zal worden aangepast vanaf de maand die volgt op de maand waarin de persoon er bij kwam.

- Als de basishuurprijs vervangen wordt

Als de verhuurder de basishuurprijs vervangt tijdens de periode van negen jaar, omwille van een grondige renovatie van de woning of omwille van een dalende marktwaarde van de woning, kan de huurprijs worden aangepast.

- **art. 99 van de Vlaamse Wooncode**
- **art. 38 tot en met 50 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**
- **art. 56 van het Kaderbesluit Sociale Huur**

### **3. Verrekening van de vermindering van de onroerende voorheffing in de huurprijs (zie artikel 6 van de huurovereenkomst)**

Verhuurders krijgen een vermindering van de onroerende voorheffing als hun huurder bijvoorbeeld een persoon met een handicap is of een aantal kinderen ten laste heeft. Die vermindering wordt in mindering gebracht van de huurprijs. Als de huurder ook recht heeft op een gezinskorting op basis van een ernstige handicap en/of persoon ten laste (zie punt 2), zal de huurder de hoogste van beide kortingen krijgen.

De verhuurder kan ofwel de korting op de onroerende voorheffing inschatten en maandelijks verrekenen om op het moment dat de verhuurder zelf de vermindering ontvangt na te gaan of er nog een saldo moet doorgestort worden, ofwel wachten tot het moment dat de verhuurder zelf de vermindering ontvangt om na te gaan welke korting het hoogst was en het eventuele saldo doorstorten aan de huurder.

- **art. 47 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**

### **4. Kosten en lasten voor rekening van de verhuurder (zie artikel 6 van de huurovereenkomst)**

De kosten en lasten die verbonden zijn aan de eigendom van de woning, zijn ten laste van de verhuurder:

- de kosten verbonden aan het berekenen en opvolgen van de maandelijkse voorafbetalingen en de jaarlijkse afrekening betreffende de kosten en lasten van de huurder;

- de kosten verbonden aan:

- a) de aanleg van groenruimten;
- b) grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals bijvoorbeeld het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen;
- c) de aankoop, de installatie, het herstellen en het groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

- de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het bezit van de woning.

- **art. 97, tweede lid van de Vlaamse Wooncode**
- **art. 34, §1 en §2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**
- **art. 1, §2 van bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**

## **5. Kosten en lasten voor rekening van de huurder (zie artikel 7 van de huurovereenkomst)**

De kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik van de woning, zijn ten laste van de huurder:

- de kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;

- de kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;

- de kosten verbonden aan:

- a) het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal;
- b) het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen- en containers;
- c) het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
- d) ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;
- e) het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

- de door de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard;

- de premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door de verhuurder

werd afgesloten, evenals de werkingskosten van de verhuurder betreffende het behandelen van schadedossiers;

- de kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel- televisie- of radio-antenne;
- de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;
- elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen;
- de werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van verhuisaanvragen van de huurder als de huurder vrijwillig wenst te verhuizen zonder dat hij een beroep kan doen op een voorrang.

Maandelijks wordt hiervoor een vast bedrag betaald. Op het einde van het jaar wordt berekend hoeveel de kosten precies waren voor dat jaar. Op de afrekening staan de verschillende kosten vermeld. Het kan zijn dat er nog bijbetaald moet worden of dat er een teruggave komt.

De verhuurder kan ook kiezen om voor een deel van de kosten en lasten te werken met afbetalingen in plaats van voorafbetalingen. De kosten en lasten worden dan van het vorige jaar afbetaald in twaalf schijven. Alleen vaste kosten komen hiervoor in aanmerking zoals de vergoeding voor een conciërge of het onderhoud van het groenpark of de liften. De kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie komen hiervoor niet in aanmerking en moeten ofwel rechtstreeks aan de leverancier betaald worden ofwel door middel van voorafbetalingen en een afrekening op het einde van het jaar. Als basis voor de maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gebruikt. De verhuurder kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie in de kosten of lasten in kwestie verwacht wordt, die hij duidelijk motiveert ten aanzien van de huurder.

De verhuurder bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend. Dat overzicht omvat minimaal voor elke uitgavenpost:

- de totale kostprijs die aan de huurders wordt toegewezen voor het afgelopen jaar, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen;
- de aan de huurder toe te wijzen kostprijs;
- in voorkomend geval de reeds betaalde voorafbetaling en het nog te betalen saldo;
- de voorafbetaling of afbetaling die het komende jaar zal worden aangerekend.

De verhuurder stelt informatie over de verdeelsleutels die hij gebruikt heeft om de kostprijs voor de huurder te berekenen, ter beschikking van de huurder.

