

# Intern Huurreglement Woonmaatschappij Dender-Zuid

Versie 05 2024

---



Woonmaatschappij  
DENDER-ZUID



## Inhoudsopgave

1	ALGEMEEN .....	5
2	KANDIDAAT-HUURDERS .....	6
2.1	Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden .....	6
2.1.1	Leeftijdsvoorwaarde.....	7
2.1.2	Verblijfsvoorwaarde .....	7
2.1.3	Inkomensvoorwaarde .....	7
2.1.4	Middelentoets.....	10
2.1.5	Onroerende bezitsvoorwaarde .....	11
2.1.6	Bijkomende voorwaarde ADL-woning .....	15
2.2	Het Centraal Inschrijvingsregister .....	15
2.3	Het 'gezinsbegrip' in kader van de voorwaarden .....	17
2.4	Woonvoorkeuren .....	19
2.5	Schrapping uit het CIR .....	20
3	DE TOEWIJZING VAN EEN SOCIALE HUURWONING.....	23
3.1	Rationele bezetting.....	23
3.2	Toewijzingsraad.....	26
3.2.1	De standaard toewijzingen (pijler 1) .....	26
3.2.2	De versnelde toewijzingen (pijler 2).....	27
3.2.3	De toewijzingen aan specifieke doelgroepen (pijler 3): .....	29
3.2.4	Interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels (pijler 4):.....	29
3.3	Aanbod en effectieve toewijzing.....	31
3.4	Weigering van een toewijzing.....	33
3.5	Toewijzing van garages en stelplaatsen .....	35
3.6	Gemeentelijke toewijzingsregels .....	36
3.6.1	Grondgebied Aalst .....	36
3.6.2	Grondgebied Denderleeuw .....	37
3.6.3	Grondgebied Erpe-Mere .....	38
3.6.4	Grondgebied Geraardsbergen.....	39
3.6.5	Grondgebied Haaltert .....	40

3.6.6	Grondgebied Lede .....	41
3.6.7	Grondgebied Ninove .....	42
3.6.8	Grondgebied Wichelen .....	45
3.6.9	Werkingsgebied WM Vlaamse Ardennen .....	46
3.6.10	Werkingsgebied STEK 92.....	46
4	HUURDERS .....	47
4.1	Begrip huurders .....	47
4.2	Tijdelijke of duurzame bijwoning .....	48
4.3	Huurovereenkomst – woonrecht van negen jaar .....	49
4.4	Plaatsbeschrijving.....	50
4.5	Huurwaarborg.....	51
4.6	Taalkennisvereiste en VDAB-verplichting .....	53
4.7	Brandverzekering .....	54
4.8	Huurprijs en huurlasten .....	55
4.9	Onderbezetting .....	57
4.10	De verhuurdersverplichtingen .....	59
4.11	De huurdersverplichtingen .....	61
4.12	Einde van de huurovereenkomst .....	62
4.13	Verhaalrecht.....	67
4.14	Verhuring buiten het sociaal huurstelsel.....	69

## 1 ALGEMEEN

De Vlaamse regering besliste dat er vanaf 2023 per gemeente of stad maar één maatschappij meer kan zijn die sociale woningen bouwt, inhuurt, verhuurt en verkoopt.

De **Woonmaatschappij Dender-Zuid** werd erkend en opgericht op 1 juli 2023 als ééngemaakte woonmaatschappij voor het werkingsgebied met gemeenten **Aalst, Denderleeuw, Erpe-Mere, Geraardsbergen, Haaltert, Lede, Ninove en Wichelen**.

Op datum van opmaak van dit IHR heeft Woonmaatschappij Dender-Zuid nog woningen in gemeenten buiten haar werkingsgebied dewelke zij in 2024 zal overdragen aan de woonmaatschappij, hierna genoemd **WM**, erkend op dat grondgebied:

- Het patrimonium op grondgebied Herzele, Lierde, Oosterzele, Sint-Lievens-Houtem, Zottegem en Zwalm zal zij overdragen aan de WM Vlaamse Ardennen.
- Het patrimonium op grondgebied Lebbeke zal zij overdragen aan de WM STEK92, waarbij WM STEK92 haar woningen op grondgebied Aalst en Lede zal overdragen aan de WM Dender-Zuid.

Datum van overdracht van het patrimonium op grondgebied Wichelen door WM Woonpijler aan WM Dender-Zuid is nog niet gekend.

De woonmaatschappijen maken onderling afspraken om de regelgeving in de werkingsgebieden correct toe te passen. Na deze overdrachten zal het **Intern Huurreglement**, hierna genoemd **IHR** hieraan aangepast worden.

Gezien het snel wijzigend karakter van de regelgeving zal de **recentste versie** van het IHR, goedgekeurd door de Raad van Bestuur, ter beschikking gesteld worden op de website en ter inzage liggen op de kantoren. Op aanvraag kan het IHR aan de kandidaat-huurder via mail doorgestuurd worden. De woonmaatschappij zal haar IHR toelichten aan de OCMW- en welzijnsdiensten waarmee zij samenwerkt, zodat zij de kandidaat-huurders ten volle en correct kunnen informeren.

## 2 KANDIDAAT-HUURDERS

### 2.1 INSCHRIJVINGS- EN TOELATINGSVOORWAARDEN

Nu wordt enkel nog gesproken over **potentiële kandidaat-huurder** of **kandidaat-huurder**.

Om zich voor een sociale huurwoning in te schrijven, moet de potentiële kandidaat-huurder voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden.

Een potentiële kandidaat-huurder wordt gedefinieerd als de persoon of de personen die zich willen inschrijven in het centraal inschrijvingsregister (art. 6.1, 1°/2 VCW).

Echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners die samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder (art. 6.8, §1, tweede lid VCW).

Als er meer personen samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen en ze zijn geen echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners, kan er maar één persoon zich inschrijven als kandidaat-huurder (art. 6.8, §1, tweede lid VCW).

Een kandidaat-huurder wordt gedefinieerd als de persoon of de personen die ingeschreven zijn in het centraal inschrijvingsregister en die de huurovereenkomst zullen ondertekenen als huurder (art. 6.1, 1°/1 VCW).

Men moet daarbij voldoen aan volgende inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden:

- De leeftijdsvoorwaarde
- De verblijfsvoorwaarde
- De inkomensvoorwaarde
- De middelentoets
- De onroerende bezitsvoorwaarde

De meeste voorwaarden kunnen opgevraagd worden door de Woonmaatschappij zelf maar indien er door de kandidaat-huurder bepaalde zaken moeten aangeleverd worden, zal de Woonmaatschappij de kandidaat-huurder hierom verzoeken.

Bij toewijzing zullen de kandidaat-huurders opnieuw aan de voorwaarden afgetoetst worden. Elke kandidaat-huurder zal elk jaar automatisch opnieuw afgetoetst worden aan de inschrijvingsvoorwaarden.

Door zich in te schrijven, geeft de kandidaat-huurder toestemming aan de Woonmaatschappij om de stukken nodig voor de inschrijving op te vragen.

### 2.1.1 Leeftijdsvoorwaarde

Voorwaarde:

De persoon die zich wil inschrijven als kandidaat-huurder moet de leeftijd van 18 jaar bereikt hebben. (art. 6.8, §1, 1° VCW).

Uitzonderingen:

Een persoon die de leeftijd van achttien jaar nog niet heeft bereikt, komt toch in aanmerking als hij ontvoegd werd of zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een erkende dienst of een OCMW (art. 6.12, tweede lid BVCW).

Als personen zich willen inschrijven voor een sociale assistentiewoning of seniorenwoning moet één van de kandidaat-huurders minstens 65 jaar oud zijn (art. 6.8, derde lid VCW).

### 2.1.2 Verblijfsvoorwaarde

Voorwaarde:

Om zich te kunnen inschrijven als kandidaat-huurder zal de persoon die zich wenst in te schrijven duurzaam moeten verblijven in België. Zo zal de kandidaat-huurder moeten opgenomen zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister (art. 6.8, §1, 3° VCW). Personen die zich in het wachtregister bevinden, kunnen zich niet inschrijven als kandidaat-huurder.

Uitzondering:

Personen die bij gebrek aan bestaansmiddelen niet langer in het bevolkings- of vreemdelingenregister staan, hebben het recht om ingeschreven te worden op een referentieadres in de gemeente waar ze gewoonlijk vertoeven. Dat kan op het adres van het OCMW, maar ook bij een natuurlijk persoon. Het referentieadres is dan ook afdoende om te voldoen aan de voorwaarde van het recht op duurzaam verblijf (art. 6.8, §1, 3° VCW).

### 2.1.3 Inkomensvoorwaarde

Voorwaarde:

De kandidaat-huurder moet voldoen aan een inkomensvoorwaarde (art. 6.8, §1, 2° VCW + art. 6.12, eerste lid, 6° BVCW + art. 6.13, eerste lid BVCW). Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar het referentie-inkomen (art. 6.12, eerste lid, 6° BVCW). Uitzonderlijk kan het huidige inkomen (art. 6.13, vijfde lid BVCW) of het actueel besteedbaar inkomen (art. 6.13, vierde lid BVCW) in aanmerking worden genomen.

Het referentie-inkomen is de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft (art. 6.1, eerste lid, 5° BVCW):

- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;

- het leefloon;
- de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten. Het aanslagbiljet moet betrekking hebben op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de inschrijvings- of toelatingsdatum. Voor inschrijvingen en toewijzingen in 2024 zal dus ofwel rekening worden gehouden met de inkomsten van het jaar 2021 als het aanslagbiljet voor aanslagjaar 2022 het laatst beschikbare aanslagbiljet is ofwel met de inkomsten van het jaar 2022 als het aanslagbiljet voor aanslagjaar 2023 het laatst beschikbare aanslagbiljet is.

#### Uitzondering:

Beschikt geen van de kandidaat-huurders over een aanslagbiljet, of is de som van het geïndexeerde referentie-inkomen van de kandidaat-huurders gelijk aan 0, dan wordt het huidig inkomen genomen (art. 6.13, laatste lid BVCW). Het huidig inkomen wordt door de verhuurder vastgesteld op basis van inkomensgegevens van drie maanden die voorafgaan aan het toetsingsmoment (art. 6.1, eerste lid, 2° BVCW). De bedoeling is een zo representatief mogelijk beeld te krijgen van de huidige inkomenssituatie van de kandidaat-huurder. Er wordt geen rekening gehouden met toekomstige inkomenswijzigingen, bijvoorbeeld de situatie na toewijzing van de sociale huurwoning. De minister kan de nadere regels vastleggen (art. 6.1, tweede lid BVCW).

Het huidig inkomen wordt ook gehanteerd indien blijkt dat de som van het geïndexeerde referentie-inkomen van de kandidaat-huurders, hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrenzen (art. 6.13, laatste lid BVCW).

Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan de verhuurder autonoom beslissen om het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen (art. 6.13, vierde lid BVCW). Het actueel besteedbaar inkomen is gelijk aan het huidige inkomen, maar dan berekend over een periode van minimaal drie van de afgelopen zes maanden. Daarnaast wordt rekening gehouden met vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen die van het inkomen worden afgetrokken (art. 6.1, eerste lid, 1° BVCW).

De verhuurder kan een afwijking van de inkomensgrenzen toestaan als de persoon die zich wil inschrijven voor een ADL-woning, daarvoor een gemotiveerd verzoek indient, met dien verstande dat het inkomen uit arbeid de inkomensgrenzen niet mag overschrijden (art. 6.12, vierde lid BVCW).



### Inkomensgrenzen:

De standaardinkomensgrenzen worden om de vier jaren geëvalueerd door de minister (art. 6.13, derde lid BVCW). Daarbij wordt nagegaan of de evolutie van de grenzen de evolutie van de lonen uit arbeid benadert. De standaardinkomensgrenzen voor 2024 zijn:

- 29.515 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 31.987 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap;
- 44.270 euro, verhoogd met 2.475 euro per persoon ten laste voor anderen.

Er wordt met de gezinssituatie van de (kandidaat-)huurder rekening gehouden om de toepasselijke inkomensgrens vast te stellen. Zo zal een (toekomstige) huurder die de sociale woning betreft of wil betrekken met zijn vader afgetoetst worden aan de inkomensgrens 'andere', en niet 'alleenstaande zonder personen ten laste'.

De volgende personen worden als persoon ten laste beschouwd:

- Op basis van domicilie:  
Het kind dat minderjarig is of dat recht geeft op gezinsbijslagen en dat bij de potentiële kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder gedomicilieerd is, wordt als persoon ten laste beschouwd (art. 6.1, eerste lid, 4°, a) BVCW).
- Op basis van regelmatig verblijf:  
Het kind van de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder of een van de gezinsleden dat niet gedomicilieerd is bij deze personen, maar er op regelmatige basis verblijft, wordt als persoon ten laste beschouwd als het minderjarig is of als het recht geeft op gezinsbijslagen (art. 6.1, eerste lid, 4°, b) BVCW).

Het regelmatig verblijf kan met alle mogelijke middelen worden aangetoond. Bij gebrek aan een formele beslissing (uitspraak vrederechter, vonnis, regelingsakte, gehomologeerde overeenkomst,...) wordt een verklaring op eer opgesteld, zowel bij inschrijving als bij toewijzing. Dit bewijs zal steeds moeten geleverd worden, zowel bij inschrijving, actualisering, toewijzing als bij iedere aanpassing van de huurprijs.

Kinderen in een co-ouderschapsregeling tellen als volwaardig persoon ten laste mee voor de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Voor de huurprijsberekening voor een sociale woning van een woonmaatschappij wordt bepaald dat wanneer beide ouders apart een sociale woning huren, de korting bij de woonmaatschappij maar voor de helft wordt toegekend (art. 6.51, §2, eerste lid BVCW). Voor de aanvraag van de huursubsidie voor een ingehuurd woning kunnen de kinderen bij beiden in rekening gebracht worden.

- Op basis van een ernstige handicap  
De persoon, meerderjarig of minderjarig, die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt als persoon ten laste beschouwd (art. 6.1, eerste lid, 4°, c) BVCW). Als een kind ook erkend is als ernstig

gehandicapt, wordt het gelijkgesteld aan twee personen ten laste (art. 6.51, §2, tweede lid BVCW).

De definiëring van ernstige handicap en de nodige attestering ervan zijn opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit van 27 februari 2023 tot uitvoering van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Als de persoon geen van de vereiste attesten kan voorleggen, moet hij een geneeskundig onderzoek aanvragen bij de FOD Sociale Zekerheid. Hij kan zich daarvoor richten tot zijn gemeente. Als de handicap vastgesteld werd vóór de pensioengerechtigde leeftijd, wordt de persoon, ongeacht zijn leeftijd, beschouwd als persoon ten laste (art. 6.1, eerste lid, 4°, c) BVCW).

