

GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR VOLKSHUISVESTING  
cvba met Sociaal Oogmerk  
BEZEMSTRAAT 83 A  
1600 SINT-PIETERS-LEEUEW

**INTERN HUURREGLEMENT (IH)**

De Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij '**Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting**' heeft op 13/06/2019 haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend aangepast **Intern Huurreglement (IH)**.

Het IH vervangt integraal het reglement dat op 22.11.2007 werd goedgekeurd en nadien meermaals werd gewijzigd ( zie de hierna volgende bladzijden )

**Versie** 2019/0820 – draft 1.0

## Wijzigingen:

*Onder wijzigingen verstaan we wijzigingen – aanpassingen – aanvullingen.*

- Op 13 november 2009 werd het toewijzingsreglement **Regionaal woonbeleid Noord-West Brabant** (Asse, Dilbeek, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise en Opwijk) goedgekeurd door Vlaams Minister van wonen Freya Van den Bossche. / Op 15 mei 2009 heeft de Raad van Bestuur haar akkoord gegeven aan het lokaal toewijzingsreglement.

- Op 28 mei 2010 heeft het Bestuurscomité zijn goedkeuring gegeven aan de aanpassing van het **werkgebied** door fusie met de Brabantse Huisvestingsmaatschappij.

Het werkgebied omvat het Arrondissement Halle – Vilvoorde : 35 gemeenten.

- Op 08 september 2010 heeft het Bestuurscomité zijn goedkeuring gegeven met de **aanpassingen aan het IH** volgens de recente wetwijzigingen en de opmerkingen van het agentschap Inspectie RWO Toezicht, incl. aanpassing Rationele bezetting.

- Op 31 maart 2011 werd het toewijzingsreglement sociale woningen **'Interlokale Vereniging Woonbeleid Regio Noord'** ( Grimbergen, Kampenhout, Steenokkerzeel, Zemst) goedgekeurd door Minister Freya Van den Bossche / Goedkeuring van integratie in IH werd behandeld door het Bestuurscomité van 9 juni 2011.

- Op 17 juni 2011 werd het toewijzingsreglement sociale woningen **'Interlokale Vereniging Woonwinkel Pajottenland'** (Bever, Galmaarden, Gooik, Herne, Lennik, Pepingen) goedgekeurd door Minister Freya Van den Bossche / Goedkeuring van integratie in IH werd behandeld door het Bestuurscomité van 14.07.2011.

- Op 17 augustus 2011 werd het toewijzingsreglement sociale woningen **'Intergemeentelijk samenwerkingsverband Het Glazen Huis'** (Hoeilaart, Overijse) goedgekeurd door Minister Freya Van den Bossche / Goedkeuring van integratie in IH werd behandeld door het Bestuurscomité van 01.09.2011.

**Bestuurscomité van 13.06.2013 :**

**Stopzetting Intergemeentelijk samenwerkingsverband 'Het Glazen Huis' (25.03.2013)**

**Nieuwe benaming: 'Lokaal toewijzingsreglement Hoeilaart'.**

- Op 16 oktober 2011 werd het toewijzingsreglement sociale woningen **'Interlokale vereniging Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland'** (Affligem, Liedekerke, Roosdaal + Ternat (**goedkeuring 30.05.2013 / BC 13.06.2013**)) goedgekeurd door Minister Freya Van den Bossche / Goedkeuring van integratie in IH werd behandeld door het Bestuurscomité van 29.03.2012.

- Op 22 mei 2012 werd het **'Lokaal Toewijzingsreglement Sociale Woningen' (LTSW) uit Wezembeek-Oppem** (Wezembeek-Oppem) goedgekeurd door Minister Freya Van den Bossche. / Goedkeuring van integratie in IH werd behandeld door het Bestuurscomité van 20.06.2012.

- Op 04 september 2012 werd het **'Toewijzingsreglement sociale huurwoningen in gezamenlijk overleg door Beersel, Halle , Sint-Pieters-Leeuw'** goedgekeurd door Minister Freya Van den Bossche / Goedkeuring van integratie in IH werd behandeld op de Raad van Bestuur van 13.09.2012.

