

# De glijdende huurover- eenkomst in de praktijk

De sociale begeleiding  
in het hart van  
de huurovereenkomst

Brussels Hoofdstedelijk Gewest



**BRUSSEL HUISVESTING**  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

1<sup>st</sup>e editie – Juni 2019

# De glijdende huurovereenkomst in de praktijk

De sociale begeleiding in het hart van de huurovereenkomst

## Voorwoord

1

## De principes van de glijdende huurovereenkomst

2

## Voorbeelden uit de praktijk

11

## De betrokkenen bij de glijdende huurovereenkomst

15

## Praktische vragen m.b.t de glijdende huurovereenkomst

20

## Bijlagen

22

## Contact

28

## VOORWOORD

De glijdende huurovereenkomst komt uit Frankrijk overwaaien. In België bestond dit type huurovereenkomst tot voor kort niet. Ze maakt het voor een kwetsbaar publiek mogelijk op de private huurmarkt te huren. Tegelijk waarborgt de overeenkomst dat de huurder zijn normale verplichtingen ten opzichte van de verhuurder nakomt. Er vonden in België wel al enkele experimenten plaats, maar van een algemene toepassing is geen sprake<sup>1</sup>.

In 2017 besliste het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om dit type overeenkomst volop te promoten door het een juridische omkadering te bieden<sup>2</sup>. Voortaan vermeldt de Brusselse Huisvestingscode uitdrukkelijk de voorwaarden en werking van de glijdende huurovereenkomst.

Concreet is de glijdende huurovereenkomst een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten door een begeleidingsorganisme om tegelijkertijd het gehuurde goed onder te verhuren aan een persoon die het recht heeft om, na het verstrijken van zijn sociale begeleiding en voor zover de doelstellingen hiervan zijn bereikt, zich de hoofdhuurovereenkomst automatisch te laten overdragen waarbij hij vervolgens de rechtstreekse huurder wordt. De glijdende huurovereenkomst is bijgevolg een huurovereenkomst die personen wil ondersteunen bij het terugwinnen van hun zelfstandigheid door hen een dak boven hun hoofd te garanderen.

De glijdende huurovereenkomst is enkel bedoeld voor een kwetsbaar publiek dat grote moeite ondervindt om op zelfstandige wijze te leven en dat nood heeft aan sociale begeleiding. Ze beoogt onder andere daklozen, ex-gedetineerden, meerderjarig verklaarde minderjarigen, niet-begeleide minderjarige vreemdelingen, slachtoffers van gezinsgeweld, personen met lichamelijke of geestelijke gezondheidsproblemen, enz. De begeleidingsorganismen beslissen geval per geval over de wenselijkheid om een beroep te doen op dit instrument.

De glijdende huurovereenkomst biedt ook voordelen voor de eigenaar. De tijdelijke begeleiding garandeert dat de huurverplichtingen worden nagekomen en zorgt dat er geleidelijk een vertrouwensband groeit met de bewoner van het goed.

De glijdende huurovereenkomst vereist een specifieke en intensieve sociale begeleiding. Het is nu net deze gerichte begeleiding die het beroep op een glijdende huurovereenkomst rechtvaardigt. Die laatste vervangt de klassieke huurovereenkomst niet en mag niet louter worden gebruikt om de huurder tegen huurrisico's te beschermen. Ook is het onmogelijk voor rechtspersonen die vastgoed bezitten en die bij hun opdrachten door de overheid worden ondersteund, de rol van verhuurder op zich te nemen.

Dit vademecum werd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opgesteld ter ondersteuning van het gebruik van de glijdende huurovereenkomst. Het bevat informatie over het goede gebruik van dit instrument alsook een modelhuurovereenkomst. Dit vademecum zal voortdurend worden bijgewerkt op grond van de feedback van het werkveld, zonder de voorschriften van de Brusselse Huisvestingscode uit het oog te verliezen. De bijgewerkte versie is beschikbaar op de portaal-site over huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: [www.huisvesting.brussels](http://www.huisvesting.brussels).

We danken ook de vzw Habitat-Service, dat op basis van zijn ervaring heeft bijgedragen aan het uitwerken van dit vademecum.

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting.

<sup>1</sup> Zo is er bijvoorbeeld de vzw Habitat-Service, die erkend is als een vereniging ter bevordering van de huisvesting, en beschikt over een uitgebreide ervaring met deze werkwijze. De vereniging beheert sinds haar oprichting in 1994 meer dan 300 contracten van het type glijdende huurovereenkomst.

<sup>2</sup> Ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst.

# De principes van de glijdende huurovereenkomst

De glijdende huurovereenkomst vergemakkelijkt de toegang tot huisvesting voor personen die financieel en/of maatschappelijk kwetsbaar zijn, dankzij de sociale begeleiding en de omkadering van het hele proces door een begeleidingsorganisme.

De glijdende huurovereenkomst vormt zodoende een fase in het parcours van personen die moeite hebben aansluiting te vinden met de maatschappij. Ze biedt personen een overgangperiode waarin ze kunnen leren hoe ze hun leven zelfstandig kunnen inrichten en tegelijk garandeert het de eigenaar dat de huurverplichtingen worden nagekomen.

## Wat is nu een glijdende huur-overeenkomst?

De glijdende huurovereenkomst is een huur-overeenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten door een begeleidingsorganisme om tegelijkertijd het gehuurde goed onder te verhuren aan een persoon die door het organisme wordt opgevolgd. De onderhuurder is een persoon die het recht heeft om, na het verstrijken van zijn sociale begeleiding en voor zover de doelstellingen hiervan zijn bereikt, zich de hoofdhurovereenkomst automatisch te laten overdragen waarbij hij vervolgens de rechtstreekse huurder wordt.

**Concreet valt de glijdende huurovereenkomst in twee fases uiteen:**

### Eerste fase:

#### het opstellen van de glijdende huurovereenkomst en de sociale begeleiding

- › Er wordt een contract opgesteld tussen de verhuurder en het organisme dat belast is met de sociale begeleiding. Dat contract bevat alle verplichtingen van de huurder. De onderhuurder, begunstigde van een eventuele overdracht van de huurovereenkomst, wordt ook in dat contract vermeld.
- › De sociale begeleiding streeft welbepaalde doelstellingen na die gericht zijn op het zelfstandig leven van de onderhuurder en zijn capaciteit tot het naleven van de verplichtingen die voortvloeien uit een huurovereenkomst

### Tweede fase:

#### de overdracht van de huurovereenkomst

Wanneer de doelstellingen van de sociale begeleiding zijn behaald, dan wordt de huur-overeenkomst overgedragen. De hoofdhurovereenkomst wordt dan overgedragen aan de onderhuurder die de rechtstreekse hoofdhuurder van de verhuurder wordt. Die laatste

kan zich niet tegen de overdracht van de hoofdhurovereenkomst verzetten.