## 2.1.4 Middelenstoets

### Voorwaarden

De kandidaat-huurder mag geen saldi hebben op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen die de vastgestelde grenzen overschrijden (art. 6.8, §1, 2°/1 VCW en art. 6.13/1 BVCW). Het betreft rekeningen waarvan de kandidaat-huurder rekeninghouder is of mederekeninghouder.

Bij de inschrijving bewijst de potentiële kandidaat-huurder dat hij voldoet aan de voorwaarde met een verklaring op erewoord. Concreet zal de potentiële kandidaat-huurder bij de inschrijving moeten verklaren in zijn digitaal dossier of het bedrag dat op de rekeningen staat onder of boven de gestelde grens ligt van de toepasselijke categorie waartoe hij behoort. Als hij twijfelt of hij voldoet, kan hij contact opnemen met de primaire verhuurder om een correcte inschatting te maken.

Voor de toelating tot een sociale huurwoning bewijst de kandidaat-huurder dat hij voldoet aan de voorwaarde, door voorlegging van stavingstukken.

De saldi op de rekeningen kunnen aangetoond worden met attesten van de financiële instellingen, actuele stand van zaken van een beleggingsportefeuille of ieder ander bewijsmiddel. Alleen de saldi moet worden voorgelegd, de verrichtingen op die rekeningen worden geanonimiseerd door de kandidaat-huurder. De woonmaatschappij past hierin de actueel geldende adviezen toe vanuit Vlaanderen.

Om fraude te vermijden, door bijvoorbeeld nog snel sommen over te schrijven tijdens de toewijzingsprocedure is bepaald dat het gaat om de saldi van de rekeningen op de datum waarop de aanbodbrief voor de toewijzing van de woning aan de kandidaat-huurder werd verzonden.

### Uitzondering:

Er zijn een aantal tegoeden van de (potentiële) kandidaat-huurder waarmee geen rekening wordt gehouden:

- Tegoeden waarop bewarend of uitvoerend beslag is gelegd.
- Tegoeden die door de bank of financiële instelling geblokkeerd zijn wegens een overlijden, een scheiding of om een andere reden.
- Negatieve saldi

#### De grenzen voor de saldi op de betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen

De grenzen zijn volledig identiek aan de inkomensgrenzen:

- 29.515 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 31.987 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap;
- 44.270 euro, verhoogd met 2.475 euro per persoon ten laste voor anderen.

## **2.1.5 Onroerende bezitsvoorwaarde**

#### Voorwaarden:

De volgende voorwaarden inzake onroerend bezit in binnen- en buitenland zijn van toepassing (art. 6.12, eerste lid BVC):

- De kandidaat-huurder mag geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik heeft gegeven, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij zakelijke rechten als hierboven vermeld heeft ingebracht.

De verhuurder kan het eigen bezit van een eigendom nagaan middels een bevraging bij de FOD Financiën via de KSZ toepassing (art. 6.79, §2 BVCW). De inbreng van een eigendom in een vennootschap kan worden nagegaan door eerst op basis van het rijksregisternummer bij de ondernemingsdatabank (KBO) na te gaan of de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden een functie (zaakvoerder, bestuurder, aandeelhouder) heeft in een vennootschap. Via het KBO-nummer kan vervolgens informatie gevonden worden wat betreft de inbreng van eigendommen in de vennootschap.

De verhuurder kan eveneens een privaat bureau inschakelen om de eigendomsvoorwaarde in het buitenland na te gaan. De verhuurder kan hiervoor beroep doen op de raamovereenkomst die de VMSW heeft afgesloten.

Uitzonderingen:

- De woning of perceel, bestemd voor woningbouw, in onverdeeldheid:

Wanneer de kandidaat-huurder samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een van de volgende zakelijke rechten heeft, dan kan hij zich toch inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning, op voorwaarde dat de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen:

- Ze hebben samen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom (art. 6.14, eerste lid, 1° BVCW);
- Ze hebben samen een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw (art. 6.14, eerste lid, 2° BVCW);
- Ze hebben samen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik gegeven (art. 6.14, eerste lid, 3° BVCW).

De kandidaat-huurder moet uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning. De verhuurder kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn (art. 6.15, tweede lid BVCW).

- Op basis van het kosteloos karakter:

Als een kandidaat-huurder een zakelijk recht ten kosteloze titel heeft verworven (bv. schenking, erfenis), kan hij zich toch inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning in de volgende situaties:

- de kandidaat-huurder heeft een woning of een perceel bestemd voor woningbouw ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom verworven (art. 6.14, eerste lid, 4° BVCW),
- de kandidaat-huurder heeft een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel verworven (art. 6.14, eerste lid, 5° BVCW);
- de kandidaat-huurder heeft een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel verworven (art. 6.14, eerste lid, 6° BVCW).

De kandidaat-huurder moet uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning. De verhuurder kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn (art. 6.15, tweede lid BVCW).

- Op basis van de woningkwaliteit:

Als de kandidaat-huurder woont in een woning die tijdens de bewoning onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard, wordt met die woning geen rekening gehouden. Dit op voorwaarde dat (art. 6.14, tweede lid, 1° + art. 6.14, derde lid BVCW):

- men zich binnen de twee maanden na de verklaring komt inschrijven;

- de woning wordt bewoond door de kandidaat-huurder op de datum van het onderzoek ter plaatse op basis waarvan de woning nadien onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard.

De kandidaat-huurder krijgt onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang voor een sociale huurwoning (art. 6.24, §2, eerste lid, 4° BVCW). Dat moedigt de kandidaat-huurder aan om de slechte woning te verlaten als hij zelf niet over de middelen beschikt om zijn woning in orde te stellen.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan de verhuurder instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald (art. 6.15, tweede lid BVCW).

- Het betreft een woning, niet aangepast is aan de fysieke handicap:

Als de kandidaat-huurder of een gezinslid een fysieke handicap heeft en woont in een woning, die niet aangepast is aan zijn of haar handicap, wordt met die woning geen rekening gehouden (art. 6.14, tweede lid, 2° BVCW).

Ouderen zonder specifieke handicap komen niet in aanmerking voor deze uitzondering.

De sociale huurwoning die door gerichte investeringen aangepast is aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking worden voorbehouden voor de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden die een fysieke handicap of beperking heeft. (art. 6.17 BVCW).

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan de verhuurder instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald (art. 6.15, tweede lid BVCW).

- Het betreft een ADL-woning

Als de kandidaat-huurder of zijn gezinslid een handicap heeft, en hij is ingeschreven voor een ADL-woning, wordt met de woning die hij bewoont geen rekening gehouden (art. 6.14, tweede lid, 3° BVCW).

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan de verhuurder instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald (art. 6.15, tweede lid BVCW).

- Op basis van de ruimtelijke bestemmingszone:

Met de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone ligt waar wonen niet is toegelaten, wordt geen rekening gehouden (art. 6.14, tweede lid, 4° BVCW).

De woning moet niet vervreemd worden na de toewijzing van een sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden. Een sociale huurder mag dus een vakantieverblijf hebben, gelegen in een zone waar permanent wonen niet is toegelaten.

- Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de Vlaamse Wooncode (VWC):

Met de woning wordt geen rekening gehouden als die moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in het kader van (art. 6.14, tweede lid, 5° BVCW):

- de woningkwaliteitsbewaking;
- een verrichting door een sociale woonorganisatie;
- in het kader van het sociaal beheersrecht.

De kandidaat-huurder krijgt onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang voor een sociale huurwoning. Dat moedigt de kandidaat-huurder aan om de woning te verlaten (art. 6.28 eerste lid, 4° BVCW).

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan de verhuurder instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald (art. 6.15, tweede lid BVCW).

- Op basis van een faillissement:

Met de woning waarover de kandidaat-huurder het beheer heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel XX.32 van het Wetboek van Economisch Recht of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV, van het Gerechtelijk Wetboek., wordt geen rekening gehouden (art. 6.14, tweede lid, 6° BVCW).

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan de verhuurder instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald (art. 6.15, tweede lid BVCW).

### 2.1.6 Bijkomende voorwaarde ADL-woning

De kandidaat-huurder van een ADL-woning kan genieten van een uitzondering op de inkomens- en de eigendomsvoorwaarde (zie hierboven), maar hij is wel verplicht bij inschrijving voor een ADL-woning bereid te zijn om een overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning te sluiten. Die overeenkomst wordt gesloten met een vergunde zorgaanbieder die vanuit het ADL-centrum assistentie verleent. In de overeenkomst wordt bepaald dat zorg en ondersteuning als vermeld in artikel 4, 1°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016<sup>2</sup> wordt ingekocht voor een minimaal budget van 12,2345 zorggebonden punten<sup>3</sup> of voor een bedrag dat omgerekend naar punten aan de hand van een omslagsleutel<sup>4</sup> overeenstemt met 12,2345 zorggebonden punten (art. 6.12, laatste lid BVCW).

## 2.2 Het Centraal Inschrijvingsregister

### CIR

Elke potentiële kandidaat-huurder moet zich inschrijven via het Centraal Inschrijvingsregister. Dit register wordt beheerd door het agentschap Wonen in Vlaanderen. Alle relevante gegevens van de kandidaat-huurders en hun gezinsleden die na de toewijzing de sociale woning zullen betrekken, worden bijgehouden in dit register. Het gaat om de gegevens die nodig zijn om de inschrijvingsvoorwaarden af te toetsen en de gegevens die noodzakelijk zijn in het kader van een toewijzing.

Een belangrijk uitgangspunt van het Centraal Inschrijvingsregister is dat de kandidaat-huurder op elk moment zijn dossier kan raadplegen en er binnen strikt omschreven schrijfrechten aanpassingen kan aanbrengen. Een ander uitgangspunt is dat alle verhuurders werken op hetzelfde dossier. Dat betekent bijvoorbeeld dat als een verhuurder een kandidatuur schrapt, die kandidatuur ook vervalt voor woningen van een andere verhuurder.

De potentiële kandidaat-huurder kan zichzelf inschrijven via een digitale toepassing die ter beschikking wordt gesteld door het agentschap Wonen in Vlaanderen: [www.vlaanderen.be/socialhuren](http://www.vlaanderen.be/socialhuren) .

Indien de potentiële kandidaat-huurder hier niet in slaagt, kan hij nog steeds terecht bij de Woonmaatschappij om zich hierin te laten begeleiden.

### Primaire verhuurder

De verhuurder wijst een sociale huurwoning toe aan een kandidaat-huurder op basis van de gegevens uit het Centraal Inschrijvingsregister. Omdat het mogelijk is dat een kandidaat-huurder zich kandidaat heeft gesteld voor woningen die behoren tot het patrimonium van meer dan één verhuurder, wordt er een rolverdeling vastgesteld tussen de verschillende verhuurders. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de **primaire verhuurder** en andere verhuurders, de **secundaire verhuurders** genoemd (art. 6.6, §2 BVCW).

De kandidaat-huurder kiest bij het kiezen van zijn regio's wie zijn primaire verhuurder wordt. De domiciliegemeente van de kandidaat-huurder is automatisch aangevinkt in het centraal inschrijvingsregister maar de kandidaat-huurder kan er ook voor kiezen niet in te schrijven voor deze gemeente. Op basis van de gekozen regio's schrijft de kandidaat-huurder zich in bij één of meerdere verhuurders. Hij kan zelf een keuze maken wie zijn dossier zal beheren en dus primaire verhuurder wordt.

Het beheer van het inschrijvingsdossier door de primaire verhuurder omvat het aanvullen, aanpassen of verwijderen van gegevens en stavingstukken, met uitzondering van het inschrijvingsnummer, mits zij hiervoor een volmacht kregen van de kandidaat-huurder. De kandidaat-huurder kan aanvinken in zijn dossier of de primaire verhuurder in zijn plaats aanpassingen mag doen aan zijn dossier als hij hierom vraagt. Secundaire verhuurders kunnen geen aanpassingen doen aan het dossier. Voor vragen over het inschrijvingsdossier kan de kandidaat-huurder zich richten tot de primaire verhuurder.

De primaire verhuurder beoordeelt eveneens de aanvragen voor een toepassing van toegestane uitzonderingen op de inschrijvingsvoorwaarden. Daarnaast kan hij ook vaststellen of de potentiële kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder manifest beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands en kan dit aanduiden in het centraal inschrijvingsregister.

Kortom, een kandidaat-huurder kan ingeschreven zijn voor woningen bij verschillende woonmaatschappijen of lokale besturen met sociale woningen, maar er zal steeds maar één woonmaatschappij zijn waartoe de betrokkene zich dient te wenden. De andere verhuurders gebruiken de informatie in het dossier enkel in kader van een toewijzing.

Als het agentschap Wonen in Vlaanderen op basis van de inschrijvingsaanvraag niet kan vaststellen of de potentiële kandidaat-huurder voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, verwijst het agentschap de potentiële kandidaat-huurder naar de primaire verhuurder. In dat geval moet deze zich binnen de maand melden bij de primaire verhuurder. Indien hij zich niet binnen de maand meldt, wordt het inschrijvingsdossier verwijderd.

Als de primaire verhuurder oordeelt dat de potentiële kandidaat-huurder niet voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, meldt hij zijn beslissing binnen vijftien kalenderdagen na de beoordeling, met vermelding van het verhaalrecht.

Een verhuurder kan zelf een inschrijving in het Centraal Inschrijvingsregister initiëren indien het om een interne mutatie gaat, met uitzondering van de interne mutatie omwille van rationele bezetting (art. 6.6, §5 art. 6.28, eerste lid, 5° van het BVCW 2021).



### Jaarlijkse actualisering

Het agentschap actualiseert de gegevens over de inschrijvingsvoorwaarden minstens jaarlijks op de verjaardag van de inschrijvingsdatum behalve voor de kandidaat-huurders van wie de vermelde inschrijvingsvoorwaarden in het lopende kalenderjaar al werden gecontroleerd door het agentschap of een verhuurder (art.3, §1, MB uitvoering boek 6 BVCW en art.6.9, BVCW). In tegenstelling tot wat gold vóór 1 januari 2024 gaat het niet louter om de inkomensvoorwaarde, maar ook de voorwaarden over het onroerend bezit en de inschrijving in het bevolkingsregister.

Als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet langer voldoet aan de voorwaarden, brengt het agentschap de primaire verhuurder binnen de vijf werkdagen op de hoogte (art. 3, §1 MB uitvoering boek 6 BVCW). De primaire verhuurder verzendt uiterlijk binnen dertig kalenderdagen na de ontvangst van de melding van het agentschap een brief over de actualisering aan de kandidaat-huurder. Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft opgegeven in het Centraal Inschrijvingsregister.

In de brief worden de volgende gegevens vermeld:

- de inschrijvingsvoorwaarde waaraan de kandidaat-huurder niet langer voldoet;
- de uitzonderingen op de inschrijvingsvoorwaarde;
- de termijn waarin de kandidaat-huurder alle nuttige informatie aan de verhuurder moet bezorgen, met een minimum van een maand vanaf de postdatum van de brief;
- de mogelijke schrapting van zijn kandidatuur wegens het niet meer voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden.