- Ingevolge de **stopzetting van het Intergemeentelijk samenwerkingsverband 'Het Glazen Huis'** werd overgegaan tot de aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement. Het aangepast toewijzingsreglement werd goedgekeurd door de gemeenteraad van Hoeilaart op 25.03.2013. Goedkeuring door departement RWO op 22.04.2013. / RvB 27.06.2013

- **De gemeente Ternat (1740-1741-1742) heeft zich aangesloten bij het Intergemeentelijk toewijzingsreglement sociale huurwoningen van het 'Regionaal woonbeleid Noord-Pajottenland'**. Het toewijzingsreglement werd op 30.05.2013 door de Minister van Wonen goedgekeurd. / RvB 27.06.2013

- Overeenkomstig art.95§2, derde lid van de Vlaamse Wooncode, heeft minister Homans dd. **02.04.2015** haar goedkeuring gehecht aan het **lokaal toewijzingsreglement voor ouderen in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw**.

Het toewijzingsreglement Ouderen geeft de voorrang aan **65-plussers** bij de toewijzing van de woningen, met toepassing van het kaderbesluit sociale huur van 12.10.2007, zoals nadien gewijzigd. Deze voorrang voor ouderen staat op dezelfde hoogte van toepassing als de voorrangsregel uit art.19, eerste lid, 1° kaderbesluit sociale huur.

De voorrang is van toepassing op de volgende woningen: Impeleer 92-94-96-98-100-102-104-106-108-110-112-114 te Sint-Pieters-Leeuw. / BC 04.06.2015

Straatnaamwijziging naar: Dovenetelweg 1-2-3-4-5 / Kamilleweg 1-2-3-4-6 / Perzikkruidweg 2-4.

- Op **28.04.2015** geeft minister Homans haar goedkeuring aan de **wijziging van de lokale binding** in het toewijzingsreglement van de Interlokale vereniging "Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant". De voorrang voor *kandidaat-huurders die sinds hun geboorte in de gemeente wonen waar de toe te wijzen woning gelegen is* OF *kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar in de gemeente wonen waar de toe te wijzen woning gelegen is, wonen of gewoond hebben*, worden gelijkgesteld. Voor GMV is dit van toepassing in de gemeenten Dilbeek en Meise. / BC 04.06.2015

- Op **20.08.2019** heeft minister Homans haar goedkeuring gegeven aan de **wijziging van het lokaal intergemeentelijk toewijzingsreglement** van de 'Interlokale Vereniging Noord-Pajottenland'

Voor Ternat is er niets gewijzigd en blijft het lokaal toewijzingsreglement op lokale binding van toepassing.

In de andere gemeenten (Liedekerke, Roosdaal en Affligem), voor Volkshuisvesting dus enkel in Liedekerke, is er ook niets veranderd wat betreft lokale binding. Deze blijft ook behouden.

De enige wijziging is dat SVK Webra is uitgesloten, zodat deze hun eigen toewijzingssysteem kunnen gebruiken.

Zie bijlage 1 – Lokale toewijzingsreglementen.

### Inleiding en toepassingsgebied

#### 1 De Inschrijvings-, Toelatings- en Toetredingsvoorwaarden

##### 1.1 Overzicht van de voorwaarden

- 1.1.1 de leeftijdsvoorwaarde
- 1.1.2 de inkomensvoorwaarde
- 1.1.3 de eigendomsvoorwaarde
- 1.1.4 de verblijfsvoorwaarde

##### 1.2 Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst

- 1.2.1 op het moment van inschrijving
- 1.2.2 op het moment van toewijzing
- 1.2.3 op het moment van toetreding tot de lopende huurovereenkomst