## Wat is het wettelijke kader van de glijdende huurovereenkomst?

Bij de zesde staatshervorming werd de woninghuurovereenkomst geregionaliseerd. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest introduceerde de ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst nieuwe woonvormen in de Brusselse Huisvestingscode die overeenstemmen met de realiteit op het terrein.

Een van die vernieuwingen behelst het principe van de glijdende huurovereenkomst (artikelen 263 tot 266 van de Brusselse Huisvestingscode, integraal opgenomen aan het einde van deze brochure).

## Wat zijn de bijzonderheden van de glijdende huurovereenkomst?

Om de invoering van de glijdende huurovereenkomst te vergemakkelijken heeft het gewest een model voor de glijdende huurovereenkomst opgesteld. Het betreft een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats waarvan een model terug te vinden is op de website [www.huisvesting.brussels](http://www.huisvesting.brussels).

Dit zijn de bijzonderheden:

### De aard van de overeenkomst

De glijdende huurovereenkomst houdt twee contractuele relaties in:

- › enerzijds de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats tussen de verhuurder en het begeleidingsorganisme (hoofdhuurder);
- › anderzijds een onderverhuur tussen het begeleidingsorganisme (hoofdhuurder) en de persoon die sociaal wordt begeleid (onderhuurder).

### De overdracht van de huurovereenkomst

Als de doelstellingen van de sociale begeleiding zijn behaald, trekt het begeleidingsorganisme (hoofdhuurder) zich terug uit de contractuele relatie. Zodoende neemt de onderhuurder de rol van hoofdhuurder over. Dit wordt de overdracht van de huurovereenkomst genoemd.

Daartoe bevat de huurovereenkomst een uitdrukkelijke clausule die bepaalt dat het begeleidingsorganisme (huurder) over het recht beschikt om zijn rechten en plichten die voortvloeien uit de huurovereenkomst over te dragen aan de onderhuurder, zonder een nieuw akkoord van de verhuurder. Er moet dus na de overdracht geen enkel bijkomend document worden getekend met het oog op het aangaan van een klassieke huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats.

De overdracht van de huurovereenkomst heeft tot gevolg dat een einde aan de glijdende huurovereenkomst wordt gesteld en dat men zich moet houden aan de regels van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats.

### Duur van de huurovereenkomst

**Vóór de overdracht betreft de huurovereenkomst een contract van ten hoogste drie jaar.**

Als de huurovereenkomst wordt overgedragen, wordt de duur ervan automatisch verlengd met een periode van **negen jaar**, te rekenen vanaf de datum waarop de glijdende huurovereenkomst werd ondertekend. De huurovereenkomst stemt zodoende overeen met **de gebruikelijke duur van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats**.

Als de huurovereenkomst niet wordt overgedragen binnen de drie jaar die volgen op het sluiten van de overeenkomst ten gevolge van het niet behalen van de doelstellingen inzake sociale begeleiding,

- › dan loopt de huurovereenkomst af bij het verstrijken van de termijn ervan;

- › ofwel kan de verhuurder zijn uitdrukkelijke toestemming verlenen om de oorspronkelijke huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden te verlengen. De onderhuur zal dan voor eenzelfde periode worden verlengd.

## Wat houdt de sociale begeleiding van de glijdende huurovereenkomst in?

Het begeleidingsorganisme organiseert in verband met de glijdende huurovereenkomst een sociale begeleiding voor de onderhuurder. De doelstellingen van deze begeleiding worden in onderlinge overeenstemming tussen het begeleidingsorganisme en de onderhuurder vastgelegd, met inbegrip van een voldoende mate van zelfstandigheid om de verplichtingen na te komen die samengaan met het goede beheer van een woning.

De doelstellingen van de begeleiding kunnen onder meer betrekking hebben op:

- › budgetbeheer;
- › administratief beheer;
- › geestelijke/lichamelijke gezondheid;
- › beroepsinschakeling;
- › sociale relaties;
- › ...

Met inachtneming van het beroepsgeheim en het privéleven van de onderhuurder, houdt het begeleidingsorganisme de verhuurder op de hoogte van de capaciteit van de onderhuurder om de verplichtingen die uit de hoofdhurovereenkomst voortvloeien op zich te nemen.

## Hoe overgaan tot de overdracht van de huurovereenkomst?

Als het begeleidingsorganisme vaststelt dat de doelstellingen inzake de sociale begelei-

ding behaald zijn, wordt de huurovereenkomst overgedragen.

Het begeleidingsorganisme verzendt per aangetekend schrijven een vooropzegging aan de verhuurder met de mededeling dat de doelstellingen van de sociale begeleiding werden behaald, alsook de datum waarop de huurovereenkomst wordt overgedragen.

**Dit schrijven kan slechts binnen bepaalde termijnen plaatsvinden:**

- › hetzij twee maanden voor het verstrijken van het eerste jaar van de huurovereenkomst voor een overdracht aan het einde van het eerste jaar van de huurovereenkomst;
- › hetzij twee maanden voor het verstrijken van het tweede jaar van de huurovereenkomst voor een overdracht aan het einde van het tweede jaar van de huurovereenkomst;
- › hetzij uiterlijk zes maanden voor het verstrijken van het derde jaar van de huurovereenkomst voor een overdracht aan het einde van het derde jaar van de huurovereenkomst.

De overdracht vindt plaats zonder een nieuw akkoord tussen de contracterende partijen van de huurovereenkomst. Vervolgens trekt het begeleidingsorganisme zich terug uit de overeenkomst en de onderhuurder wordt de hoofdhuurder.