## **2.3 HET ‘GEZINSBEGRIJ’ IN KADER VAN DE VOORWAARDEN**

Het gezin wordt in de Vlaamse Codex Wonen (VCW) gedefinieerd als 'meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben' (art. 1.3, §1, 19° VCW).

Als echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners samen een sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn ze ook verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder en moeten ze dus samen voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden (art. 6.8, §1 tweede lid BVCW). Ze moeten vervolgens ook samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

Als meer personen, andere dan echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners, samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, kan maar één persoon zich inschrijven als kandidaat-huurder

en moet die persoon voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden (art. 6.8, §1 tweede lid BVCW) en vervolgens aan de toelatingsvoorwaarden.

De andere gezinsleden (art. 1.3, §1, 19° VCW) dienen niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.

De wettelijke samenwoner of de echtgenoot kan na de aanvang van de huurovereenkomst alleen maar komen bijwonen als hij samen met de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en als de bijwoner niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen uit art. 3.1, §1, vierde lid VCW (art. 6.11, derde lid VCW).

De feitelijke partner kan komen bijwonen na de aanvang van de huurovereenkomst zonder te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden op voorwaarde dat de bijwoner niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen uit art. 3.1, §1, vierde lid VCW, maar moet een jaar na de gevalideerde verklaring op eer dat hij de feitelijke partner is, samen met de huurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden (art. 6.11, vierde lid VCW).

De andere gezinsleden dienen niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden maar de bijwoner mag niet leiden tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen uit art. 3.1, §1, vierde lid VCW (art. 6.20, eerste lid, 2° VCW). Zij zullen echter geen eigen woonrecht hebben op de sociale huurwoning, ze worden niet beschouwd als huurders en zullen dus de woning moeten verlaten als de laatste huurder de woning heeft verlaten.

Voor elke wijziging in het gezin, wordt gevraagd dit onmiddellijk te melden aan de woonmaatschappij.

Als de kandidaat-huurder meedeelt dat hij een gezinshereniging plant, wordt voor de invulling van de gegevens voor zover dat mogelijk is, rekening gehouden met het voltallige gezin na de hereniging. Ook als de kandidaat-huurder dit pas na inschrijving plant, moet hij dit toevoegen aan zijn kandidatendossier zodat in voorkomend geval de rationele bezetting kan worden aangepast.

#### Wat als kandidaat-huurders niet langer samen kandideren?

Wanneer kandidaat-huurders onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, kunnen er zich twee situaties voordoen. Ofwel willen ze beiden kandidaat-huurder blijven ofwel slechts één van de twee. De kandidaat-huurders kunnen de splitsing van de kandidatuur zelf aanpassen via de digitale toepassing of die aanpassing vragen aan de primaire verhuurder.

#### Bewaartermijn individuele inschrijvingsdossiers

De bewaartermijn van de verwerkte persoonsgegevens bedraagt uiterlijk 10 jaar vanaf de schrapping van het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder.

## 2.4 WOONVOORKEUREN

Een kandidaat-huurder kan bepaalde voorkeuren opgeven bij inschrijving. Zo zal de kandidaat-huurder een voorkeur kunnen opgeven qua type woning (**woning, appartement en/ studio**) en ligging van de woning (**Aalst, Denderleeuw, Erpe-Mere, Geraardsbergen, Haaltert, Lede, Ninove en Wichelen**). Ook kan de kandidaat-huurder een **maximum huurprijs** invullen op het inschrijvingsformulier. Hier zal in de mate van het mogelijke rekening mee worden gehouden bij het aanbod van een sociale woongelegenheid.

De woningvoorkeuren kunnen tevens worden opgegeven wanneer de potentiële kandidaat-huurder zich rechtstreeks inschrijft via het CIR. **De grootte van de woning, of het aantal slaapkamers wordt bepaald door de gezinssamenstelling** en is dus niet vrij te kiezen.

De woonmaatschappij voorziet naast deze wettelijke keuzemogelijkheden een bijkomende woningvoorkeur die werd opgenomen in het CIR:

- Heb je een lift nodig?

De WM en het CIR laten de kandidaat-huurder kiezen op niveau van deelgemeenten. Dit wil zeggen dat een kandidaat-huurder niet enger kan kiezen dan op dit niveau. Dit om te vermijden dat de kandidaat-huurder gaat kiezen op wijk- of zelfs projectniveau. Met andere woorden, indien de kandidaat-huurder zich inschrijft voor een deelgemeente dan wordt hij of zij ingeschreven voor alle woningen in deze deelgemeente. De kandidaat-huurder komt voor zowel de **eigen woningen**, als voor de **ingehuurde woningen** in aanmerking. De woonmaatschappij zal de kandidaat-huurder tijdens het aanbod informeren over de verschillen inzake huurprijsberekening en/of het recht op huursubsidie.

**Wijzigingen in woningvoorkeur** zijn mogelijk gedurende de wachttijd van de kandidaat-huurder. De wijzigingen moeten telkens kunnen gestaafd worden dus kunnen enkel doorgevoerd worden indien zij schriftelijk worden aangevraagd. Telefonisch zal de Woonmaatschappij geen enkele wijziging doorvoeren. Enkel wanneer zij beschikken over een volmacht van de kandidaat-huurder, zal de WM de woningvoorkeuren aanpassen in het CIR. De kandidaat-huurder kan ten allen tijde zijn woningvoorkeuren zelf aanpassen in het CIR.

De woonmaatschappij kan de voorkeur van een kandidaat-huurder weigeren als zij van oordeel is dat die voorkeur leidt tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte.

## 2.5 SCHRAPPING UIT HET CIR

Een schrapping gebeurt op niveau van het dossier. Een schrapping door één verhuurder heeft tot gevolg dat het volledige dossier wordt geschrapt en de kandidatuur dus ook vervalt ten aanzien van woningen bij een andere verhuurder. Indien de persoon wil kandideren voor woningen bij een andere verhuurder, zal hij zich terug moeten inschrijven en opnieuw wachttijd opbouwen.

De volgende redenen geven aanleiding tot schrapping (art. 6.8 BVCW):

- De kandidaat-huurder aanvaardt het aanbod:  
Als de kandidaat-huurder een aangeboden woning heeft aanvaard en kreeg toegewezen, wordt de kandidatuur geschrapt uit het inschrijvingsregister.  
In het inschrijvingsregister wordt melding gemaakt van het adres, het type, de reële huurprijs en de vaste huurlasten van de woning die de kandidaat-huurder heeft aanvaard, in voorkomend geval met de vermelding van de toepassing van de toewijzingsregel die aan de basis lag.  
De datum van schrapping is de datum van ondertekening van de huurovereenkomst.
- De kandidaat-huurder voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden:  
Als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, of hij laat na te reageren op het verzoek van de verhuurder om stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet, wordt hij geschrapt.  
De datum van schrapping is de datum waarop de verhuurder de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.
- De kandidaat-huurder weigert voor een tweede maal bij een valabel aanbod:  
Als een kandidaat-huurder tweemaal een aanbod van een woning die voldoet aan zijn opgegeven voorkeur ongegrond weigert, wordt zijn kandidatuur geschrapt.  
Als de kandidaat-huurder dus gegronde redenen heeft om het aanbod te weigeren, wordt dat niet aangerekend als weigering en wordt dat ook niet vermeld in het inschrijvingsregister. De redenen mogen geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte. Als de vaste huurlasten de financiële draagkracht van de kandidaat-huurder te boven gaan, kan dat een gegronde reden vormen om een woning te weigeren.  
Na een eerste weigering zal de kandidaat-huurder drie maanden geen nieuw aanbod kunnen ontvangen.  
De kandidaat-huurder kan uitdrukkelijk verzoeken om in die periode van drie maanden toch bepaalde woningen aangeboden te krijgen, een selectievere keuze dus. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste niet gegronde weigering moet de verhuurder de kandidaat-huurder op dat recht wijzen, maar ook op het risico van een schrapping.

De kandidaat-huurder krijgt een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van het aanbod, om te reageren. De datum van schrapping is de datum waarop de verhuurder na afloop van de reageertermijn de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.

- De kandidaat-huurder reageert een tweede maal niet bij een valabel aanbod:  
Als een kandidaat-huurder tweemaal niet reageert bij een aanbod van een woning die voldoet aan zijn keuze, wordt de kandidatuur geschrapt.  
Na een niet reactie zal de kandidaat-huurder drie maanden geen nieuw aanbod kunnen ontvangen. De kandidaat-huurder kan uitdrukkelijk verzoeken om in die periode van drie maanden toch bepaalde woningen aangeboden te krijgen, een selectievere keuze dus. Als hij vervolgens bij een aanbod wederom niet reageert, wordt hij geschrapt. Na de eerste keer dat de persoon niet heeft gereageerd, moet de verhuurder de kandidaat-huurder op dat recht wijzen, maar ook op het risico van een schrapping als hij opnieuw niet reageert.  
De kandidaat-huurder krijgt een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van het aanbod, om te reageren.  
De datum van schrapping is de datum waarop de verhuurder na afloop van de reageertermijn de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.
- Als een kandidaat-huurder bij de jaarlijkse actualisering niet langer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden inzake inschrijving in het bevolkingsregister, inkomen of onroerend bezit en hij nalaat de nodige stavingstukken aan te leveren.  
De datum van schrapping is de datum waarop de verhuurder na afloop van de reageertermijn de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.
- Indien de kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief is geweest in zijn inschrijvingsdossier en niet reageert op de brief van de verhuurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden.
- Als de kandidaat-huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens heeft bezorgd, wordt de kandidatuur geschrapt.
- Als de kandidaat-huurder er schriftelijk om verzoekt, via het centraal inschrijvingsregister of via de primaire verhuurder, wordt de kandidatuur geschrapt.
- Als de kandidaat-huurder is overleden en er is geen andere kandidaat-huurder, wordt zijn inschrijving geschrapt. Gezinsleden kunnen de kandidatuur niet overnemen en dus ook niet de opgebouwde wachttijd.

- De Woonmaatschappij gaat over tot schrapping van een kandidatuur als brieven onbestelbaar terugkeren bij actualisering of aanbod van een sociale huurwoning op voorwaarde dat de brieven verstuurd werden naar het laatst gekende adres in het Rijksregister. Indien de kandidaat-huurder uitdrukkelijk vraagt om de briefwisseling naar een correspondentieadres te sturen wordt daar rekening mee gehouden.

Een kandidaat-huurder wordt steeds schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve in volgende situaties:

- Als de kandidaat-huurder daar zelf om verzoekt.
- Als de kandidaat-huurder een woning aanvaardt die door de Woonmaatschappij werd toegewezen.
- Als de schrapping het gevolg is van het onbestelbaar terugkeren van een brief.

## 3 DE TOEWIJZING VAN EEN SOCIALE HUURWONING

### 3.1 RATIONELE BEZETTING

#### Algemeen

Een sociale huurwoning kan alleen maar worden toegewezen als ze voldoet aan de voorwaarde van rationale bezetting (art 6.16, eerste lid, BVCW).

**Rationele bezetting** wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening gehouden wordt met het aantal personen die de sociale huurwoning duurzaam zullen bewonen en de fysieke toestand van deze personen (art 6.1, eerste lid, 2° BVCW). Er wordt voor de rationale bezetting geen rekening gehouden met personen die als tijdelijke bijwoners worden beschouwd.

Bij het beoordelen van de rationale bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met kinderen in co-ouderschap die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftwintig jaar niet hebben bereikt zolang hun deeltijds verblijf blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan enkel schriftelijk verzaken aan dit recht.

Als de kandidaat-huurder of een gezinslid zwanger is, kan daar rekening mee worden gehouden voor de uitbreiding van het type woning. De woning zal echter slechts toegewezen worden als op het moment van toewijzing het kind is geboren.

Ook bij kandidaat-huurders die gezinsleden hebben in het buitenland en waarvoor een gezinshereniging wordt gepland, wordt rekening gehouden met die gezinsleden bij de bepaling van de rationale bezetting. De kandidaat-huurder vult bij inschrijving de gegevens in van de gezinsleden waarvoor de gezinshereniging werd aangevraagd (art 6.3/3, eerste lid, BVCW). Als op het moment van toewijzing de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en de woning dus niet effectief rationeel bezet kan worden, wordt er gekeken naar de feitelijk gezinssamenstelling (art 6.3/3, derde lid, BVCW). De kandidaat-huurder heeft dan voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationale bezetting beantwoordt aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand overeenkomstig (artikel 6.28, eerste lid, 6° BVCW).

Na de gezinshereniging wordt een woning aangepast aan de gezinssamenstelling via de voorrangsregel 'interne mutatie' toegewezen (artikel 6.28, eerste lid, 5° BVCW). Ieder onredelijk voordeel in wachttijd valt hierbij automatisch weg.

### Aangepaste woningen

Een woning die door daarop gerichte investeringen fysiek is aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking, kan alleen worden toegewezen als de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden die fysieke handicap of beperking heeft. Er moet dus cumulatief aan twee voorwaarden voldaan zijn, namelijk een voorwaarde met betrekking tot de woning en een voorwaarde met betrekking tot de kandidaat-huurder of zijn gezinslid (art. 6.17 BVCW).

Het moet gaan om woningen waarin duidelijk meer geïnvesteerd is dan in een 'gewone sociale huurwoning'. De proportionaliteit van de investeringen is van doorslaggevende rol om die voorrang te laten spelen. De investeringen aan de woning moeten voldoende groot zijn om de woning aan te passen aan bewoners met een fysieke handicap of beperking. Bij het bouwen of renoveren van de woning heeft men een bepaalde doelgroep met een fysieke handicap of beperking voor ogen of men kiest ervoor om bestaande woningen doelbewust aan te passen.

De kandidaat-huurder of het gezinslid met een fysieke handicap of beperking kan niet automatisch aanspraak maken op deze voorrang. Er moet bij de toewijzing van de woning een verband zijn tussen de specifieke kenmerken van de woning en de aard van de fysieke handicap of beperking. Bijvoorbeeld: een persoon die zich kan behelpen met een looprek heeft geen nood aan een rolstoeltoegankelijke woning. Hij komt dan ook niet in aanmerking voor een voorrang voor een dergelijke woning.

De leeftijd van de kandidaat-huurder of het gezinslid speelt geen rol. Een medisch attest kan de fysieke handicap of beperking van de kandidaat-huurder of het gezinslid aantonen.

Een sociale assistentiewoning of een ADL-woning kan alleen worden toegewezen aan de kandidaat-huurder die zich voor die woning heeft ingeschreven. Merk op dat er in het kader van sociale assistentiewoningen afgeweken wordt van de leeftijdsvoorwaarde (een van de huurders moet minstens 65 jaar zijn (art. 6.8, §2, eerste lid VCW). Kandidaat-huurders voor sociale assistentiewoningen of ADL-woningen hebben de mogelijkheid om hun voorkeur te beperken tot die woningen.