##### 1.3 Het gezinsbegrip in het kader van de voorwaarden

- 1.3.1 het gezinsbegrip in de Vlaamse Wooncode
- 1.3.2 de personen die op hetzelfde adres gedomicilieerd zijn
- 1.3.3 gehuwde partners
- 1.3.4 de gezinsleden in het buitenland
- 1.3.5 de minderjarige gezinsleden

##### 1.4 De erkenning als een persoon ten laste

- 1.4.1 op basis van domicilie
- 1.4.2 op basis van regelmatig verblijf
- 1.4.3 op basis van een ernstige handicap
- 1.4.4 enkele aandachtspunten

##### 1.5 Het opvragen van de gegevens

#### 2 Het Inschrijvingsregister

##### 2.1 De vorm van het register

- 2.1.1 het register
- 2.1.2 het openbaar register

##### 2.2 De opname in het inschrijvingsregister

- 2.2.1 de inschrijvingsdatum
- 2.2.2 het inschrijvingsnummer van de kandidaat-huurder
- 2.2.3 de gegevens van de aanvrager en zijn gezinsleden
- 2.2.4 de aanduiding van de referentiehuurder
- 2.2.5 de voorkeur van de kandidaat-huurder
- 2.2.6 de mogelijkheden voor de kandidaat-huurder om een keuze te stellen
- 2.2.7 het weigeren van de voorkeur van de kandidaat-huurder

- 2.2.8 het wijzigen van de voorkeur van de kandidaat-huurder
- 2.2.9 de terbeschikkingstelling van nieuwe woningen
- 2.2.10 de aanduiding van de voorrangsregels
- 2.2.11 de geschrapte kandidaten

### 2.3 Het inschrijvingsbewijs

- 2.3.1 gegevens op het inschrijvingsbewijs
- 2.3.2 het doorsturen van het inschrijvingsbewijs  
**Het inschrijvingsformulier**
- 2.3.3 de informatieplicht van de verhuurder bij inschrijving

### 2.4 Actualisering

- 2.4.1 het verloop van de actualisering
- 2.4.2 de termijn waarbinnen de kandidaat-huurder dient te reageren
- 2.4.3 de verwerking van de geactualiseerde gegevens

### 2.5 Schrappingen uit het inschrijvingsregister

- 2.5.1 reden en datum van schrapping
- 2.5.2 wat als kandidaat-huurders niet langer samen kandideren?
- 2.5.3 er blijft één kandidaat-huurder over die wenst te blijven kandideren
- 2.5.4 er zijn meerdere kandidaat-huurders die wensen te blijven kandideren

## 3. De toewijzing van een sociale woning

### 3.1 Bevoegd beslissingsorgaan

### 3.2 Het toewijzingssysteem voor sociale woningen

- 3.2.1 de voorkeur van de kandidaat-huurder
- 3.2.2 de rationele bezetting
- 3.2.3 de absolute voorrangsregels
- 3.2.4 de optionele voorrangsregels
- 3.2.5 de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register

### 3.3 Toewijzing op basis van een specifiek lokaal toewijzingsreglement

- 3.3.1 interlokale vereniging 'Regionaal woonbeleid Noord-West Brabant' ( Dilbeek, Meise)
- 3.3.2 interlokale vereniging 'Woonbeleid Regio Noord' (Kampenhout)
- 3.3.3 interlokale vereniging 'Woonwinkel Pajottenland' (Gooik)
- 3.3.4 lokaal toewijzingsreglement Hoeilaart (Hoeilaart)
- 3.3.5 interlokale vereniging 'Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland' (Liedekerke, Ternat)
- 3.3.6 werkgroep 'Lokaal Toewijzingsreglement Sociale Woningen' (LTSW) (Wezembeek-Oppem)
- 3.3.7 'Toewijzingsreglement sociale huurwoningen in gezamenlijk overleg door Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw' (St-Pieters-Leeuw)

### 3.4 Uitzonderingen

- 3.4.1 renovatie van de sociale huurwoning
- 3.4.2 onderbezetting van de sociale huurwoning  
**Aanpak van onderbezetting**
- 3.4.3 bijzondere omstandigheden van sociale aard (versnelde toewijzing)
- 3.4.4 specifieke doelgroepen
- 3.4.5 het verzoek van de kandidaat-huurder om tijdelijk geen aanbod van een woning te krijgen
- 3.4.6 het weigeren door de verhuurder van een toewijzing

### **Toewijzing van 'garages en parkeerplaatsen'.**

#### 4. Verhaal

Tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend?