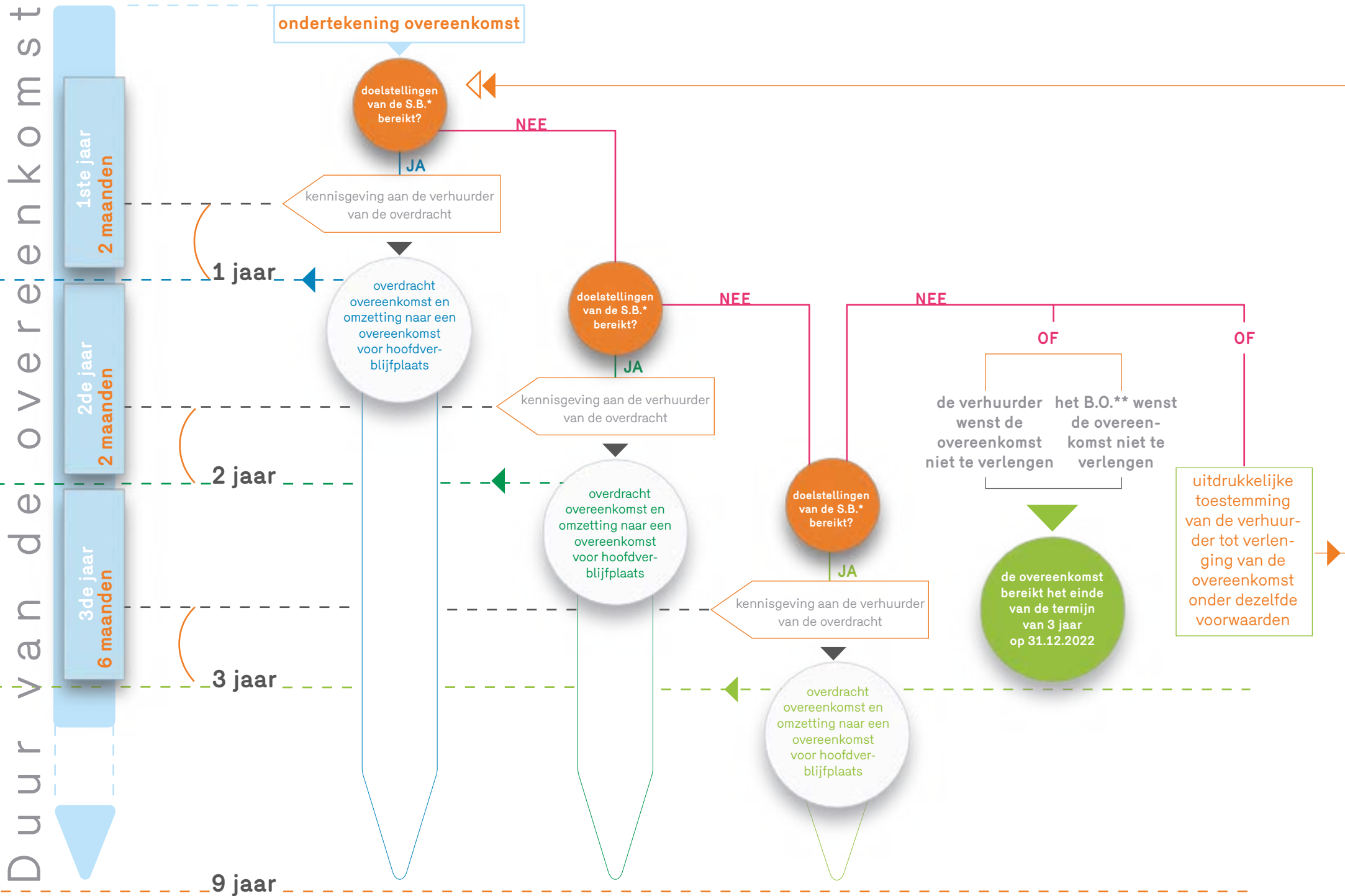
# DE OVERDRACHT VAN DE HUUROVEREENKOMST

Het volgende schema legt de overdracht van de huurovereenkomst uit, d.w.z. de overgang van een

glijdende huurovereenkomst naar een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats.

\*S.B. = sociale begeleiding

\*\*B.O. = begeleidingsorganisme



## Hoe kan men een glijdende huurovereenkomst beëindigen?

De glijdende huurovereenkomst kan op dezelfde wijze worden opgezegd als bij een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats.

### › De opzegging vóór de overdracht

De glijdende huurovereenkomst vóór overdracht wordt gelijkgesteld aan een huurovereenkomst van korte duur waarop artikel 238 van de Huisvestingscode van toepassing is:

Vervroegde opzegging door de verhuurder	Vervroegde opzegging door de huurder (het begeleidingsorganisme)	Vervroegde opzegging door de onderhuurder
Na één jaar en voor persoonlijke bewoning, opzeggingstermijn van 3 maanden en vergoeding van 1 maand	Op elk ogenblik, opzeggingstermijn van drie maanden en vergoeding van één maand.	Geen mogelijkheid een einde te stellen aan de glijdende huurovereenkomst.  In het geval van moeilijkheden, bemiddelt de huurder die beoordeelt of de overeenkomst al dan niet moet worden beëindigd.

### › De opzegging na de overdracht

De glijdende huurovereenkomst volgt na de overdracht de klassieke regels van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats, conform artikel 237, §2 tot 5 van de Huisvestingscode:

Vervroegde opzegging door de verhuurder	Vervroegde opzegging door de huurder
Opzegtermijn van drie maanden, meerdere redenen zijn mogelijk: <ul style="list-style-type: none"><li>› hetzij voor persoonlijke bewoning: in dat geval, kan hij de huurovereenkomst ten alle tijde beëindigen.</li><li>› hetzij voor werken: in dat geval kan hij de huurovereenkomst uitsluitend beëindigen na de eerste of tweede periode van drie jaar.</li><li>› hetzij zonder opgave van reden: in dat geval, moet hij een vergoeding van negen of zes maanden huur betalen, respectievelijk na het verstrijken van de eerste en tweede periode van drie jaar.</li></ul>	Op elk moment, opzegging van drie maanden, vergoeding van drie, twee of één maand huur, respectievelijk in het geval van een vertrek tijdens het eerste, tweede of derde jaar.

De opzeggingstermijn en de vergoedingen hangen af van de duur van de overeenkomst, die afhangt van de overdracht en van de aangehaalde redenen.

# Voorbeelden uit de praktijk

## VOORBEELD 1: de overdracht van de huurovereenkomst met behaalde doelstellingen tijdens het tweede jaar van de glijdende huurovereenkomst