### Zelf een woning aanbrenge

De woonmaatschappij beslist een absolute voorrangsregel toe te passen (art. 6.19 BVCW) aan een kandidaat-huurder die zelf een woning om in te huren aanbrengt. Het moet gaan om een woning die aangepast is aan zijn gezinssamenstelling of aan zijn fysieke gesteldheid of die van een of meer leden van zijn gezin. De woonmaatschappij kan autonoom de aangeboden woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning.



#### Rationele bezetting:

Alleen woningen die voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 3.1 VCW, komen in aanmerking om verhuurd te worden. Bij de bepaling van de rationele bezetting houden we minstens rekening met de bezettingsnormen die vastgelegd zijn in het technisch verslag, zoals vermeld in artikel 3.2, §1, BVCW.

- een slaapkamer tussen 6,5 en de 10 m<sup>2</sup> is geschikt voor één persoon
- een slaapkamer tussen 10 en 15 m<sup>2</sup> is geschikt voor twee personen
- een slaapkamer groter dan 15 m<sup>2</sup> kan geschikt zijn voor meer dan twee personen, maar de verhuurder zal dit slechts in welbepaalde omstandigheden toelaten
- een ruimte kleiner dan 6,5 m<sup>2</sup> wordt niet als een extra slaapkamer beschouwd en wordt bij toewijzing niet in rekening gebracht in functie van de rationele bezetting
- een (van de) grote slaapkamer(s) wordt meestal beschouwd als zijnde voor twee personen, het gezinshoofd en (mogelijke toekomstige) partner
- Per bijkomend persoon mag een aparte kamer gevraagd worden.
- Kinderen worden geacht niet dezelfde slaapkamer als hun ouders te betrekken
- Inwonende ascendenten worden geacht over een eigen slaapkamer te beschikken

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezettingsnormen om volgende redenen:

- als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van renovatie. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 3.1 VCW, gelden (art. 6.16, vijfde lid BVCW);
- als een huurder wordt herhuisvest ten gevolge van de overbewoning van een woning, en als op korte termijn geen woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, kan vrijgemaakt worden. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 3.1 VCW, gelden voor de toe te wijzen woning (art. 6.16, zesde lid BVCW);
- als een huurder wordt herhuisvest ten gevolge van een beëindiging van het hoofdhuurcontract, en als op korte termijn geen woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, kan vrijgemaakt worden. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 3.1 VCW, gelden voor de toe te wijzen woning;
- Indien geen geschikte kandidaat-huurder meer voorhanden is die beantwoordt aan de vooropgezette rationele bezetting, wordt vervolgens stapsgewijs uitgekeken naar de groep kandidaten, waarvan de gezinssamenstelling de vereiste samenstelling het dichtst benadert.
- Alleenstaanden en koppels kunnen ook in aanmerking komen voor een 2e slaapkamer.

## 3.2 TOEWIJZINGSRAAD

De Woonmaatschappij heeft het initiatief genomen om een toewijzingsraad op te richten voor het gehele werkingsgebied van de woonmaatschappij Dender-Zuid.

De toewijzingsraad is samengesteld als volgt:

- 1) Vertegenwoordiging door de WM Dender-Zuid
- 2) Vertegenwoordiging door de lokale besturen: gemeenten en OCMW's
- 3) Vertegenwoordiging van welzijnsorganisaties of woonactoren actief in het werkingsgebied.

Deze toewijzingsraad heeft een beleidsvoorbereidende en beleidsuitvoerende opdracht. Het huishoudelijk reglement bundelt de afspraken rond de interne werking ter uitvoering van deze taken.

### 3.2.1 De standaard toewijzingen (pijler 1)

Artikel 6.23 BVCW regelt de standaard toewijzingsregels. Hierbij wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

- In voorkomend geval, de **strengere woonbinding** (gemeenten beslissen autonoom);
- De **langdurige woonbinding** met de gemeente (**in de periode van 10 jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar ononderbroken inwoner zijn of geweest zijn**); ;
- In voorkomend geval, de **langdurige woonbinding** met het deelgebied of werkingsgebied;
- Het **verlenen** van mantelzorg aan **of het ontvangen van mantelzorg** van een of meerdere personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
- De **chronologische volgorde** van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister.

De **voorrangsbepalingen** met betrekking tot de woonbinding van kandidaat-huurders en de chronologische volgorde van inschrijvingen zijn van toepassing op **alle toewijzingen, met uitzondering van de versnelde toewijzingen**.

Onder langdurige woonbinding wordt de binding verstaan die een kandidaat-huurder heeft met een gemeente of een werkingsgebied van de Woonmaatschappij als hij in de periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar onafgebroken inwoner is of geweest is van de gemeente of het werkingsgebied waar de toe te wijzen woning ligt (art. 6.23, §1, eerste lid BVCW). Deze bepaling is voor iedere gemeente automatisch van toepassing.

Binnen het werkingsgebied van WM Dender-Zuid zijn in een overgangsregeling, de gemeentelijke reglementen in kader van de strengere woonbinding van kracht.

### 3.2.2 De versnelde toewijzingen (pijler 2)

Het aandeel van de versnelde toewijzingen bedraagt 20% van alle toewijzingen per jaar in het werkingsgebied (vast percentage). Om het percentage voor het aandeel versnelde toewijzingen te berekenen, raamt de woonmaatschappij op het einde van elk jaar het aantal toewijzingen die in het volgend jaar zullen plaatsvinden, gebaseerd op twee aspecten:

- het gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de versnelde toewijzingen gebeuren (exclusief t.g.v. sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop); en
- een raming van toewijzingen die in dat jaar zullen gebeuren ten gevolge van de terbeschikkingstelling van nieuwe sociale huurwoningen.

De 20% versnelde toewijzingen worden op basis van een na te streven evenwichtige spreiding verdeeld over het werkingsgebied aan de hand van een objectieve criteria: evenredigheid (pro rata) het inwonersaantal van de gemeenten in het werkingsgebied, het behaalde BSO (Bindend Sociaal Objectief) en het beschikbare woningaanbod.

De volgende doelgroepen komen in aanmerking voor een versnelde toewijzing (art. 6.24, §2, eerste lid BVCW):

- De kandidaat-huurder die dak- of thuisloos is of dat dreigt te worden;
- De kandidaat-huurder die als jongere begeleid zelfstandig woont of gaat wonen;
- De kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen;
- De kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont;
- De kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt.

De welzijnsorganisaties actief in het werkingsgebied kunnen kandidaat-huurders aanbrengen voor versnelde toewijzing. De aanmelders zijn voorzien in art. 6.24 §2 van het BVCW, mits deze actief zijn in het werkingsgebied. De toewijzingsraad past dit als volgt toe:

- Een OCMW of een centrum voor algemeen welzijnswerk kan de doelgroep, vermeld in het eerste lid, 1°, aanmelden.
- Een dienst die erkend is voor de module contextbegeleiding in functie van autonoom wonen kan de doelgroep, vermeld in het eerste lid, 2°, aanmelden.
- Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulantly intensief behandelteam kan de doelgroep, vermeld in het eerste lid, 3°, aanmelden.
- Kandidaat-huurders uit de doelgroep, vermeld in het eerste lid, 4° kunnen via het OCMW of lokaal bestuur aangemeld worden.
- Kandidaat-huurders uit de doelgroep, vermeld in het eerste lid, 5°, kunnen via de woonmaatschappij aanmelden.

De Woonmaatschappij stelt voor deze toewijzingen als voorwaarde dat er begeleidende maatregelen, andere dan de basisbegeleidingstaken, worden aangeboden door de welzijnsorganisatie die de aanvraag doet.

Volgende afspraken werden gemaakt in de aanpak van de toewijzingen binnen pijler 2:

- Wijze van aanmelding:

Kandidaat-huurders die worden aangemeld dienen ingeschreven te zijn in het CIR. De aanmelder maakt het standaardaanvraagformulier over aan de Woonmaatschappij via [inschrijvingen@denderzuid.be](mailto:inschrijvingen@denderzuid.be). Een aanmelding bevat minstens volgende informatie:

- Naam en telefoonnummer aanmeldende en/of begeleidende organisatie
- Aantonen dat de aanvrager voldoet aan de omschrijving van de doelgroep
- Bewijs van inschrijving bij WM Dender-Zuid
- Verslag met motivering van de versnelde toewijzing
- Inschatting van de nodige begeleiding met het zelfstandig wonen als einddoel, zijnde het naleven van rechten en plichten als sociale huurder

- Aanmelding door vertegenwoordiger in de toewijzingsraad

De aanmelding gebeurt via een begeleidende dienst (gemeente/OCMW, CAW, GGZ, BJZ). De aanmelder is een begeleidende dienst die actief is binnen het werkingsgebied van de Woonmaatschappij Dender-Zuid. Op deze manier wordt er gewerkt voor de kandidaat-huurders uit het werkingsgebied van de Woonmaatschappij.

Aanvragen worden uitvoerig besproken tijdens de bijeenkomst van het toewijzingscomité. De langdurige woonbinding is niet van toepassing op toewijzingen binnen pijler 2.

- Begeleidingsovereenkomst

Het afsluiten van een begeleidingsovereenkomst is een voorwaarde voor een toewijzing binnen pijler 2,. De aanmelder staat mee in voor de begeleiding. Er kan eveneens cliëntoverleg ingepland worden. Voor de kandidaat-huurders uit de doelgroep, vermeld in het eerste lid, 4° kan een uitzondering gemaakt worden op basis van het onbewoonbaarheidsbesluit.

- Spreiding van de 20% toewijzingen

De toewijzingen zullen gespreid worden in de tijd, in de regio, in het patrimonium. De Woonmaatschappij gaat na welk pand op welke ligging zich best leent voor het specifieke dossier. Hierbij wordt rekening gehouden met de rationele bezetting van het pand.

De Woonmaatschappij zal bij elke aanmelding afwegen of het dossier in aanmerking komt voor een versnelde toewijzing. Vervolgens zal de WM op zoek gaan naar het meest passende aanbod voor de versnelde toewijzing, rekening houdende met bepalingen opgenomen in het aanvraagformulier.

### 3.2.3 De toewijzingen aan specifieke doelgroepen (pijler 3):

Volgens de bepalingen in artikel 6.27 BVCW worden door de toewijssraad doelgroepen bepaald waaraan de woningen bij voorrang worden toegewezen. Hierbij werd rekening gehouden met de bepaling dat maximaal een derde van de woningen in een gemeente voor doelgroepen kan worden voorbehouden.

De WM neemt de bestaande doelgroepenplannen mee in afwachting van een globaal nieuw toewijnsreglement. Volgende doelgroepen bestaan op vandaag in het werkingsgebied:

- De kandidaat-huurder vanaf 65 jaar;
- De kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap.

### 3.2.4 Interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels (pijler 4):

De Woonmaatschappij voorziet conform de regelgeving een aantal bijzondere toewijzingsregels en voorrangsbepalingen voor zittende huurders die verplicht moeten verhuizen (art. 6.28 BVCW).

De voorrangsbepalingen zijn de volgende in onderstaande rangorde:

- Herhuisvesting omwille van beëindiging hoofdhuurovereenkomst: Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die huurder van een ingehuurde woning is waarvan de hoofdhuurovereenkomst wordt beëindigd. Aan deze kandidaat-huurders wordt een absolute voorrang verleend (art. 6.28, eerste lid, 7°).
- Herhuisvesting omwille van sloop, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan een sociale huurwoning: Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die herhuisvest moet worden vanwege sloop, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht. Deze herhuisvesting kan een tijdelijk of definitief karakter hebben, aan deze kandidaat-huurders wordt een absolute prioriteit verleend (art. 6.28, eerste lid, 9°).
- Herhuisvesting omwille van onderbezette sociale huurwoning: Er wordt een voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die onderbezet is (art. 6.28, eerste lid, 8°). Aan deze kandidaat-huurders wordt een absolute prioriteit verleend.
- Overbezette woning: Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen vastgesteld in het technisch verslag ter uitvoering van artikel 3.1, §1, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 6.28, eerste lid, 1°).

- Aangepaste woning: Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning omdat:
  - de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer bewoond wordt door een persoon die daar nood aan heeft (art. 6.28, eerste lid, 2°);
  - de sociale assistentiewoning niet langer bewoond wordt door een persoon die minstens 65 jaar oud is (art. 6.28, eerste lid, 2°).

De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan.

- Verhaal: Een kandidaat-huurder kan verhaal indienen bij de toezichthouder als hij zich benadeeld voelt door een beslissing van de verhuurder. Wanneer blijkt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, dan wordt voorrang verleend aan deze kandidaat huurder (art. 6.28, eerste lid, 3°).
- Huisvesting naar aanleiding van ontruiming van de woning en naar aanleiding van het vestigen van het sociaal beheersrecht: Er wordt voorrang verleend aan de kandidaat-huurder die moet verhuizen omwille van:
  - Renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden van een woning die ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard of waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd. Het gaat om werkzaamheden waarvoor de ontruiming van de woning is vereist (art. 3.30, §2, 2° lid VCW);
  - De uitvoering van een verrichting in boek 4, deel 1 van de VCW, waarvoor de ontruiming van de woning is vereist (art. 4.3 VCW);
  - De uitvoering van een verrichting in boek 5, deel 2, titel 3 (aanleg een aanpassing van wooninfrastructuur), titel 4 (huurverminderingen), titel 5 (verhuring, verbetering en aanpassing van woningen) en titel 6 (verwerving van bebouwde en onbebouwde onroerende goederen) van de VCW waarvoor de ontruiming van de woning is vereist (art. 5.25, art. 5.35, art. 5.41 en art 5.46 VCW);
  - Het vestigen van een sociaal beheersrecht. De bewoner die de woning in kwestie als laatste bewoonde voor de beslissing tot vestigen van het sociaal beheersrecht, en die voldoet aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, krijgt een absolute prioriteit bij de toewijzing van die woning (art. 5.88, 2° lid, VCW) (art. 6.28, eerste lid, 4°).
- Mutatie omwille van niet voldoen aan de rationele bezetting en mutatie na gezinshereniging.

Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die een sociale woning huurt die niet meer voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder. Dit mag echter niet te wijten zijn aan meerderjarige personen die na aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen (art. 6.28, eerste lid, 5°).

Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder bij wie een gezinshereniging na de toewijzing heeft plaatsgevonden en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan deze gezinshereniging (art. 6.28, eerste lid, 5°).

- Toewijzing voor de gezinshereniging: Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik van de toewijzing van een woning die voldoet aan die gezinshereniging, dan heeft de kandidaat-huurder voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand (art. 6.28, eerste lid, 5°).

### 3.3 AANBOD EN EFFECTIEVE TOEWIJZING

Rekening houdende met het feit dat onze woonmaatschappij verschillende gemeenten in haar werkgebied heeft, geschiedt de toewijzing van een vrijkomende - of nieuwe huurwoning op basis van (de) selectielijst (en) “gevraagde woningen door kandidaten per (deel)gemeente en per type”.