Contactgegevens Afdeling Toezicht

#### 5. Onderzoek naar het voldoen aan de voorwaarden en verplichtingen

#### 6. De huurovereenkomst

- 6.1 de aard van de overeenkomst
- 6.2 de typehuurovereenkomsten
- 6.3 de ondertekening van de huurovereenkomst
- 6.4 huurderscategorieën
- 6.5 toetreding tot een lopende huurovereenkomst
- 6.6 aanwending van het goed en het aanbrengen van veranderingen
- 6.7 de proefperiode
- 6.8 de huurdersverplichtingen
- 6.9 de waarborg
- 6.10 de plaatsbeschrijving
- 6.11 het reglement van inwendige orde
- 6.12 de registratie
- 6.13 renovatiewerken
  - tussenkost in de herhuisvestingskosten
  - werkingskosten

#### 7. De huurprijs en huurprijsberekening

- 7.1 algemeen
- 7.2 principe van de huurprijsberekening
- 7.3 verduidelijking van de verschillende begrippen en berekening
- 7.4 herziening van de aangepaste huurprijs

#### 8. Kosten en Lasten

- 8.1 verdeling van de kosten tussen huurder en verhuurder
- 8.2 de afrekening van de kosten en lasten

#### 9. De beëindiging van de huurovereenkomst (art.33)

##### 9.1 Beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder

- 9.1.1 opzegging door de huurder
- 9.1.2 ontbinding van rechtswege
- 9.1.3 wanneer gaat de ontbinding van de huurovereenkomst in?

##### 9.2 Beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder

- 9.2.1 voor wie geldt de opzeg?
- 9.2.2 wanneer kan de verhuurder opzeggen?
- 9.2.3 de bezettingsgraad van de woning
- 9.2.4 OCMW-bemiddeling

#### 10. Verhuring Buiten het Sociaal Huurstelsel (VBSH)

## 11. Het inkomensbegrip nader toegelicht

### 11.1 Het inkomen

11.1.1 het referentiejaar

11.1.2 de in aanmerking te nemen inkomsten

11.1.3 de (gedeeltelijk) vrijgestelde gezinsleden

11.1.4 de indexering van het inkomen

### 11.2 Het minimale inkomen

11.3 Het actueel besteedbaar inkomen

11.4 Het huidig inkomen

## 12. Overgangsbepalingen

### 12.1 Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden

12.1.1 inschrijving bevolkingsregister/vreemdelingenregister

12.1.2 taalkennis

12.1.3 eigendomsvoorwaarde

12.2 Bepaling van de referentiehuurder

12.3 Kooprecht zittende huurder

## 13. Indexaties

## 14. Sancties

14.1 administratieve maatregelen

14.2 administratieve geldboete opgelegd aan de huurders

14.3 administratieve geldboete opgelegd aan de verhuurder

## 15. Specifieke bepalingen

15.1 vlabinvestwoningen en ADL woningen

15.2 specifieke invulling **rationele bezetting**

### Bijlagen:

1. lokale toewijzingsreglementen
2. kosten en lasten – bijlage III bij het Kaderbesluit Sociale Huur
3. lijst Gemeente – Zone – Straten die deel uitmaken van de zone
4. lijst Aangepaste woningen + keuzemogelijkheden
  - specifiek voor personen met een fysieke beperking en/of lichamelijke beperking
  - specifiek voor 65+

## Inleiding en toepassingsgebied.

Het besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (VWC), beter gekend als het **Kaderbesluit Sociale Huur (KSH)**, geeft uitvoering aan titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Titel VII werd ingrijpend gewijzigd door het decreet van 15 december 2006, vervolgens bijgestuurd door de decreten van 29 april 2011, 31 mei 2013, 14 oktober 2016 en recentelijk door het decreet van 10 maart 2017.