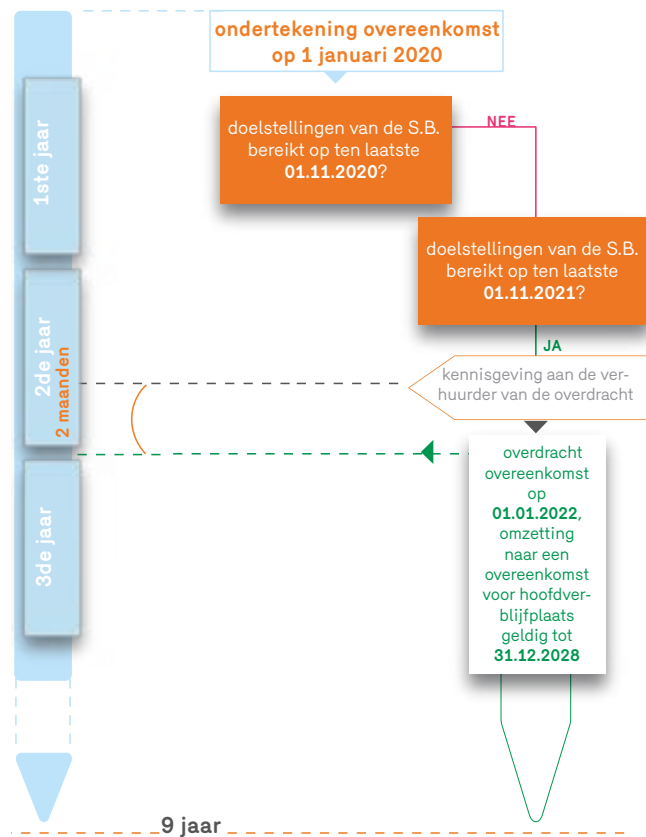
Op 1 januari 2020 sluit mevrouw X een glijdende huurovereenkomst met begeleider Y. Het goed wordt bewoond door de heer Z die sociale begeleiding (S.B.) krijgt. De doelstellingen van deze begeleiding werden vastgelegd tussen de begeleider Y en de heer Z.

Op 1 november 2020 stelt het begeleidingsorganisme vast dat de heer Z zijn doelstellingen niet heeft behaald en de glijdende huurovereenkomst wordt vervolg.

Ten laatste op 1 november 2021 vindt het begeleidingsorganisme Y dat de heer Z zijn doelstellingen heeft behaald. Hij verzendt, uiterlijk op diezelfde datum, een aangetekend schrijven naar mevrouw X, om hem de beslissing tot effectieve overdracht van de huurovereenkomst op 1 januari 2022 mee te delen.

Op 1 januari 2022 wordt de huurovereenkomst overgedragen en de heer Z wordt de hoofdhuurder van het goed. Hij wordt door mevrouw X voortaan als hoofdhuurder beschouwd. De huurovereenkomst valt dus onder de regelgeving inzake de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaatsen.

De huurovereenkomst wordt geacht geldig te zijn tot 31 december 2028.



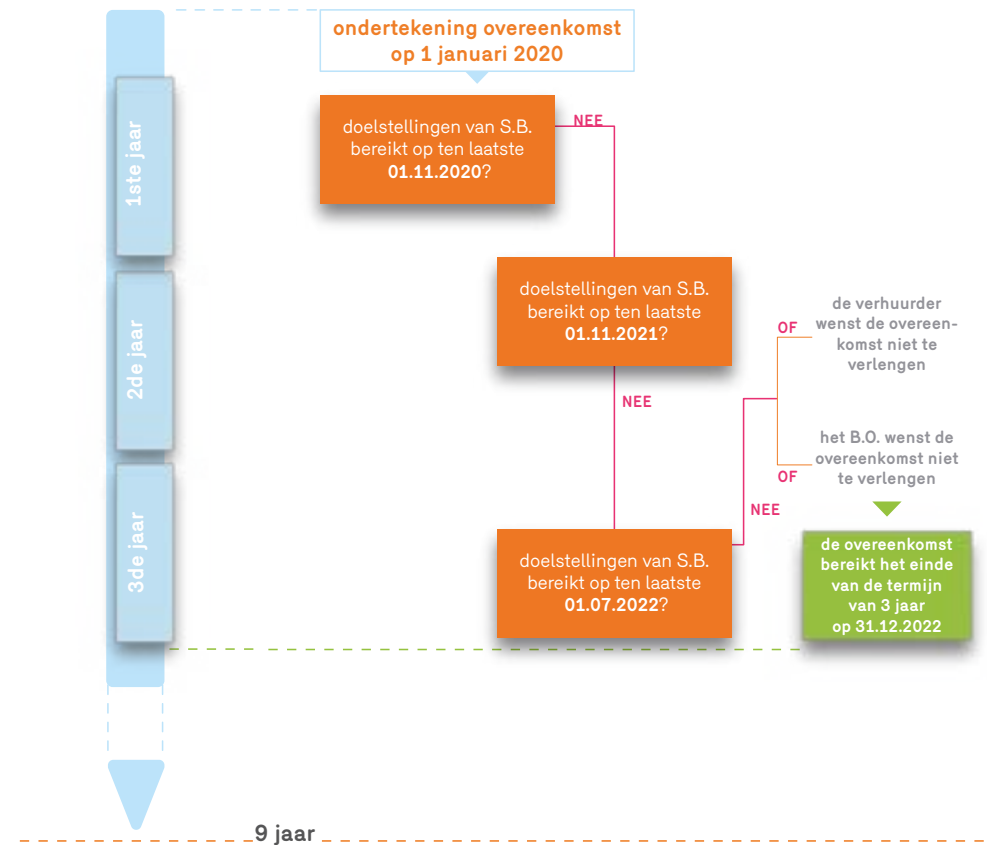
## VOORBEELD 2: het niet behalen van de doelstellingen van de sociale begeleiding en het einde van de overeenkomst zonder verlenging van de huurovereenkomst.

Op 1 januari 2020 sluit de heer X een glijdende huurovereenkomst met begeleider Y. Het goed wordt bewoond door de heer Z die sociale begeleiding (S.B.) krijgt. De doelstellingen van deze begeleiding werden vastgelegd tussen de begeleider Y en de heer Z.

Op 1 november 2020, 1 november 2021 en op 1 juli 2022, vindt begeleider Y dat de heer Z zijn doelstellingen niet heeft bereikt.

Er wordt aangeraden dat het begeleidingsorganisme (B.O.) een opzegging via aangetekend schrijven aan de verhuurder bezorgt zodra hij vaststelt dat de doelstellingen in het derde jaar niet behaald zijn.

De glijdende huurovereenkomst loopt af op 31 december 2022 als het begeleidingsorganisme geen verlenging van de huurovereenkomst heeft gevraagd of als de verhuurder de verlenging van de huurovereenkomst weigert.





### VOORBEELD 3: bij het niet behalen van de doelstellingen van de sociale begeleiding en de verlenging van de huurovereenkomst

Op 1 januari 2020 sluit mevrouw X een glijdende huurovereenkomst met begeleider Y. Het goed wordt bewoond door de heer Z die sociale begeleiding (S.B.) krijgt. De doelstellingen van deze begeleiding werden vastgelegd tussen de begeleider Y en de heer Z.