Op deze lijst komen slechts de kandidaat-huurders voor die onder andere een dergelijk type woongelegenheden bij hun woonvoorkeuren opgaven.

De verhuurder gaat na welke kandidaat-huurders in aanmerking komen voor de vrijgekomen woning. Hij selecteert in de eerste plaats op basis van de opgegeven voorkeur en de rationele bezetting van de woning.

Enkel de kandidaat-huurders van wie de gezinssamenstelling overeenstemt met de rationele bezetting van de woning of die dat het best benadert, komen in aanmerking voor een aanbod (art. 6.16 BVCW).

De verhuurder kan het aanbod van een woning ook aan meerdere van de meest batig gerangschikte kandidaat-huurders tegelijk doen. Als er meerdere kandidaat-huurders het aanbod aanvaarden, krijgt de eerst gerangschikte kandidaat-huurder de woning toegewezen (art. 4, tweede lid MB 27 februari 2023 uitvoering boek 6 BVCW).

Een kandidaat-huurder die een woning wordt aangeboden, wordt hiervan steeds per brief verwittigd. De kandidaat-huurder heeft daarop 15 dagen de tijd om te reageren. In de aanbodbrief wordt steeds het kenmerk van de aangeboden woning vermeld, alsook of de kandidaat-huurder de eerste dan wel reserve-kandidaat is.

De aanbodbrief bevat 2 bijlagen: een 'bevestiging interesse' en een 'bevestiging geen interesse'. Daarbij kan de kandidaat-huurder een reden van eventuele weigering meegeven.

Iedere aangeschreven kandidaat-huurder dient echter te reageren op een aanbod of zal hiervoor gesanctioneerd worden, ook als reservekandidaat.

#### Toelatingsvoorwaarden

De kandidaat-huurders die ingaan op het aanbod van de verhuurder, worden op dat moment afgetoetst aan de toelatingsvoorwaarden. De meest batig gerangschikte kandidaat-huurder die aan de toelatingsvoorwaarden voldoet, krijgt de toewijzing van de woning.

De kandidaat-huurder moet bijgevolg voldoen aan de toelatingsvoorwaarden op het moment dat de woning werd aangeboden en de kandidaat-huurder op het aanbod inging. Als bij het aanbod blijkt dat de kandidaat-huurder niet aan één of meer toelatingsvoorwaarden voldoet, wordt hem schriftelijk meegedeeld dat er enkel een toewijzing kan plaatsvinden als hij binnen de door de verhuurder opgegeven termijn stavingsstukken voorlegt, waaruit blijkt dat hij wel voldoet. Als die stavingsstukken niet binnen de vastgestelde termijn zijn voorgelegd, wordt de woning toegewezen aan de volgende meest batig gerangschikte kandidaat-huurder. Als de kandidaat-huurder niet binnen vijftien werkdagen na het verzoek om de stavingsstukken in te dienen, deze documenten voorlegt, wordt zijn kandidatuur geschrapt (art. 4, derde lid MB 27 februari 2023 uitvoering boek 6 BVCW).

#### Bezichtiging

Er wordt vermeld dat de kandidaat-huurder de woning kan bezichtigen na contact te hebben genomen met de verhuurder. In uitzonderlijke gevallen (bv. nieuwbouwproject, of woning die tijdelijk niet te bezoeken valt omwille van werken) zal de WM een vergelijkbare woning door de kandidaat-huurder laten bezichtigen.

Na die bezichtiging moet de kandidaat-huurder schriftelijk bevestigen of hij het aanbod al dan niet aanvaardt.

#### Beslissing tot toewijzing

Een sociale huurwoning wordt toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die hij daartoe aanstelt.



Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden.

#### Uitstel toewijzing:

Een kandidaat kan enkel nog omwille van gegronde redenen tijdelijk niet uitgenodigd worden, ook al komt hij /zij volgens de chronologie of de specifieke regels aan de beurt.

Woonmaatschappij Dender-Zuid aanvaardt onderstaande redenen als “gegrond” overeenkomstig artikel 6.8 BVCW:

- De kandidaat is geïnterneerd of gedetineerd
- De kandidaat verblijft in een ziekenhuis of paramedische instelling of toont gegronde medische redenen aan
- De kandidaat neemt de zorg op voor één van de ouders: d.w.z. de kandidaat is de enige inwoner bij de zorgbehoevende, wiens hulpbehoevendheid wordt geattesteerd door een gemotiveerd attest van een geneesheer-specialist of die een attest van mantelzorg-toelage of een attest van de Vlaamse zorgverzekering kan voorleggen
- De kandidaat heeft in het kader van een lopende huurovereenkomst, een opzeg en verbrekingsvergoeding. Waarbij het voordeel van een sociale woning niet opweegt tegen de kosten bij het verbreken van de huurovereenkomst.

Deze vraag tot uitstel blijft maximum één jaar geldig en moet door de kandidaat-huurder schriftelijk ingediend worden.

## 3.4 WEIGERING VAN EEN TOEWIJZING

#### **Redenen van weigering:**

De verhuurder kan in bepaalde gevallen weigeren om een woning toe te wijzen aan een kandidaat-huurder die batig gerangschikt staat, namelijk aan de kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is of geweest is en (art. 6.29, §1, eerste lid BVCW):

- van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 6.33, eerste lid, 2° van de VCW. Er was sprake van ernstige tekortkomingen van de huurder met betrekking tot zijn huurdersverplichtingen of wanbetaling. Alle vormen van domiciliefraude vallen hieronder.
- die de woning van de verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.
- In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning ook weigeren aan een kandidaat-huurder als wordt aangetoond dat de toewijzing een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners (art. 6.29, §1, derde lid BVCW).

In geval van gemotiveerde weigering is de Woonmaatschappij verplicht, op straffe van nietigheid van de beslissing, deze gemotiveerde weigering met verhaalrecht te betekenen aan de kandidaat-huurder binnen de veertien dagen na de beslissing van weigering.

Als een toewijzing geweigerd wordt, kan de verhuurder eveneens beslissen om de toewijzing van een volgende woning met maximaal een jaar op te schorten (art. 6.29, §1, zesde lid BVCW).

Vanaf 1 januari 2024 moet een verhuurder een versnelde toewijzing van een woning weigeren wanneer de kandidaat-huurder eerder een huurovereenkomst had met dezelfde verhuurder die is beëindigd door een gerechtelijke uitspraak wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. Als de verhuurder, na overleg in de toewijzingsraad, oordeelt dat er billijkheidsredenen zijn, kan er toch versneld toegewezen worden (art. 6.29, §2 BVCW).

Als een huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan de verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost (art. 6.29, §1, tweede lid BVCW).

Als de kandidaat-huurder echter in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan de sociale verhuurder de toewijzing slechts weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij de verhuurder zijn afgelost (art. 6.29, §1, tweede lid BVCW).

De toewijzing kan hoe dan ook niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling, overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld (art. 6.29, §1, tweede lid BVCW).

De Woonmaatschappij kan ook beslissen om een toewijzing niet te weigeren maar om de kandidaat-huurder begeleidende maatregelen op te leggen. In dit geval wordt samen met de kandidaat-huurder en een welzijnsorganisatie een begeleidingsovereenkomst afgesloten.

*Hierbij verwacht de woonmaatschappij bijzondere inspanningen van de kandidaat-huurder om een nieuwe kans te krijgen. De kost die uitdrijving, opvolging huurschade en leefbaarheidsproblematiek met zich meebrengt is groot. In combinatie met de schaarste aan sociale woningen dient de kandidaat zich bewust te zijn van de middelen en inspanningen die de maatschappij inzet om de kandidaat-huurder in voorkomend geval een 2<sup>e</sup> kans te bieden. Wij vragen dan ook een bijzonder engagement van de betrokken kandidaat om van de sociale woning een thuis te maken. De Woonmaatschappij zal samen met de kandidaat, bijgestaan door betrokken diensten op zoek gaan naar welke begeleidingsmaatregelen nodig zijn. Dit kan gaan over:*

- *Budgetbegeleiding: het in staat zijn correct en tijdig de huur en kosten te betalen. De WM kan van oordeel zijn dat de cliënt baat heeft bij een intensievere hulpverlening (bewindvoering, collectieve schuldenregeling, budgetbeheer, budgetbegeleiding). Minimaal zullen concrete afbetalingen (minimaal 50 euro) moeten aangetoond worden in proportie tot de opstaande schuld en het inkomen van de cliënt.*

- *Naleven huurdersverplichtingen inzake het beheren van de woning als een goede huisvader: indien de schuld voortkomt uit huurschade voor en tijdens de uittrede, dan zal gekeken worden in welke mate de kandidaat bij een nieuwe aanvraag wel in staat is deze verplichting na te komen. Minstens zal de cliënt regelmatige controle van de woonmaatschappij (bv. maandelijks) aanvaarden ter controle van de staat van de woning.*
- *Naleven huurdersverplichting inzake het samenleven met anderen: indien de beëindiging van een eerdere huurcontract voortkwam uit leefbaarheidsproblemen t.a.v. anderen of de woning, dient in samenspraak met het netwerk bekeken te worden of de kandidaat op vandaag in staat is samen te leven in de wijken van de woonmaatschappij of georiënteerd dient te worden richting een andere woonvorm.*

### 3.5 TOEWIJZING VAN GARAGES EN STELPLAATSEN

Volgende reglementering wordt toegepast:

- Eén per gezin;
- Volgens de chronologische volgorde van het kandidatenregister;
- De kandidaten moeten in het bezit zijn van een auto of motorvoertuig met een cilinderinhoud van min. 50 cc.;
- Voorrang voor de huurder of bewoner van een door onze woonmaatschappij gebouwd onroerend goed zonder garage, met voorrang aan de huurder;
- Bij gebrek aan kandidaten kan een tweede garage worden verhuurd aan een bestaande huurder van een 1ste garage, indien de huurder aan al zijn huurdersverplichtingen voldoet;
- Overgangsbepaling voor garages die behoren tot appartementsgebouwen die momenteel gebruikt worden als bergingen. Deze mogen verder worden gebruikt als berging zolang de huidige bewoner het aanpalend appartement bewoont.
- Bij overlijden van de oorspronkelijke huurder(s) kan de garage/berging/staanplaats bij voorrang toegewezen worden aan een inwonend gezinslid tot de 2de graad, op voorwaarde dat dit gezinslid de laatste 10 jaar ononderbroken ingewoond heeft bij de oorspronkelijke huurder(s);
- Indien een huurder van een garage zijn garage wenst te wisselen voor een andere garage, dient hij zich opnieuw kandidaat te stellen en de wachtlijst opnieuw te doorlopen, rekening houdend met bovenstaande prioriteiten.
- Bij gebrek aan kandidaten onder de sociale huurders worden de garages verhuurd aan privé-huurders.

## 3.6 GEMEENTELIJKE TOEWIJZINGSREGELS

De woningen onder een doelgroepenplan, alsook de bepalingen lokale binding die strenger zijn dan de algemene regel blijven van toepassing in de overgangsregeling vanaf 1 maart 2024 tot 2026 of tot wanneer een nieuw gemeentelijk toewijsreglement is uitgewerkt.

### 3.6.1 Grondgebied Aalst

#### Toewijsreglement 65+

Toewijzingsreglement voor de toewijzing, bij voorrang, aan ouderen boven de 65 jaar van een aantal aangeduide sociale woningen op het grondgebied van de gemeente.

De kandidaat-huurder is bepalend voor de leeftijd van 65 jaar.

Deze voorrang is enkel van toepassing op de woningen die zijn opgenomen in het toewijsreglement.

In totaal worden **86 appartementen of woningen met 1 of 2 slaapkamers** binnen ons patrimonium te Aalst met voorrang toegewezen aan 65-plussers.

Waarvan:

- 37 appartementen met 1 slaapkamer in Aalst
- 36 appartementen met 2 slaapkamers in Aalst
- 3 appartementen met 2 slaapkamers in Nieuwerkerken
- 8 woningen met 1 slaapkamer in Hofstade
- 2 woningen met 2 slaapkamers te Hofstade

#### Strengere lokale binding

Er wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan:

- kandidaat-huurders die sinds de geboorte of reeds 30 jaar in Aalst gewoond hebben;
- kandidaat-huurders die minimaal 15 jaar in Aalst wonen of gewoond hebben;
- kandidaat-huurders die minstens 10 jaar in Aalst gewoond hebben op de leeftijd van 25 jaar

### 3.6.2 Grondgebied Denderleeuw

#### Toewijsreglement 65+

Toewijzingsreglement voor de toewijzing, bij voorrang, aan ouderen boven de 65 jaar van een aantal aangeduide sociale woningen op het grondgebied van de gemeente.

Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is.

Deze voorrang is enkel van toepassing op de woningen die zijn opgenomen in het toewijsreglement.

In totaal worden **60 appartementen met 1 of 2 slaapkamers** binnen ons patrimonium te Denderleeuw met voorrang toegewezen aan 65-plussers.

Waarvan:

- 33 appartementen met 1 slaapkamer in Denderleeuw
- 18 appartementen met 2 slaapkamers in Denderleeuw
- 2 appartementen met 1 slaapkamer in Welle
- 7 appartementen met 2 slaapkamers in Welle

#### Strengere lokale binding

Er wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan:

- de kandidaat-huurder die sinds de geboorte in Denderleeuw woont. Bij koppel: één van beiden voldoet.
- de kandidaat-huurder die minimaal 15 jaar in Denderleeuw woont of gewoond heeft. Bij koppel: één van beiden voldoet.

### 3.6.3 Grondgebied Erpe-Mere

#### Toewijsreglement 65+

Toewijzingsreglement voor de toewijzing, bij voorrang, aan ouderen boven de 65 jaar van een aantal aangeduide sociale woningen op het grondgebied van de gemeente.

Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is.

Deze voorrang is enkel van toepassing op de woningen die zijn opgenomen in het toewijsreglement.

In totaal worden **20 appartementen of woningen met 1 of 2 slaapkamers** binnen ons patrimonium te Erpe-Mere met voorrang toegewezen aan 65-plussers.

Waarvan:

- 12 appartementen met 1 slaapkamer in Burst
- 2 appartementen met 2 slaapkamers in Burst
- 2 woningen met 1 slaapkamer in Burst
- 2 woningen met 1 slaapkamer in Erondegem
- 2 woningen met 1 slaapkamer in Mere

#### Strengere lokale binding

Er wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan:

- 25 jaar wonen in Erpe-Mere gedurende de laatste 40 jaar;
- minimaal 10 jaar in Erpe-Mere wonen of gewoond hebben;

### 3.6.4 Grondgebied Geraardsbergen

#### **Strengere lokale binding**

Er wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan:

- de kandidaat-huurder die sinds zijn of haar geboorte in Geraardsbergen woont.
- de kandidaat-huurder die 10 jaar voorafgaand aan de toewijzing onafgebroken in Geraardsbergen woont.