- **art. 97, tweede lid van de Vlaamse Wooncode**
- **art. 34, §2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**
- **art. 1, §1 van bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**

## **6. Waarborgregeling (zie artikel 9 en 10 van de huurovereenkomst)**

Bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt een waarborg gesteld.

Er zijn verschillende mogelijkheden:

- waarborgregeling van de private verhuring
- waarborg wordt in handen van de verhuurder gestort

- een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst;
- een schriftelijke borgstelling van het OCMW
- de gespreide betaling van de waarborg aan de verhuurder

### Waarborgregeling van de private verhuring

#### a. de waarborg wordt gestort op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder

Deze waarborg mag niet meer bedragen dan **drie keer de basishuurprijs**. Het bedrag wordt bij een financiële instelling geplaatst op een **geblokkeerde rekening** op naam van de huurder.

#### b. een zakelijke zekerheidsinstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder

De huurder kan een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling op zijn naam stellen. Dat kan bijvoorbeeld een kapitalisatiebon of een obligatie zijn. De waarborg mag niet meer dan **drie keer de basishuurprijs** bedragen.

#### c. een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen het OCMW en een financiële instelling

Als de huurder voor deze oplossing kiest, dan moet het OCMW een verzoek indienen bij de financiële instelling. In dat geval mag de waarborg niet meer dan **drie keer de basishuurprijs** bedragen.

#### d. een borgstelling van iemand die zich persoonlijk borg stelt voor de huurder

De huurder kan deze waarborgregeling enkel kiezen als de verhuurder daarmee akkoord gaat.

### Waarborg wordt in handen van de verhuurder gestort

Als de verhuurder beslist dat de waarborg op een rekening van de verhuurder moet worden gestort, bedraagt de waarborg maximaal twee keer de basishuurprijs maar nooit meer dan een vastgesteld bedrag, dat jaarlijks wordt geïndexeerd. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

### Een schriftelijke garantie van het OCMW

In afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst, geeft het OCMW een schriftelijke garantie aan de verhuurder dat de waarborg zal worden gestort. In dat geval mag de waarborg niet meer dan **drie keer de basishuurprijs** bedragen.

### Een schriftelijke borgstelling van het OCMW

Het OCMW stelt zich in dat geval garant voor de verplichtingen van de huurder.

## **Een gespreide betaling van de waarborg aan de verhuurder**

*(Als de huurovereenkomst wordt gesloten vóór 1 maart 2014)* De verhuurder kan instemmen met een gespreide betaling van de waarborg met maandelijkse afbetalingen volgens de voorwaarden die de verhuurder bepaalt.

*(Als de huurovereenkomst wordt gesloten vanaf 1 maart 2014)* De huurder heeft het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen aan de verhuurder samen te stellen. De voorwaarden en de betalingstabel worden opgenomen in een bijlage die bij de huurovereenkomst wordt gevoegd en die wordt ondertekend voor kennisname door de huurder.

De verhuurder bezorgt jaarlijks een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

Als de huurovereenkomst beëindigd wordt, wordt de waarborg plus de intresten vrijgegeven. Eventuele gemaakte kosten (bv. schade aan de woning) of schulden bij de SHM (bv. achterstallige huur) worden afgehouden van de waarborg. In principe wordt de waarborg aan de rechthebbende terugbetaald binnen drie maanden na de plaatsbeschrijving van uittreding, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor vastgestelde schade niet haalbaar is.

Als de verrekening van de huurlasten die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen de termijn van drie maanden, kan de verhuurder, voor zover de huurder daarmee akkoord gaat, de verrekening doen op basis van een forfaitaire inschatting, die bevrijdend werkt of hij kan de verrekening uitstellen tot op het ogenblik dat hij de algemene jaarlijkse afrekening van de voorafbetaalde kosten heeft gemaakt. In het laatste geval kan de verhuurder een deel van de waarborg in reserve houden en betaalt hij binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug aan de huurder.

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

- **art. 97, eerste lid van de Vlaamse Wooncode**
- **art. 37 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**

## **7. Kwaliteitsvereisten woning (zie artikel 13 van de huurovereenkomst)**

De woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode die verder uitgewerkt zijn in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

Meer informatie hierover op [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be) onder de rubriek 'woningkwaliteit'.

- **art. 5 en art. 92, §2 van de Vlaamse Wooncode**
- **besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen**

## **8. Tijdelijke herhuisvesting wegens noodzakelijke renovatie of sloop van de woning (zie artikel 24 van de huurovereenkomst)**



Als de sociale huurwoning herstellingen nodig heeft die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die zonder vergoeding dulden, ongeacht de ongemakken die hij ervan ondervindt, en ook al moet hij gedurende de herstellingen het genot derven van een gedeelte van de woning.