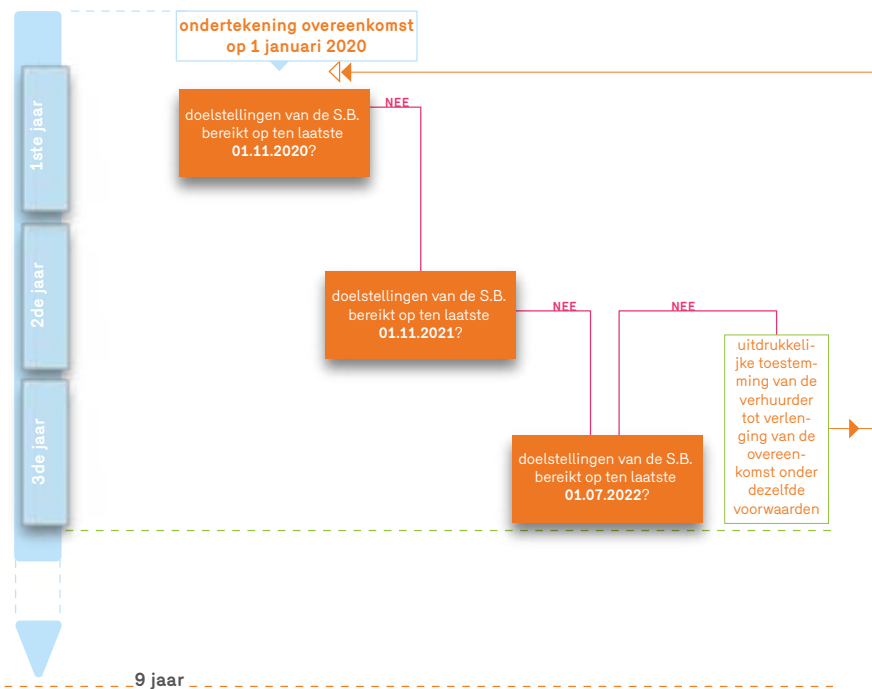
Op 1 november 2020, 1 november 2021 en op 1 juli 2022, vindt begeleider Y dat de heer Z zijn doelstellingen niet heeft bereikt.

De begeleider Y vraagt de verlenging van de huurovereenkomst aan de verhuurder, die dat toestaat.

De huurovereenkomst wordt verlengd, met dezelfde voorwaarden, en de huurovereenkomst kan nog worden overgedragen in het geval op 1 november 2023, 1 november 2024 of 1 juli 2025 de doelstellingen van de sociale begeleiding worden behaald.

De huurovereenkomst zou op achtereenvolgens 1 januari 2024, 1 januari 2025 of 1 januari 2026 kunnen worden overgedragen. De huurovereenkomst wordt geacht te verstrijken op 31 december 2028.

Als er geen overdracht van de huurovereenkomst plaatsvindt, loopt deze af bij het verstrijken van de verlengingstermijn, d.w.z. op 31 december 2025<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> De wetgeving sluit een tweede verlenging niet uit als het begeleidingsorganisme en de verhuurder daarmee akkoord gaan.

# De betrokkenen bij de glijdende huurovereenkomst

# 01

## Het begeleidingsorganisme Dit is de huurder m.b.t de glijdende huurovereenkomst

### Welke begeleidingsorganismen zijn bevoegd om de glijdende huurovereenkomst toe te passen?

De volgende organismen mogen de glijdende huurovereenkomst toepassen :

- › de sociale verhuurkantoren van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- › verenigingen die streven naar inschakeling via huisvesting (Brussels Hoofdstedelijk Gewest) ;
- › de centra voor bijstand aan personen (GGC);
- › de centra en diensten voor personen met een handicap (GGC);
- › partners die hulp verlenen aan rechtzoekenden (GGC);
- › hulp- en dienstverlening die door de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest wordt georganiseerd of verstrekt en die relevant is voor de gedetineerden (Vlaams Gewest);
- › de centra voor algemeen welzijnswerk (Vlaamse Gewest);
- › de opvangtehuizen (GGC, COCOF);
- › thuisbegeleidingsdiensten (GGC);
- › housing first (GGC);
- › de initiatieven voor beschut wonen;
- › openbare vastgoedbeheerders, met

inbegrip van de Brusselse gemeenten en OCMW's;

- › de diensten voor geestelijke gezondheidszorg (COCOF, Vlaamse Gewest);
- › centra voor algemeen sociaal welzijn (COCOF);
- › de diensten actief op het gebied van druggebruik (COCOF);
- › de begeleidingsdiensten (COCOF);
- › de diensten voor inclusief wonen (COCOF);
- › aangepaste collectieve woonomgeving (COCOF);
- › de vzw's die een specifiek project uitvoeren inzake de inclusie van personen met een handicap en die zijn erkend op grond van artikel 99 van het decreet van 17 januari 2014 betreffende de inclusie van personen met een handicap (COCOF);
- › de aanbieders van zorg die, op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 houdende het vergunnen van aanbieders van niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor personen met een handicap, erkend zijn;
- › de instellingen die, op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 1994 inzake de erkenningsvoorwaarden en de subsidiënormen voor de voorzieningen van de bijzondere jeugdbijstand, erkend zijn;
- › de multifunctionele centra die, op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 26 februari 2016 houdende erkenning en subsidiëring van multifunctionele centra voor minderjarige personen met een handicap, erkend zijn;
- › de instellingen die, op basis van het besluit

- › van de Vlaamse Regering van 8 november 2013 houdende de organisatie van pleegzorg, erkend zijn;
- › de thuiszorgvoorzieningen bedoeld in artikel 2, 14° van het woonzorgdecreet van 13 maart 2009.
- › van de Vlaamse Regering van 8 november 2013 houdende de organisatie van pleegzorg, erkend zijn.
- › de thuiszorgvoorzieningen bedoeld in artikel 2, 14° van het woonzorgdecreet van 13 maart 2009;
- › de actiediensten in open milieu die maatschappelijke en educatieve preventieacties voor jongeren organiseren;
- › verenigingen waar armen het woord nemen (Vlaamse Gemeenschap);
- › voorzieningen voor de ondersteuning van personen met een visuele beperking die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest actief zijn.

### Wat zijn de rechten en plichten van het begeleidingsorganisme?

Als tussentijdse huurders vervullen de begeleidingsorganismen ten opzichte van de huurder alle plichten van een hoofdhuurder en ze genieten dezelfde rechten als die laatste.

### Wat zijn de voordelen van de glijdende huurovereenkomst voor het begeleidingsorganisme?

Opdat het begeleidingsorganisme zich kan concentreren op zijn eigen opdrachten, te weten de sociale begeleiding van de onderhuurders, heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een oproep tot belangstelling gedaan met het oog op de oprichting van een infor-

matie- en begeleidingscel over de glijdende huurovereenkomst, namelijk de cel Glijdende huurovereenkomst.