### 3.6.5 Grondgebied Haaltert

#### **Strengere lokale binding**

Er wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan:

- Kandidaat huurders die onafgebroken vanaf de geboorte in Haaltert wonen
- Kandidaat huurders die minimum 25 jaar in Haaltert wonen of gewoond hebben;
- Kandidaat huurders die vóór de leeftijd van 25 jaar minimaal 10 jaar in Haaltert wonen of gewoond hebben;
- Kandidaat huurders die 10 jaar in Haaltert wonen of gewoond hebben



### **3.6.6 Grondgebied Lede**

**GEEN STRENGERE REGELS VAN TOEPASSING DAN DE STANDAARDBEPALINGEN LOKALE BINDING**

### 3.6.7 Grondgebied Ninove

#### Toewijsreglement doelgroep 65+

Toewijzingsreglement voor de toewijzing, bij voorrang, aan ouderen boven de 65 jaar van een aantal aangeduide sociale woningen op het grondgebied van de gemeente.

Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is.

Deze voorrang is enkel van toepassing op de woningen die zijn opgenomen in het toewijsreglement.

In totaal worden **65 appartementen of woningen met 1 of 2 slaapkamers** binnen ons patrimonium te Ninove met voorrang toegewezen aan 65-plussers.

Waarvan:

- 41 appartementen met 1 slaapkamer in Ninove
- 18 appartementen met 2 slaapkamers in Ninove
- 2 woningen met 1 slaapkamer in Aspelare
- 2 woningen met 1 slaapkamer in Outer
- 2 woningen met 2 slaapkamers in Okegem

#### TOEWIJSREGLEMENT DOELGROEP MENSEN MET EEN BEPERKING

##### **DEFINITIE VAN DE DOELGROEP**

Art. 1:

§1. Het gemeentelijk toewijzingsreglement van Ninove neemt volgende doelgroep op: mensen met een beperking, zoals bepaald in §2, of met een vermoeden van een beperking, zoals bepaald in §3, die zelfstandig wonen of gaan wonen en die daarbij begeleiding krijgen van een erkende begeleidingsdienst.

Een erkende begeleidingsdienst is een vergunde zorgaanbieder die erkend is door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH).

§2. Mensen met een beperking zijn mensen met een erkende diagnose van handicap, afgeleverd door het VAPH na een beoordeling door de provinciale evaluatiecommissie vermeld in artikel 12 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 1991 betreffende de indiening en afhandeling van de aanvraag tot ondersteuning bij het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (PEC-ticket). Het gaat hierbij over alle erkende handicaps: verstandelijke, motorische, visuele en auditieve beperking, autisme, niet-aangeboren hersenletsel (NAH), al dan niet in combinatie met psychische problematiek of gedrags- en emotionele stoornissen (GES).

§3. Mensen met een vermoeden van een beperking zijn mensen die geen of nog geen erkende diagnose van handicap hebben, afgeleverd door het VAPH na een beoordeling door de provinciale evaluatiecommissie vermeld in §1. De vergunde zorgaanbieder erkend door het VAPH maakt een

inschatting van het vermoeden van een beperking op basis van schoolloopbaan (Bijzonder Onderwijs), tewerkstellingsloopbaan (maatwerkbedrijf, beschutte werkplaats), tegemoetkomingen verstrekt door de Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid (bijvoorbeeld een integratietegemoetkoming), uitbetaling van verhoogde kinderbijslag of andere indicaties.

Mensen met een vermoeden van een beperking worden begeleid via de Rechtstreeks Toegankelijke Hulpverlening van het VAPH. Niet-vergunde zorgaanbieders kunnen geen cliënten met een vermoeden van een beperking ondersteunen.

## **BEGELEIDINGSOVEREENKOMST**

### Art. 2

De doelgroep zoals gedefinieerd in artikel 1 krijgt voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning op het grondgebied van de stad Ninove. Om voor de voorrang in aanmerking te komen, moet de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing een begeleidingsovereenkomst gesloten hebben met een erkende begeleidingsdienst, volgens het model ter beschikking gesteld door de Woonmaatschappij.

## **VOORRANGSREGEL**

### Art. 4

In het eerste stelsel geeft de sociale verhuurder voorrang aan de doelgroep bij elke eerste toewijzing van het kalenderjaar van een woning bestemd voor een alleenstaande of een koppel en bij elke eerste toewijzing van een woning bestemd voor een gezin ongeacht het aantal personen ten laste. Per kalenderjaar zijn maximaal twee toewijzingen mogelijk met een voorrang op basis van dit reglement.

### Art. 5

In het tweede stelsel geeft de sociale verhuurder voorrang aan de doelgroep bij elke eerste toewijzing van het kalenderjaar.

## **PLAATS VAN DE VOORRANGSREGEL**

### Art. 6

De voorrangsregel van dit gemeentelijk reglement geldt boven de overige voorrangsregels van artikel 19, 1e lid 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.

De voorrangsregel is niet van toepassing bij woningen die met voorrang toegewezen worden aan ouderen vanaf 65 jaar zoals bepaald in het lokaal toewijzingsreglement van de gemeenteraad van Ninove van 26 november 2015.

## **UITVOERING VAN HET REGLEMENT**

### Art. 7

De gemeenteraad belast de sociale huisvestingsmaatschappijen, rechtsopvolger de Woonmaatschappij, met de uitvoering van dit reglement, die de voorrangregel opnemen in hun intern huurreglement.

### **INWERKINGTREDING**

Art. 8

Het reglement treedt in werking op de eerste dag nadat de gemeente de goedkeuring van de minister heeft ontvangen. Bij gebrek aan een beslissing treedt het reglement in werking negentig dagen nadat de administratie van de minister de ontvangst van het toewijzingsreglement heeft gemeld.

### **BEKENDMAKING VAN HET REGLEMENT**

Art. 9

Het toewijzingsreglement is een openbaar document. Het reglement is beschikbaar op de website van de stad Ninove en ligt ter inzage bij het onthaal van de Woonmaatschappij, de dienst wonen van de stad en de sociale dienst van het OCMW van Ninove.

Een afschrift van het toewijzingsreglement wordt bezorgd aan de toezichthouder op de sociale huisvesting, dit is de Afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen-Vlaanderen (Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22, 1000 Brussel).

*Per kalenderjaar komen 3 toewijzingen in aanmerking voor deze doelgroep.*

### 3.6.8 Grondgebied Wichelen

#### Toewijzingsreglement doelgroep 65+

Toewijzingsreglement voor de toewijzing, bij voorrang, aan ouderen boven de 65 jaar van een aantal aangeduide sociale woningen op het grondgebied van de gemeente.

Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is.

Deze voorrang is enkel van toepassing op de woningen die zijn opgenomen in het toewijsreglement.

In totaal worden **14 appartementen met 1 of 2 slaapkamers** op het grondgebied van Wichelen met voorrang toegewezen aan 65-plussers.

Waarvan:

- 13 appartementen met 1 slaapkamer te Wichelen
- 1 appartement met 2 slaapkamers te Wichelen

Voor deze **14 appartementen** van het project "Klooster Margote" geldt een cascadesysteem:

- Eerst wordt toegewezen aan personen vanaf 65 jaar met een woonzorgbehoefte,
- Als er geen kandidaten meer zijn met een woonzorgbehoefte, wordt toegewezen aan kandidaat-huurders vanaf 65 jaar.

Bijkomend worden nog **11 entiteiten** beheerd door de WM Woonpijler

### **3.6.9 Werkingsgebied WM Vlaamse Ardennen**

Het patrimonium op grondgebied Herzele, Lierde, Oosterzele, Sint-Lievens-Houtem, Zottegem en Zwalm zal in 2024 overgedragen worden aan de WM Vlaamse Ardennen. Wij verwijzen naar hun intern huurreglement voor een overzicht van de toewijsreglementen en actuele toewijsregels.

### **3.6.10 Werkingsgebied STEK 92**

Het patrimonium op grondgebied van de gemeente Lebbeke zal in 2024 overgedragen worden aan de woonmaatschappij STEK92. Wij verwijzen naar hun intern huurreglement voor het lokaal toewijsreglement en de actuele toewijsregels.

## 4 HUURDERS

### 4.1 BEGRIP HUURDERS

Er bestaan voortaan slechts 2 huurderscategorieën:

- **Huurders:**

Onder huurders wordt verstaan de persoon die zich bij inschrijving opgaf als kandidaat-huurder en zijn partner die ermee gehuwd is, wettelijk samenwoont of de feitelijke partner is en mee in de sociale woning woont.

De kandidaat-huurder en de feitelijke of wettelijke partner moeten:

- Voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.
- Bij aanvang de huurovereenkomst ondertekenen (als de feitelijke partner na aanvang van het huurcontract is komen bijwonen wordt deze partner pas na één jaar bijwonen beschouwd als huurder. De partner kan pas huurder worden als zij na de periode van één jaar bijwonen samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Voldoet de partner niet, dan zal deze de huurwoning moeten verlaten).

- **Bijwoners:**

Alle andere personen die de sociale woning mee bewonen zijn bijwoners. Zij hebben geen rechten op de sociale huurwoning, moeten de huurovereenkomst niet ondertekenen en moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

De inkomsten van bijwoners worden in bepaalde gevallen wel meegeteld voor de huurprijsberekening.

## 4.2 TIJDELIJKE OF DUURZAME BIJWOONST

In sommige gevallen kan de Woonmaatschappij akkoord gaan met een tijdelijke bijwoning.

Indien een asielzoeker in afwachting van de beslissing over zijn asielaanvraag zich vestigt in een sociale huurwoning, spreekt men van tijdelijke bijwoning. De tijdelijke bijwoning kan slechts toegestaan worden uiterlijk tot de datum van de beslissing. Het Grondwettelijk Hof (arrest 18/06 2015 nr.91/2015) beoordeelt de situatie van een asielzoeker in het wachtregister voor vreemdelingen als een situatie die noodzakelijk en tijdelijk van aard is.

De tweede vorm van tijdelijke bijwoning is die waarbij een persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in een sociale woning of zijn domicilie er vestigt. Dit is een tijdelijke bijwoning die steeds afzonderlijk door de Woonmaatschappij wordt beoordeeld. Voorbeelden van tijdelijke bijwoning zijn:

- Een zoon of dochter opvangen die in een echtscheiding verwickeld zit of bij echtelijke problemen het huis is uitgezet.
- Een zoon of dochter opvangen die een woning aan het renoveren is.

Deze bijwoningen mogen nooit duurzaam van karakter zijn. De huurder zal elke vorm van bijwoning moeten melden aan de Woonmaatschappij. Hierbij zullen zij de intenties duidelijk moeten maken en moeten vermelden hoe lang de bijwoning zal duren. Indien de WM akkoord gaat met de tijdelijke bijwoning, zal de huurder hier schriftelijk van op de hoogte gebracht worden. Er wordt een duidelijke termijn afgesproken en de huurder wordt ervan verwittigd wat de financiële gevolgen zullen zijn wanneer de bijwoner de woning niet tijdig verlaat. De Woonmaatschappij heeft de termijn van tijdelijke bijwoning bepaald op maximaal drie maanden.

De huurprijs zal in die zin met terugwerkende kracht worden herberekend, rekening houdende met de inkomsten van de bijwoner. Voor huurders van ingehuurde woningen kan de bijwoning invloed hebben op de toekenning van de huursubsidie.



## 4.3 HUUROVEREENKOMST – WOONRECHT VAN NEGEN JAAR

Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 introduceerde vanaf 1 maart 2017 de typehuurovereenkomst voor bepaalde duur (9 jaar). De typehuurovereenkomsten moeten verplicht worden gebruikt. Bepalingen inzake sociale huur zijn immers van dwingend recht. Partijen mogen er niet van afwijken. Daarom werd met het decreet van 29 maart 2019 (inwerkingtreding vanaf 1 januari 2020) ervoor geopteerd de inhoud te beperken tot het strikt noodzakelijke (art. 6.16 VCW), namelijk:

- de datum waarop de huurovereenkomst ingaat;
- de identiteit van de huurder, de personen die op duurzame wijze de sociale huurwoning mee gaan bewonen en de verhuurder;
- het adres en de aanwijzing van alle ruimtes die voorwerp zijn van de verhuur;
- de duur van de overeenkomst;
- de basishuurprijs, de reële huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst en de wijze waarop de huurprijs moet betaald worden;
- het bedrag van de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op het leveren van diensten of leveringen aan de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst;
- het bedrag van de waarborg;
- indien van toepassing, de vermelding van het reglement van inwendige orde;
- een verwijzing naar de toelichting op maat.

Er zijn drie typehuurovereenkomsten, één voor de ingehuurde woningen en twee voor de andere verhuurders (bepaalde duur (9 jaar) en onbepaalde duur).

Vanaf 1 januari 2023 heeft elke huurder van een sociale woning een woonrecht van minstens negen jaar, via één of meerdere huurovereenkomsten (voordien waren huurders van ingehuurde hiervan uitgezonderd).

Als de verhuurder minder dan negen jaar over de woning beschikt, moet de verhuurder de huurder herhuisvesten als het woonrecht nog geldt. De duur van de nieuwe huurovereenkomst is dan gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had.

Als de huurders na negen jaar nog altijd voldoen aan de voorwaarden, wordt hun woonrecht verlengd met drie jaar. Het woonrecht wordt nadien telkens verlengd met drie jaar zolang men aan de voorwaarden voldoet (art. 6.27 VCW).

Ook huurders van ingehuurde woningen kunnen nu een opzeg krijgen als hun inkomen na negen jaar te hoog is of als ze een onderbezette woning bewonen. Het woonrecht van negen jaar start voor deze huurders vanaf het moment dat de nieuwe bepaling in werking treedt (1 januari 2023).

Indien de huurder een initiële huurovereenkomst heeft die gesloten werd voor 1 maart 2017 (onbepaalde duur) wordt terug een huurovereenkomst gesloten voor onbepaalde duur als de huurder een nieuwe

huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of, in het kader van gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder (art. 6.28, derde lid VCW).

## 4.4 PLAATSBESCHRIJVING

De Woonmaatschappij staat in voor de opmaak van de plaatsbeschrijving bij zowel intrede als uittrede. Hiervoor wordt in 2024 een kost aangerekend van **€ 40,00**, jaarlijks te indexeren.

De plaatsbeschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst wordt opgemaakt voor de ingenottreding of uiterlijk binnen een maand na start van de huurovereenkomst. Dit document zal ook samen met de huurovereenkomst geregistreerd worden. Ondertekening van de plaatsbeschrijving gebeurt bij overhandiging van de sleutels.

## 4.5 HUURWAARBORG

De waarborgregeling, vermeld in artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen in het kader van dit besluit. De basis voor de berekening van de waarborgsom is de basishuurprijs.

De betaling van de huurwaarborg brengt intresten op voor de huurder.