Als die herstellingen langer dan **dertig** kalenderdagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

De huurder moet instemmen met een herhuisvesting als de verhuurder dat wegens renovatie-, sloop- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht. De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. De huurder hoeft bij de herhuisvesting niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

De tijdelijke herhuisvesting kan in een woning van de verhuurder of in een woning van een andere verhuurder. Bij een tijdelijke herhuisvesting kan de huurder het aanbod van een woning die voldoet aan de vereiste kwaliteitsnormen niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming van de huurdersverplichtingen. De huurder kan ook tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen. Bij deze huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning en de waarborgregeling. Als de tijdelijke herhuisvesting plaatsvindt in een sociale huurwoning, mag de te betalen huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden niet hoger liggen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt.

Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden is de huurder verplicht om terug te keren naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten. Als dat niet het geval is, verhuist de huurder naar een andere woning van de verhuurder. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg. Als de verhuurder en de huurder overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel kan bezetten, wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.

Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen. In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

➤ **art. 37bis van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**

## **9. Einde van de huurovereenkomst (zie artikel 30, 31 en 32 van de huurovereenkomst)**

De huurovereenkomst kan worden opgezegd door elke huurder en door de verhuurder, steeds met een aangetekende brief. De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven. In bepaalde gevallen kan de huurovereenkomst ook 'van rechtswege worden ontbonden'.

## Opzeg door verhuurder

De verhuurder kan de huurovereenkomst in vijf gevallen opzeggen:

1° als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.

2° als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden, die ingaat vijf jaar na de verwerving.

3° als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap is waarin hij en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, hebben ingebracht. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.

4° als één van de huurders blijvend zijn verplichtingen als huurder niet nakomt. De opzeggingstermijn bedraagt dan drie maanden.

5° als één van de huurders ten gevolge van foute of onvolledige informatie onrechtmatig bepaalde voordelen heeft genoten waarop hij eigenlijk geen recht had of waardoor hij onrechtmatig is toegelaten tot de sociale huurwoning. De opzeggingstermijn bedraagt eveneens drie maanden.

De woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is, wordt niet beschouwd als een woning.

Als een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw kosteloos wordt verworven, en men wenst niet opgezegd te worden, kan men de woning of het perceel dat bestemd is voor woningbouw vervreemden (verkopen, schenken). Voor een woning moet dat gebeuren binnen een termijn van een jaar na de verwerving. Voor een perceel bestemd voor woningbouw is dat vijf jaar. De huurder kan aan de verhuurder vragen om de termijn van een jaar te verlengen als hij daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren.

Als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt, geldt dat voor iedereen die in de woning woont.

## Opzeg door huurder

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet. Zolang de referentiehurder en/of zijn wettelijke partner blijft wonen, is er geen opzeggingstermijn. Enkel voor de laatst overblijvende referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, tenzij hij naar een woonzorgcentrum of een voorziening voor opvang, behandeling en begeleiding van personen met een handicap verhuist. In dat geval bedraagt de opzeggingstermijn slechts een maand.

## Van rechtswege ontbonden

Als de laatst overgebleven referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner overlijdt, de huurovereenkomst opzegt of de woning verlaat zonder opzeg, wordt de huurovereenkomst automatisch ontbonden voor de nog overblijvende huurders. De overblijvende huurders mogen dan nog zes maanden in de woning blijven. Op die manier hebben ze nog de tijd om een andere woning te zoeken. Als de laatste huurder toch sneller uit de woning wil, dan kan dit. Hij moet dan wel drie maanden op voorhand aan de verhuurder de datum van vertrek doorgeven. Omwille van billijkheidsredenen kan de verhuurder beslissen om die ontbindingstermijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar.

Als er geen andere huurders zijn op het moment dat de laatst overgebleven referentiehurder en/of wettelijke of feitelijke partner overlijdt, vindt de ontbinding van de huurovereenkomst plaats op de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden.

Als er geen andere huurders zijn, als de laatst overgebleven referentiehurder en/of wettelijke of feitelijke partner de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de eerste maand die volgt op de maand waarin de verhuurder dat heeft vastgesteld. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder onmiddellijk op de hoogte van de mogelijke ontbinding en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

De huurovereenkomst wordt ook van rechtswege ontbonden als de huurders verhuizen naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder. In dat geval vindt de ontbinding plaats op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

Als een huurder die niet gehuwd is met een andere huurder en de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt.

Als een huurder die gehuwd is met een andere huurder, de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en hij heeft de huurovereenkomst niet opgezegd, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt op voorwaarde dat de overblijvende huurder aantoont dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met bewijsstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de verhuurder worden gebracht. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van het neerleggen van de bewijsstukken door de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

- **art. 98 van de Vlaamse Wooncode**
- **art. 33 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007**