Ze is samengesteld uit adviseurs die hun steun verlenen aan begeleidingsorganismen bij het uitwerken van hun projecten, aan de hand van:

- › technisch en juridisch advies en goede praktijken aangaande de uitvoering van de glijdende huurovereenkomst;
- › het vinden van woningen;
- › het organiseren van ontmoetingen tussen verhuurders en de verenigingen;
- › het verzamelen van gegevens over de glijdende huurovereenkomsten;
- › het uitwerken van instrumenten.

Deze cel zou in de loop van het tweede semester van 2019 operationeel moeten zijn.

### Mag het begeleidingsorga- nisme gebruik maken van de diensten van andere spe- lers?

Als hij dat wenselijk acht mag het begeleidingsorganisme een partnerschap met andere natuurlijke of rechtspersonen aangaan om zijn opdrachten tot een goed einde te brengen. In dat geval brengt hij daar alle partijen van de overeenkomst (verhuurder en onderhuurder) van op de hoogte en hij verduidelijkt de opdrachten van de derde.

Bij wijze van voorbeeld kan het begeleidingsorganisme een beroep doen op een SVK voor het huuraspect. Het begeleidingsorganisme kan zich dan concentreren op de begeleiding. Het organisme blijft aansprakelijk m.b.t. alle verplichtingen ten opzichte van de verhuurder, behoudens een uitdrukkelijke afwijking die met de derde is afgesproken.

# 02

## De verhuurder

### Wie is de verhuurder?

Artikel 2, §1, 5° van de Brusselse Huisvestingscode definieert de verhuurder als volgt: «de persoon die, ten welke titel ook, een woning te huur stelt». Over het algemeen gaat het om de natuurlijke of rechtspersoon die een onroerend goed te huur aanbiedt tegen een maandelijks huurprijs.

Toch komen rechtspersonen die actief zijn in de huisvestingssector, die vastgoed bezitten en die m.b.t. hun opdrachten door de overheid worden ondersteund, in het kader van de glijdende huurovereenkomst niet in aanmerking als verhuurder, om te vermijden dat de uiteindelijke bedoeling van de glijdende huurovereenkomst teniet wordt gedaan.

### Wat zijn de rechten en plichten van de verhuurder?

Het sluiten van een glijdende huurovereenkomst houdt dezelfde verplichtingen in voor de verhuurder als eender welk ander type huurovereenkomst. Onder andere het ter beschikking stellen van het verhuurde goed in goede staat, het onderhouden en herstellen van het gebouw of de verplichting om het ongestoord genot te verzekeren.

### Wat zijn de voordelen van de glijdende huurovereenkomst voor de verhuurder?

Als een verhuurder gebruik maakt van een glijdende huurovereenkomst is hij enerzijds verzekerd van de betaling van de huurprijs door de rechtspersoon en anderzijds van een sociale begeleiding opdat zijn woning als een goede huisvader bewoond en onderhouden wordt.

# 03

## de onderhuurder

### Wie is de onderhuurder?

De onderhuurder is een persoon die deel uitmaakt van het doelpubliek van een van de begeleidingsorganismen omdat ze zich in een kwetsbare financiële en/of maatschappelijke positie bevinden en daarom moeilijkheden ondervinden om een woning te vinden en te beheren. De onderhuurder krijgt sociale begeleiding en woont in het gehuurde goed.

Het kan onder meer gaan om ex-gevangenen, personen met gezondheidsproblemen (drugverslaving, handicap, geestelijke gezondheid...), slachtoffers van gezinsgeweld, daklozen, meerderjarig verklaarde minderjarigen, niet-begeleide minderjarige vreemdelingen, ex-niet-begeleide minderjarige vreemdelingen...

### Wat zijn de rechten en plichten van de onderhuurder?

De onderhuurder gaat een contractuele huurrelatie aan en moet dus voldoen aan de verplichtingen die samenhangen met het huren van een woning, zoals financiële verplichtingen (huurwaarborg, betalen van de huur) en het beheren van de woning als een goede huisvader. Hij zal eventueel worden bijgestaan door het begeleidingsorganisme als deze verplichtingen deel uitmaken van de doelstellingen van de sociale begeleiding.

De onderhuurder stelt alles in het werk om de doelstellingen van de sociale begeleiding te behalen, die in onderlinge overeenstemming met het begeleidingsorganisme worden vastgelegd, met inbegrip van een voldoende mate van zelfstandigheid om de verplichtingen na te komen die samengaan met het goede beheer van een woning.

De doelstellingen kunnen bijvoorbeeld het volgende beogen:

- › budgetbeheer;
- › administratief beheer;
- › geestelijke/lichamelijke gezondheid;
- › beroepsinschakeling;
- › sociale relaties;
- › ...

De onderhuurder aanvaardt de evaluatie van de doelstellingen van de sociale begeleiding die het begeleidingsorganisme verstrekt. Hij is zich ervan bewust dat het verblijf in een woning op basis van een glijdende huurovereenkomst een inzet van zijn kant veronderstelt en geen recht is.

De onderhuurder aanvaardt ook dat het begeleidingsorganisme de verhuurder op de hoogte houdt van de capaciteit van de onderhuurder om de verplichtingen die uit de hoofdhurovereenkomst voortvloeien op zich te nemen, met inachtneming van het beroepsgeheim en het privéleven.

### Wat zijn de voordelen van de glijdende huurovereenkomst voor de onderhuurder?

De glijdende huurovereenkomst moet hem in staat stellen vlotter toegang te krijgen tot een kwaliteitsvolle woning inzake de voorschriften van de Brusselse Huisvestingscode.

Bovendien stelt de begeleiding die de onderhuurder tijdens de glijdende huurovereenkomst krijgt hem in staat om enerzijds het goed te beheren en de rechten en plichten op zich te nemen die voortvloeien uit een huurovereenkomst en anderzijds om een verhoudingsband met de verhuurder aan te gaan.

# Praktische vragen m.b.t de glijdende huurovereenkomst

## Kan men een glijdende huurovereenkomst sluiten met een huishouden dat meerdere personen telt?

De glijdende huurovereenkomst is ook van toepassing op een huishouden met meerdere personen (koppel, gezin). In dat geval tekent elke persoon die deel uitmaakt van het huishouden de overeenkomst. Op het moment van de overdracht wordt het huishouden de hoofdhuurder.

## Wie betaalt de huurwaarborg en in welke vorm?

De huurwaarborg wordt door de onderhuurder betaald. Hij kiest de wijze waarop de huurwaarborg wordt gesteld:

- › via storting op een geïndividualiseerde rekening geopend op zijn naam bij een bank naar keuze;
- › via een bankgarantie uitgegeven door de bank;
- › via een bankgarantie die voortvloeit uit een modelcontract tussen een OCMW en een financiële instelling;
- › via het Woningfonds/het Brugal-fonds;
- › via de hoofdelijke borgstelling van een persoon.