- **De waarborg wordt integraal in handen van de Woonmaatschappij gestort.**

In dit geval bedraagt de waarborg 2 maal de basishuurprijs, beperkt tot **1167** euro. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrente, vermeld in artikel 3, 4° lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de woonmaatschappijen door Wonen in Vlaanderen.

- **De huurder betaalt maandelijks af.**

In dit geval bedraagt de waarborg 2 maal de basishuurprijs, beperkt tot **1167** euro. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Het bedrag dat de huurder dient te betalen als voorschot is minimaal gelijk aan de reële huurprijs. Er wordt ook een éénmalige administratieve kost van **15 euro** aangerekend. De rest van de aflossing mag maximaal gespreid worden over 18 maanden. De maandelijkse aflossing gebeurt op hetzelfde tijdstip als de betaling van de huurprijs. De huurder heeft de mogelijkheid om het openstaande bedrag vervroegd terug te betalen.

Als het bedrag dat de huurder heeft betaald aan de Woonmaatschappij ontoereikend is om de som van de huurprijs, huurlasten en betaling voor de samenstelling van de waarborg te betalen, wordt het betaalde bedrag eerst ingezet voor de maandelijkse betaling voor de samenstelling van de huurwaarborg. Het eventueel saldo wordt vervolgens gebruikt voor de betaling van de huurprijs en de huurlasten.

De aflossingstabel wordt ondertekend ter kennis aan de huurder bezorgd en toegevoegd aan het digitaal huurcontract.

- **De huurwaarborg wordt betaald door een éénmalige betaling van het OCMW.**

In dit geval bedraagt de waarborg 2 maal de basishuurprijs, beperkt tot 1167 euro. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Bij toekenning van de huursubsidie bij de ingehuurde panden kan het creditsaldo aangewend worden om met voorrang de resterende openstaande schuld af te lossen bij het OCMW. De kandidaat-huurder tekent daarvoor een verklaring op eer bij contractondertekening.

De Woonmaatschappij kan in het kader van beëindiging van het huurcontract of bij een definitieve herhuisvesting of mutatie van de waarborg alle sommen afhouden die hem verschuldigd zijn. De som die na de verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan de Woonmaatschappij overblijft, wordt aan de rechthebbende terugbetaald binnen een periode van drie maanden na de plaatsbeschrijving. Indien deze termijn niet haalbaar is, wegens de complexiteit bij het bepalen van de bedragen bij de vastgestelde schade, wordt deze periode verlengd. Indien deze periode verlengd moet worden kan de Woonmaatschappij er ook voor opteren om, in samenspraak met en na akkoord van de rechthebbende, een afrekening te doen op basis van een forfaitair bedrag. De WM bezorgt aan de rechthebbende een duidelijk overzicht van de afrekening van de huurwaarborg. De bewijsstukken liggen ook ter inzage bij de Woonmaatschappij.

Bij een verplichte herhuisvesting omwille van renovatie wordt aan de huurder geen afrekening bezorgd van de huurwaarborg. Wel zal de huurder na de plaatsbeschrijving de kosten ten zijne laste dienen te betalen. De originele waarborg blijft echter behouden.

Bij een mutatie op vrijwillige basis of na het niet langer voldoen aan de rationele bezetting, wordt na afrekening van de kosten een opleg gevraagd aan de huurder die op dat moment voldoet aan het geldende waarborgbedrag.

#### Veranderingen aan de woning

Een huurder heeft de verplichting het gehuurde goed in dezelfde staat terug te geven op het einde van de huur. Daarom mag hij het goed in principe niet wijzigen. Hij mag geen werken uitvoeren die de structuur van de woning blijvend zou wijzigen, want dan kan hij het gehuurde goed niet in zijn oorspronkelijke staat teruggeven.

Een huurder heeft ook de verplichting het gehuurde goed als een goede huisvader te gebruiken. Stelt de verhuurder vast dat bij slecht beheer van de woning de herstellingswerkzaamheden in extremis het bedrag van de waarborg overschrijden, dan zal hij de huurder hierover informeren, in gebreke stellen en de huurder op maat begeleiden tot het nakomen van zijn huurdersverplichtingen.

## 4.6 TAALKENNISVEREISTE EN VDAB-VERPLICHTING

### TAAL

Vanaf 1 januari 2023 wordt het niveau van de taalkennis opgetrokken naar niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Alleen huurders met wie een huurovereenkomst wordt gesloten vanaf die datum moeten hieraan voldoen. Huurders met een oudere huurovereenkomst volstaan nog steeds met een niveau A1.

De nieuwe huurders moeten aan de voorwaarde voldoen 2 jaar na aanvang van de huurovereenkomst (in tegenstelling tot de huurders van voor 1 januari 2023, die moesten voldoen na 1 jaar). Deze termijn wordt gelijkgeschakeld met de duur van een standaardtraject Nederlands als tweede taal bij een centrum voor basiseducatie om dat niveau te behalen.

Een huurder kan vrijgesteld zijn van de taalkennisverplichting. Die vrijstelling kan de verhuurder afleiden uit de Kruispuntbank Inburgering (art. 6.38, derde lid BVCW).

Het gaat dan om:

- een verklaring van uitgeleerdheid
- een bewijs dat de huurder door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap nooit een opleiding Nederlands tweede taal moet volgen.

Vanaf 1 januari 2023 is het niet langer mogelijk om vast te stellen dat een huurder aan de taalkennisvereiste voldoet door het afnemen van een sneltest door de verhuurder. Enkel de bevoegde instanties voor integratie en inburgering kunnen vaststellen of iemand voldoet.

Dit is geen inschrijvings- of toewijzingsvoorwaarde, wel een huurdersverplichting. De kandidaat-huurder moet één van de vermelde documenten kunnen voorleggen ten laatste na 2 jaar sociaal huren. Indien de kandidaat-huurder dat niet kan, zal het dossier doorgestuurd worden naar afdeling Toezicht van Wonen in Vlaanderen en kan een administratieve geldboete opgelegd worden.

### VDAB

Indien men huurder wordt van een sociale woning en die persoon niet-beroepsactief is maar wel arbeidspotentieel heeft en nog geen 64 jaar is, moet deze zich inschrijven bij de VDAB. Tenzij die persoon door billijkheidsredenen of uitzonderingsvoorwaarden niet in staat is om te werken of actief naar werk kan zoeken. Dan beschikt deze niet over arbeidspotentieel en moet men niet aan de voorwaarde voldoen.

Het gaat om:

- uitkeringsgerechtigde personen voor wie een uitzondering geldt door billijkheidsredenen, nl. personen die een leefloon ontvangen en over wie het OCMW beslist dat zij door billijkheidsredenen niet kunnen werken.

- personen die niet kunnen werken door arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of een erkende handicap.

Elke nieuwe huurder moet op het moment dat de huurovereenkomst wordt gesloten aan de huurdersverplichting voldoen. De verhuurder gaat best, voor het sluiten van de huurovereenkomst, na of de toekomstige huurder binnen de doelgroep valt en informeert de kandidaat-huurder hierover. Zo kan deze laatste ervoor zorgen dat hij zijn verplichting is nagekomen voordat de huurovereenkomst start.

## **4.7 BRANDVERZEKERING**

De Woonmaatschappij sluit een brandverzekering af met de clausule van afstand van verhaal en uitbreiding van verhaal van derden ten voordele van de huurder. Dat betekent dat de sociale huurder een deel van de premie aan de Woonmaatschappij betaalt. Hierdoor is de huurder mee verzekerd voor brandschade aan de woning en aan de woning van de burens.

Het is de verantwoordelijkheid van de huurder om een brandverzekering voor de inboedel te nemen op zijn eigen naam.

## 4.8 HUURPRIJS EN HUURLASTEN

### Eigen woningen

De huurprijs wordt berekend op basis van het inkomen, de patrimoniumkorting, een energiecorrectie en het aantal personen ten laste. Dat is de voorlopig aangepaste huurprijs. Deze wordt vergeleken en desgevallend begrensd enerzijds door een minimale huurprijs (verhoogd met de energiecorrectie) als de voorlopig aangepaste huurprijs te laag is, en anderzijds door de basishuurprijs, als de voorlopig aangepaste huurprijs te hoog is.

De aangepaste huurprijs wordt telkens op 1 januari herzien. Bijgevolg gaat de nieuwe aangepaste huurprijs telkens op 1 januari van kracht.

Er kan in bepaalde gevallen ook een tussentijdse herziening toegestaan worden. Dit is onder meer het geval bij wijzigingen in de gezinssamenstelling.

Ook wanneer het huidige inkomen met minstens 20% gedaald is ten opzichte van het referentie-inkomen, kan een herziening aangevraagd worden.

Als een persoon van wie het referentie-inkomen of het huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking wordt genomen, met pensioen gaat, wordt de huurprijs opnieuw berekend, tenzij zou blijken dat de huurprijs hoger zou komen te liggen. Hier moet de huurder niet aantonen dat het huidige inkomen 20% lager ligt dan het inkomen uit het referentiejaar.

### Ingehuurde woningen

Voor ingehuurde woningen van de Woonmaatschappij gelden bovenstaande regels niet. Een woonmaatschappij huurt een woning op de private markt om ze vervolgens door te verhuren met toepassing van artikel 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet. De huurprijs die de Woonmaatschappij dient te betalen aan de eigenaar is de huurprijs die de WM doorrekent aan de onderhuurder. De Woonmaatschappij verhoogt deze huurprijs met maximaal 5 %, zonder hierbij het bedrag van de huurprijs om in aanmerking te komen voor een huursubsidie te overschrijden.

Het bedrag wordt verminderd met de huursubsidie indien de onderhuurder daar recht op heeft.

De huurder betaalt maandelijks kosten en lasten die te zijne laste vallen via voorafbetalingen. Het betreft hier kosten en lasten verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning. Ook kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder, zijn ten laste van de huurder, en dit ten bedrage van de reële uitgaven waarmee ze overeenstemmen. Het bedrag van die voorafbetalingen wordt jaarlijks afgerekend en bezorgd aan de huurder. Op basis van deze afrekening wordt het bedrag van de voorafbetaling bepaald voor het komende jaar.

De individuele afrekening en de totale kosten per uitgavepost worden bezorgd aan de huurder. De details van de afrekening liggen ter inzage bij de woonmaatschappij.

Enkel in het geval van ingehuurde woningen kan de Woonmaatschappij voor de afrekening kiezen voor een vast bedrag betaalbaar in vaste maandelijkse betalingen. De onderhuurder betaalt ook de kosten en lasten met maandelijkse voorafbetalingen.

#### Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing valt ten laste van de verhuurder. De aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing waar de huurder recht op heeft, wordt door de verhuurder ingevuld en bij het agentschap Vlaamse Belastingdienst ingediend.

Voor een ingehuurde woning valt de onroerende voorheffing ten laste van de eigenaar-verhuurder. De onderhuurder die recht heeft op de vermindering onroerende voorheffing, doet beroep op de begeleiding van de Woonmaatschappij voor de aanvraag van die vermindering.

#### Zonnepanelen

De WM vraagt een billijke, periodieke vergoeding voor de geproduceerde hernieuwbare energie uit zonnepanelen die geleverd wordt aan sociale huurders. De huurders betalen een speciaal tarief, dat lager ligt dan het sociaal tarief, voor de geproduceerde stroom. Afhankelijk of de woning is uitgerust met een mechanische meter of een digitale meter is een andere berekeningswijze voorzien (art. 7.46, tweede lid BVCW). Ze betalen echter nooit meer dan de kostprijs (art. 6.25 VCW).



## 4.9 ONDERBEZETTING

De Woonmaatschappij engageert zich om maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van zijn patrimonium.

Dit dient afgestemd te worden op de lokale context. Een goed onderbouwde aanpak houdt onder meer rekening met de typologie van het patrimonium, geplande renovatiewerken, geplande nieuwbouwprojecten, kenmerken van de kandidaat-huurders op de wachtlijst, lokale toewijzingsreglementen,...

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden), groter is dan één. Vanaf 1 januari 2024 wordt voor de berekening het aantal huurders gelijkgesteld met één, tenzij de huurders wettelijk samenwonen maar geen partnerrelatie hebben. **Onderbezetting geldt van zodra er 2 kamers over zijn.**

In kader van de vorming van de ééngemaakte woonmaatschappij gebeurt in 2024 een nieuwe inventarisatie. De verhuurder zal op basis van de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaat-huurders en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten bepalen welk segment van de zittende huurders binnen welke tijdsperiode in aanmerking komt om te verhuizen.

Voor kandidaten die in tussentijd in aanmerking komen zal met een ritssysteem gewerkt worden.

Het aanbod van de woning moet aan twee voorwaarden voldoen (art. 6.65, tweede en derde lid BVCW):

- de woning moet voldoen aan de bezettingsnormen zodat ze niet opnieuw onderbezet zou zijn. Het mag dus eventueel een woning zijn die niet voldoet aan de rationele bezetting zoals ingevuld door de verhuurder.
- de aangeboden woning moet liggen in een straal van 15 km van de huidige woning of in dezelfde gemeente als de huidige woning.

Als de huurder een overeenkomst heeft van onbepaalde duur en hij weigert een valabel aanbod, dan zal hem een onderbezettingsvergoeding aangerekend worden van 15% van de reële huurprijs, met een minimum van 37 euro per slaapkamer die volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt. Dit geldt niet als het eerste aanbod buiten een straal van 5 kilometer van de onderbezette woning ligt. Dan moet er tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen van ten minste drie maanden en kan er pas na het tweede aanbod een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend.

Heeft de huurder een contract van bepaalde duur, en hij weigert voor de tweede maal een valabel aanbod, dan zal de huurovereenkomst niet verlengd worden als de huurder op het einde van de huurperiode of één van de verlengde periodes nog steeds onderbezet woont.

### Overgangsbepaling

Aan zittende huurders die voor 1 januari 2024 reeds een onderbezettingsvergoeding betaalden, wordt slechts de nieuwe onderbezettingsvergoeding aangerekend als de huurder een nieuw valabel aanbod zou weigeren.

Ook zal voor de zittende huurders, die reeds een aangeboden woning voor de eerste maal weigerden in het kader van de onderbezetting voor 1 januari 2024, die weigering niet mee in aanmerking worden genomen voor de nieuwe onderbezettingsregeling.