## Wie is verantwoordelijk voor de verzekeringen?

De onderhuurder is verantwoordelijk voor het verzekeren van de woning.

In sommige gevallen is het begeleidingsorgaan een verzekering aangegaan voor de onderhuurder.

## Hoe de huur betalen?

### De betaling voor de overdracht

Zoals bij elke huurovereenkomst betaalt

de huurder (de rechtspersoon) de huur. Die zorgt dat hij zijn normale verplichtingen ten opzichte van de verhuurder nakomt. De onderhuurder betaalt aan de rechtspersoon.

De betaling gebeurt via een overschrijving of een storting.

### De betaling na de overdracht

De overdracht houdt in dat de onderhuurder de plaats van de huurder inneemt en diens verplichtingen, waaronder de rechtstreekse betaling van de huur aan de verhuurder, overneemt.

## Wie is aansprakelijk voor schade aan de huurwoning?

Behoudens een andersluidend besluit van de partijen, moet er een onderscheid worden gemaakt tussen de aansprakelijkheid voor schade vóór en na de overdracht:

- › vóór de overdracht: de rechtspersoon is aansprakelijk
- › na de overdracht: de onderhuurder is aansprakelijk

Het is dus ten eerste aangeraden zeer duidelijke afspraken te maken, zowel bij het opstellen van de plaatsbeschrijving als bij de overdracht van de huurovereenkomst.

# Bijlagen

## BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE

### Bepalingen over het huurmechanisme

#### HOOFDSTUK VII. Glijdende huurovereenkomst

**ORD 2017-07-27/15,**  
**art. 15, 004;**  
**Inwerkingtreding :01-01-2018**

#### ART. 263. - Toepassingsgebied

§ 1. Dit hoofdstuk is van toepassing op de glijdende huurovereenkomst zoals gedefinieerd in artikel 2, wanneer wordt afgeweken van hoofdstuk III.

De Regering stelt de lijst van rechtspersonen vast die gemachtigd zijn om het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst toe te passen.

§ 2. Elke huurovereenkomst die onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, moet worden opgesteld bij geschrift dat, afgezien van alle andere nadere regels, de volgende gegevens zal moeten inhouden : de identiteit van alle contracterende partijen, met inbegrip van de identiteit van de onderhuurder, begunstigde van de sociale begeleiding, die het gehuurde goed betreft, de begindatum van de huurovereenkomst, de duur van de huurovereenkomst en de door de in paragraaf 1 vermelde rechtspersoon beoogde algemene doelstellingen om zich te verzekeren van de bekwaamheid van de onderhuurder om de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst over te nemen.

§ 3. Dit hoofdstuk is niet meer van toepassing zodra de huurovereenkomst gesloten tussen de aanvankelijke rechtspersoon-huurder en de verhuurder, overgedragen wordt aan de onderhuurder.

#### ART. 264. - Mechanisme

§ 1. Een rechtspersoon bedoeld in artikel 263, § 1, kan, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, een

huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats betreffende een onroerend goed afsluiten om deze gelijktijdig en met hetzelfde doel onder te verhuren aan de persoon waarvoor hij voor de begeleiding verantwoordelijk is.

§ 2. De rechtspersoon bedoeld in paragraaf 1 staat ten aanzien van de verhuurder in voor alle verplichtingen van een hoofdhuurder en geniet dezelfde rechten.

§ 3. Indien de doelstellingen beoogd door de sociale begeleiding verzekerd door de rechtspersoon bedoeld in paragraaf 1 verwezenlijkt zijn, wordt de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten tussen de rechtspersoon en de verhuurder overgedragen aan de onderhuurder, die de rechtstreekse en hoofdhuurder wordt van de verhuurder.

De overdracht gebeurt volgens de voorwaarden en nadere regels gedefinieerd in de artikelen 265 en 266.

In afwijking van artikel 230, kan de verhuurder zich niet verzetten tegen de overdracht van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten met de rechtspersoon bedoeld in paragraaf 1.

De hoofdhuurovereenkomst voorziet in een beding van uitdrukkelijke overdracht, krachtens hetwelk, aan het einde van het eerste, tweede of derde huurjaar, de rechtspersonen bedoeld in paragraaf 1 beschikken over het recht om, zonder nieuwe toestemming van de verhuurder, hun rechten en verplichtingen uit het huurcontract aan de onderhuurder over te dragen, wanneer zij vaststellen dat de nagestreefde algemene doelstellingen bereikt zijn.

ART. 265. - Duur van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten door de rechtspersoon verantwoordelijk voor de sociale begeleiding en overdracht van de huurovereenkomst

§ 1. Elke hoofdhuurovereenkomst en elke

onderverhuuring bedoeld in artikel 264, § 1, wordt aangegaan voor een maximale duur van drie jaar.

§ 2. Twee maanden vóór het verstrijken van het eerste en tweede huurjaar, kan de rechtspersoon die de hoofdhuurovereenkomst aangegaan heeft deze aan de onderhuurder overdragen, voor zover hij van mening is dat de onderhuurder de doelstellingen van de sociale begeleiding gedefinieerd bij aanvang van de huurovereenkomst, waaronder een voldoende graad van zelfredzaamheid om in te staan voor de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst, bereikt heeft.

Indien de overdracht van de huurovereenkomst zich niet heeft voorgedaan na de eerste twee jaren van de hoofdhuurovereenkomst, beslist de rechtspersoon door wie de hoofdhuurovereenkomst is aangegaan, ten laatste zes maanden vóór het verstrijken van het derde huurjaar, of de doelstellingen door de onderhuurder beoogd door de sociale begeleiding bereikt zijn.

Indien hij na afloop van dit onderzoek vaststelt dat de onderhuurder zijn doelstellingen bereikt heeft, wordt de huurovereenkomst overgedragen aan de onderhuurder, die de rechtstreekse huurder van de verhuurder wordt.

Indien hij vaststelt dat de onderhuurder de eerder genoemde doelstellingen niet bereikt heeft, kan de huurovereenkomst slechts verlengd worden met uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder en volgens dezelfde voorwaarden als de initiële huurovereenkomst.

§ 3. In de gevallen bedoeld in paragraaf 2, eerste tot derde lid, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan de bepalingen van hoofdstuk III, benevens hoofdstuk II. In dat geval, blijven de huurprijs en de andere voorwaarden van de huurovereenkomst onveranderd ten opzichte van deze overeengekomen in de initiële overeenkomst, onverminderd de indexatie van de huurprijs.

ART. 266. - Nadere regels met betrekking tot de sociale begeleiding

§ 1. De rechtspersonen bedoeld in artikel 263, § 1, verrichten tijdens de volledige duur van de huur-overeenkomst aangegaan met de verhuurder een regelmatige sociale opvolging van de onderhuurder.