## 4.10 DE VERHUURDERSVERPLICHTINGEN

De verhuurder zorgt voor het uitvoeren van de **basisbegeleidingstaken** (art. 6.19, 2° VCW). Die taken hebben betrekking op (art. 6.35, tweede lid BVCW en art. 6 MB uitvoering boek 6 BVCW):

- potentiële kandidaat-huurders laagdrempelig en klantvriendelijk onthalen ongeacht hun woonplaats, geslacht, nationaliteit, etnische afkomst, hun ideologische, filosofische of godsdienstige overtuiging en hen begrijpelijk informeren over de mogelijkheden en de voorwaarden van het huren van een sociale woning en het gevolgde toewijzingssysteem;
- potentiële kandidaat-huurders gericht doorverwijzen naar andere instanties die mogelijk een antwoord kunnen bieden op hun woonvragen of -problemen of een deel ervan, in die gevallen waar het toewijzingssysteem niet tijdig een oplossing kan bieden voor een acuut probleem of waar andere oplossingen mogelijk zijn;
- potentiële kandidaat-huurders informeren over het woningpatrimonium en hen ondersteunen bij het maken van een woningkeuze;
- potentiële kandidaat-huurders begeleiden en ondersteunen bij het in orde brengen van hun inschrijvingsdossier;
- potentiële kandidaat-huurders, kandidaat-huurders en huurders begrijpelijk informeren over de rechten en plichten van de huurder en van de verhuurder;
- kandidaat-huurders en huurders begrijpelijk informeren en hen vertrouwd maken met de bestaande klachtenprocedure;
- kandidaat-huurders en huurders een toegankelijk en laagdrempelig aanspreekpunt bieden bij wie ze op een eenvoudige wijze terecht kunnen met hun vragen, problemen of klachten;
- huurders begrijpelijk informeren over de bestaande tegemoetkomingen en ondersteuningsmogelijkheden en hen begeleiden en ondersteunen bij het indienen van een aanvraag;
- huurders regelmatig opvolgen – onder meer via periodieke huisbezoeken – zodat eventuele moeilijkheden of problemen tijdig worden onderkend en in overleg met de betrokkene gezocht kan worden naar oplossingen
- huurders die moeilijkheden ondervinden om aan hun huurdersverplichtingen te voldoen, hierover tijdig aanspreken, begeleidend zoeken naar een oplossing, en waar nodig doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening en da altijd in overleg met betrokkene;
- huurders met huurachterstallen tijdig en nauwgezet opvolgen en zo nodig, in overleg met de betrokkene, naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor budgetbegeleiding doorverwijzen;
- huurders met specifieke ondersteunings- of begeleidingsnoden tijdig aanspreken, begeleiden en waar nodig doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening, en dat altijd in overleg met de betrokkene;

- samenwerken met welzijns- en gezondheidsvoorzieningen, door de begeleiding van verschillende instanties af te stemmen en te optimaliseren, en dat altijd in overleg met de betrokkene
- bemiddelen bij conflicten tussen huurders of bij samenlevingsproblemen en in overleg met de betrokkenen zoeken naar oplossingen;
- huurdersvergaderingen organiseren waar ruimte wordt gecreëerd voor mogelijke problemen of bedenkingen van de huurders en waar samen met de betrokkenen gezocht wordt naar oplossingen;
- huurdersvergaderingen organiseren om huurders te informeren over en nauw te betrekken bij noodzakelijke verhuisbewegingen omwille van renovaties of van andere, voor de bewoners ingrijpende veranderingen;
- initiatieven nemen om het informeren van en communiceren met de huurders mogelijk te maken en te bevorderen;
- constructieve huurdersinitiatieven ondersteunen en begeleiden in overleg met de betrokkenen.

De verhuurder leeft tevens de verplichtingen, zoals vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet na.

## 4.11 DE HUURDERSVERPLICHTINGEN

Naast de verplichtingen van de huurder, vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, moet de huurder van een sociale huurwoning een aantal zeer specifieke huurdersverplichtingen naleven. Die verplichtingen gaan een stuk verder dan hetgeen privaatrechtelijk mogelijk zou zijn en benadrukken het specifieke karakter van het verhuren van sociale huurwoningen.

De verplichtingen vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet:

- Betalingsverplichting (art. 33 VWHD)
- Gebruik van het goed als goed huisvader (art. 28 VWHD)
- Onderhouds- en herstelplicht (art. 26 VWHD)
- Teruggaveverplichting door de huurder (art. 39 VWHD)

De verplichtingen vermeld in de Vlaamse Codex Wonen:

- In de woning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er zich domiciliëren
- Alleen toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 3.1, §1, vierde lid, VCW) en die bijwoning melden aan de verhuurder
- Alleen toestaan dat zijn echtgenoot of wettelijke samenwoner komt inwonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
- Alleen toestaan dat zijn feitelijke partner blijft inwonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
- De elementen meedelen die nodig zijn voor de huurprijsberekening als de verhuurder hierom verzoekt
- Beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands
- De leefbaarheid niet in het gedrang brengen
- De begeleidingsovereenkomst respecteren
- Instemmen met een verhuizing
- De huurder van een sociale assistentiewoning of ADL-woning moet de afspraken naleven die opgenomen zijn in de zorg- en dienstverleningsovereenkomst
- Niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel moeten zich inschrijven bij de VDAB

Als de verhuurder de huurovereenkomst wil opzeggen wegens een ernstige of blijvende tekortkoming ten aanzien van de huurdersverplichtingen, verwittigt hij vooraf het OCMW, dat op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht hulp aanbiedt (art. 6.19, 3° VCW).

## 4.12 EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

Huurders van een sociale woning die hun huurcontract ondertekend hebben **voor 1 maart 2017** vallen onder de regelgeving van de **huurcontracten van onbepaalde duur**. Zij worden niet periodiek afgetoetst aan de toelatingsvoorwaarde van inkomsten.

Huurders die het huurcontract ondertekenden **vanaf 1 maart 2017** kregen een **contract van bepaalde duur van 9 jaar**. Na afloop van deze termijn is het huurcontract verlengbaar met telkens 3 jaar. Steeds wordt op het einde van deze termijn de inkomensvoorwaarde afgetoetst.

Indien niet aan de voorwaarde voldaan wordt, zal de huuropzeg gegeven worden. De einddatum van deze opzegperiode valt dan samen met de einddatum van het huurcontract.

Het huurcontract kan op verschillende manieren opgezegd worden. We maken het onderscheid tussen:

- **BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DE VERHUURDER**

De opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder geldt voor alle huurders van de woning. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de verhuurder met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven. De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel in de hierna vermelde gevallen opzeggen.

### **Inbreuk eigendomsvoorwaarde**

De verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen in volgende gevallen:

- De huurder heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal;
- Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond die volledig of gedeeltelijk door hem zelf in vruchtgebruik is gegeven;
- Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond die door hemzelf of een andere persoon volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij is zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond heeft ingebracht.

### **Uitzonderingen:**

Er zijn enkele uitzonderingen die er voor zorgen dat de huurder toch de tijd krijgt om zich in orde te stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. Het gaat over de volgende situaties:

- Hij verwerft via erfenis of schenking:
  - een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
  - een woning, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;

- Hij verwerft via erfenis of schenking een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;
- Hij verwerft via erfenis of schenking een bouwgrond, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij verwerft via erfenis, schenking of aankoop:
  - een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
  - een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een bouwgrond.

In de eerste drie gevallen moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Hij kan de verhuurder vragen om die termijn te verlengen. Daarvoor moet hij gegronde redenen hebben. Als hij niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd.

In het vierde geval moet hij na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Als hij niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na vijf jaar, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd.

De opzeggingstermijn is zes maanden.

### **Inbreuk op de verplichtingen van de huurovereenkomst**

Bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzeggingstermijn bedraagt 3 maanden.

De Vlaamse Wooncode bepaalt enkele tekortkomingen expliciet als ernstige tekortkomingen, wat niet betekent dat het naleven van de andere huurdersverplichtingen niet zouden kunnen gesanctioneerd worden met een opzeg van de huurovereenkomst. Het niet naleven van de volgende huurdersverplichtingen beschouwt de decreetgever als ernstige tekortkomingen:

- De sociale huurwoning niet langer als hoofdverblijfplaats hebben of er gedomicilieerd zijn.
- Toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat leidt tot een onaangepaste woning of die bijwoonst niet heeft gemeld aan de verhuurder.
- Toestaan dat een persoon die alleen maar mag bijwonen als hij samen met de referentiehuurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, in de sociale huurwoning bijwoont terwijl ze samen niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden of terwijl de woning hierdoor onaangepast is.
- De sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid in het gedrang komt of dat er overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

De huurovereenkomst kan niet worden opgezegd wanneer een huurder ernstig of blijvend niet voldoet aan de verplichting om een basistaalvaardigheid Nederlands te verwerven of het niet

naleven van de VDAB-verplichting. Die tekortkoming wordt gesanctioneerd met een administratieve geldboete.

Als de huurder zijn verplichtingen, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, niet nakomt, kan de verhuurder om een uithuiszetting te voorkomen de volgende maatregelen nemen:

- de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding;
- als de huurder valt onder het toepassingsgebied van het Inburgeringsdecreet, de huurder doorverwijzen naar het onthaalbureau.

De begeleidende maatregelen die gekoppeld zijn aan de begeleiding, vermeld in het eerste lid, 1°, worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

### **Fraude**

Als de huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen heeft afgelegd, en daardoor onrechtmatig verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten, kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden.

### **Tijdelijke huurovereenkomsten - doelgroepafbakening**

De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, 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. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

De huurovereenkomst wordt dus niet opgezegd, maar voor één of meerdere periodes van drie jaar verlengd als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen lager is dan 125% van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. Op het einde van iedere driejarige periode wordt de inkomensvoorwaarde terug afgetoetst.

Deze opzeggingsgrond is niet van toepassing op de huurders van een ingehuurde woning of huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.



### **Tijdelijke huurovereenkomsten – de bezettingsgraad van de woning**

De huurovereenkomst van bepaalde duur 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 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 of van een verlengde periode.

#### **• BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DE HUURDER**

De huurder kan op elk moment de huurovereenkomst opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor hem.

Voor de laatste huurder, die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, voor de andere huurders die de huurovereenkomst opzeggen, geldt geen opzeggingstermijn. De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven.

#### **• ONTBINDING VAN RECHTSWEGE:**

In volgende gevallen kan de huurovereenkomst van rechtswege worden ontbonden, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode.

Ontbinding wegens overlijden van de laatste huurder:

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Als er nog bijwoners zijn, hebben zij het recht de woning nog tijdelijk te betrekken tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden heeft vernomen. Dit kan in uitzonderlijke gevallen verlengd worden tot maximaal 5 jaar. De verhuurder is het best geplaatst om de individuele situatie van de bijwoners in te schatten. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. In het geval er nog bijwoners zijn die de woning nog tijdelijk willen betrekken, dienen ze een bezettingsovereenkomst met de verhuurder te sluiten

In het geval er geen bijwoners meer waren op het moment van overlijden, kan de verhuurder de erfgenamen verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen voor de eerste dag van de maand die volgt op datum van het overlijden, met dien verstande dat de erfgenamen minimaal beschikken over een termijn van vijftien werkdagen na het verzoek om de sociale huurwoning te ontruimen. Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden. Als de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan de verhuurder de sociale huurwoning zelf

ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden.

In het geval van een onbeheerde nalatenschap (als er geen erfgenamen gekend zijn, of ze hebben de erfenis verworpen) kan de verhuurder de woning niet op eigen houtje ontruimen. Binnen de wettelijke grenzen kan de verhuurder, wanneer deze zelf schulden tegood heeft van de overleden huurder, de bewaarmaatregel van verzegeling vragen bij de vrederechter (artikel 1148 Ger.W.). Dit biedt de mogelijkheid dat bij een lage waarde van de goederen in de woning, er een curator wordt aangesteld die belast zal zijn met de verkoop ervan.

Ten aanzien van de huurder die de sociale woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg te hebben gegeven, als er nog een andere huurder overblijft.

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.

Als de huurders verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst sluiten.

De ontbinding van de huurovereenkomst gaat in op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat. Op deze manier wordt er vermeden dat een sociale huurder een aantal maanden dubbele huur zou moeten betalen bij een intern verhuis. Het is aan de verhuurder om ervoor te zorgen dat de beëindiging van de bewoning van de ene woning zo naadloos mogelijk overgaat naar het bewonen van de andere woning. Als de huurder langer dan voorzien de oorspronkelijke woning betreft, kan desgevallend een bezettingsvergoeding pro rata gevraagd worden.

## 4.13 VERHAALRECHT

Voor de hierna vermelde beslissingen van de Woonmaatschappij kan de kandidaat-huurder of huurder die zich benadeeld acht door die beslissing, met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder:

1° de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;

2° de beslissing om geen afwijking toe te staan m.b.t.

- op de inkomensgrens in geval de persoon is toegelaten tot een collectieve schuldenregeling.
- een versnelde toewijzing.

3° de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;

4° de beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren;

5° de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven niet in te schrijven of een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden;

6° de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.8, tweede lid te weigeren.

7° de beslissing, naar aanleiding van een uitdrukkelijk verzoek, om de kandidaat-huurder niet op te nemen in het referentiebestand, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat- huurders;

8° de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen.

Wanneer de benadeelde een beslissing van de verhuurder wil betwisten, heeft hij een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft hij een termijn van een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene of vanaf de indiening van de digitale toepassing. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de verhuurder vaststelt dat in het eerste geval, de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat in het vierde geval, de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang bij een eerstvolgende toewijzing (cfr. Art. 6.20, zesde lid, BVCW).

Als er binnen dertig dagen nadat de verhuurder de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de verhuurder wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de verhuurder (art. 6.30, zesde lid BVCW).

## 4.14 VERHURING BUITEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL

De reglementering van het sociaal huurstelsel is van toepassing op alle sociale huurwoningen. Echter, een sociale verhuurder kan beslissen sociale woningen buiten het sociaal huurrecht te verhuren. Dit kan enkel in zeven gevallen (art. 6.71 tot 6.75 BVCW):

- Artikel 6.71: verhuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op de huisvesting van een bijzondere doelgroep. Dat kan alleen als wordt aangetoond dat die verhuring niet mogelijk is binnen het sociale huurstelsel.
- Artikel 6.72: verhuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren.
- Artikel 6.73: verhuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid.
- Artikel 6.74: verhuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie, sloop of verkoop.
- Artikel 6.74/1: verhuring buiten het sociale huurstelsel aan huisbewaarders.
- Artikel 6.74/2: verhuring buiten het sociale huurstelsel aan personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen.
- Artikel 6.74/3: verhuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op de bevordering van de bewonersparticipatie.

Afhankelijk van de aard van verhuring zijn er extra voorwaarden opgesomd en is er een andere huurprijsberekening van toepassing. Maximaal 1% van het patrimonium van de verhuurder mag buiten het sociaal huurstelsel verhuurd worden.

De woningen die worden verhuurd om leegstand te vermijden in het kader van renovatie, of de woningen in het kader van de opvang van dak- en thuislozen tijdens de winterperiode, vermeld in artikel 14, §1, van het Samenwerkingsakkoord van 12 mei 2014 inzake dak- en thuisloosheid, worden niet meegerekend. Ook de verhuring van woningen aan personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen, wordt niet meegerekend. Maar hierbij geldt de beperking dat maximaal 3% van het patrimonium van de verhuurder op wijkniveau voor deze reden buiten het sociaal huurstelsel kan worden verhuurd. Het behoort tot de autonomie van de verhuurder om gemotiveerd te bepalen hoe hij een wijk afbakent (art. 6.75 BVCW).