Vóór de in artikel 265, § 2, bepaalde vervaldatum, informeert de rechtspersoon die de hoofdhuurovereenkomst heeft gesloten de verhuurder, met inachtneming van het beroepsgeheim en de privacy van de onderhuurder, over de bekwaamheid van de onderhuurder om de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst over te nemen.

§ 2. De onderverhuurovereenkomst voorziet in een beding krachtens hetwelk de voormelde rechtspersonen, de huurovereenkomst na het derde huurjaar kunnen opzeggen, indien zij vaststellen dat de nagestreefde algemene doelstellingen niet bereikt zijn.

## BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING VAN 14 MAART 2019 TOT VASTSTELLING VAN DE LIJST MET ACTOREN DIE DE TOELATING HEBBEN OM HET MECHANISME VAN DE GLIJDENDE HUUROVEREENKOMST IN DE PRAKTIJK TE BRENGEN

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op artikel 263, § 1, 2de lid, van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd door de ordonnantie van 27 juli 2017;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting, gegeven op 17 januari 2019;

Gelet op de gendertest uitgevoerd op 22 januari 2019 in toepassing van artikel 3, 2° van ordonnantie van 29 maart 2012 houdende de integratie van de genderdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Gelet op advies 65.323/3 van de Raad van State, gegeven op 25 februari 2019, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voordracht van de Minister die bevoegd is voor Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. Enig artikel. De rechtspersonen die de toelating krijgen om het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst in de praktijk te brengen, in toepassing van artikel 263, § 1, 2de lid van de ordonnantie van 27 juli 2017 met het oog op de regionalisering van de huurovereenkomst, zijn:

1° de sociale verhuurkantoren die krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren erkend zijn;

2° de verenigingen die ijveren voor de integratie via de huisvesting die erkend zijn krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 7 juli 2016 betreffende de toekenning van subsidies aan verenigingen die ijveren voor de integratie via de huisvesting;

3° de erkende centra en diensten bedoeld in artikel 3, 2° en 4° van de ordonnantie van 7 november 2002 betreffende de centra en diensten voor bijstand aan personen;

4° de partners bedoeld in artikel 1, 8° van het decreet van 13 oktober 2016 betreffende de erkenning en de subsidiëring van partners die hulp verlenen aan rechtzoekenden;

5° de hulp en diensten zoals bedoeld in artikel 2, 7° van het decreet van 8 maart 2013 betreffende de organisatie van hulp en dienstverlening aan gedetineerden;

6° de Centra Algemeen Welzijnswerk bedoeld door artikel 2, 2° van het decreet van 8 mei 1999 betreffende het algemeen welzijnswerk;

7° de diensten bedoeld in artikel 2, 5° tot 7° van de ordonnantie van 14 juni 2018 betreffende de noodhulp aan en de inschakeling van daklozen;

8° de initiatieven voor beschut wonen bedoeld in artikel 2, 9° van het decreet van 6 juli 2018 betreffende de overname van de sectoren psychiatrische verzorgingstehuizen, initiatieven van beschut wonen, revalidatieovereenkomsten, revalidatieziekenhuizen en multidisciplinaire begeleidingsequipes voor

palliatieve verzorging;

9° de initiatieven van beschut wonen zoals bedoeld in artikel 2 van het koninklijk besluit van 10 juli 1990 houdende vaststelling van de normen voor de erkenning van samenwerkingsverbanden van psychiatrische instellingen en diensten;

10° de onthaalcentra bedoeld in artikel 2 van het decreet van 27 mei 1999 betreffende de toekenning van de erkenning en van subsidies voor de onthaalhuizen;

11° de openbare vastgoedoperatoren;

12° de diensten voor geestelijke gezondheidszorg, de centra voor algemeen welzijnswerk en de diensten die actief zijn op het gebied van verslaving erkend krachtens artikels 3, 6 en 9 van het decreet van 5 maart 2009 betreffende het aanbod van ambulante diensten in de domeinen van de Sociale Actie, het Gezin en de Gezondheid;

13° en de voorzieningen erkend op grond van het decreet van 18 mei 1999 betreffende de geestelijke gezondheidszorg ;

14° de begeleidingsdiensten, de diensten van inclusief wonen en aangepaste collectieve huisvesting en de erkende verenigingen respectievelijk bedoeld door de artikelen 19, 3°, 62, 1° en 2° en 99 van het decreet van 17 januari 2014 betreffende de inclusie van personen met een handicap;

15° de zorgverleners die gemachtigd zijn op grond van het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 houdende het vergunnen van aanbieders van niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor personen met een handicap;

16° de voorzieningen erkend op grond van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 1994 inzake de erkenningsvoorwaarden

en de subsidiënormen voor de voorzieningen van de bijzondere jeugdbijstand;

17° de voorzieningen erkend op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 26 februari 2016 houdende erkenning en subsidiëring van multifunctionele centra voor minderjarige personen met een handicap;

18° de voorzieningen erkend op grond van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 november 2013 houdende de organisatie van pleegzorg;

19° De thuiszorgvoorzieningen bedoeld in artikel 2, 14° van het woonzorgdecreet van 13 maart 2009;

20° de actiediensten in open milieu bedoeld door artikel 2, 30° van het decreet van 18 januari 2018, houdende het wetboek van preventie, hulpverlening aan de jeugd en jeugdbescherming;

21° de verenigingen bedoeld in artikel 2, 4° van het decreet van 21 maart 2003 betreffende de armoedebestrijding;

22° voorzieningen voor de ondersteuning van personen met een visuele beperking die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest actief zijn.

Brussel, 14 maart 2019.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

R. VERVOORT,

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

C. FREMAULT,

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie

## MODEL VOOR DE GLIJDENDE HUUROVEREENKOMST

Het Gewest heeft een model van glijdende huurovereenkomst opgemaakt.

U vindt dit model op de website [www.huisvesting.brussels](http://www.huisvesting.brussels).

# Contact

## WoonInformatieCentrum van Brussel Huisvesting (WIC)

Noordstation (CCN)  
Vooruitgangstraat 80  
1035 Bruxelles  
Onthaal huisvesting niveau 1.5 (via de roltrappen)  
Uurrooster: [huisvesting.brussels/contact/uurrooster-van-de-loketten](https://huisvesting.brussels/contact/uurrooster-van-de-loketten)

[cil-wic@gob.brussels](mailto:cil-wic@gob.brussels)  
[www.huisvesting.brussels](https://www.huisvesting.brussels)





BRUSSEL HUISVESTING  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

be living  
be.brussels 