Sinds de inwerkingtreding op 1 januari 2008 werd het KSH meermaals gewijzigd om tegemoet te komen aan bepaalde juridische knelpunten, technische onvolkomenheden en nieuwe beleidsinzichten.

Het Kaderbesluit Sociale Huur is van toepassing op:

- alle woningen verhuurd door de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;

Het Kaderbesluit Sociale Huur is niet van toepassing op:

- gewone assistentiewoningen;
- Vlabinvestwoningen;
- Sociale woningen, verhuurd buiten het sociaal huurstelsel.

De Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting, ook kortweg **Volkshuisvesting** genoemd, is zo'n sociale huisvestingsmaatschappij en moet dus de regels van dat kaderbesluit sociale huur volgen bij het verhuren van sociale woningen.

Zo moet Volkshuisvesting een intern huurreglement opmaken. Dat is een openbaar document waarin Volkshuisvesting de concrete regels vastlegt in uitvoering van het Kaderbesluit Sociale Huur, aangepast aan de plaatselijke situatie.

Het Intern Huurreglement is terug te vinden op de **website** van de maatschappij [www.volkshuisvesting.be](http://www.volkshuisvesting.be). Iedereen kan het IH ook komen inkijken in het kantoor Bezemstraat 83A te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, tijdens de openingsuren op dinsdag en donderdag van 8u30 tot 11u30. (juli en augustus enkel op dinsdag). Op eenvoudig verzoek (per telefoon of via e-mail) wordt een afgedrukt of digitaal (pdf-bestand) exemplaar toegezonden.

**Het intern huurreglement geldt voor alle sociale verhuringen van woningen van Volkshuisvesting.**

De regelgeving waarop dit intern huurreglement is gebaseerd, blijft de enige juridische referentie bij eventuele conflicten. Ook als bepalingen van deze tekst tegenstrijdig zouden zijn met de bestaande regelgeving, primeert de regelgeving.



*Dit intern huurreglement heeft niet de ambitie een juridische tekst te zijn met lange en ingewikkelde zinnen, moeilijke woorden en vele verwijzingen naar decreten en besluiten van de Vlaamse Regering. We hebben wel geprobeerd een begrijpbare en vlot leesbare tekst te schrijven over de reglementering van sociaal huren bij Volkshuisvesting.*

## **1. De Inschrijvings-, Toelatings- en Toetredingsvoorwaarden.**

Een persoon die zich (mee) wil inschrijven voor een sociale huurwoning, een persoon die een sociale huurwoning wil toegewezen worden of een persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst, dient te voldoen aan een aantal voorwaarden.

Die voorwaarden zijn zowel bij inschrijving als bij toewijzing dezelfde, hoewel er op bepaalde vlakken verschillen zijn in het aantonen of aan de voorwaarde is voldaan.

Bij toetreding tot een lopende huurovereenkomst dienen dezelfde voorwaarden als bij toewijzing afgetoetst te worden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde. De toetreding mag er ook niet toe leiden dat de sociale huurwoning hierdoor een onaangepaste woning is. Een onaangepaste woning is een woning die niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap of die niet aangepast is aan de woningbezetting volgens de normen van de Vlaamse Wooncode. Onaangepastheid heeft dus niets te maken met de rationele bezetting die de verhuurder heeft vastgesteld.

Volgende aspecten zullen getoetst worden bij de persoon, al dan niet samen met zijn gezinsleden:

- **de leeftijd;**
- **de hoogte van het inkomen, tenzij het om een toetreding gaat;**
- **het al dan niet hebben van een eigendom;**
- **de opname in het bevolkings- dan wel vreemdelingenregister;**

Sommige stukken kunnen door de maatschappij Volkshuisvesting via elektronische weg opgevraagd worden via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid / Opvragen Persoonsgegevens (KSZ / OP).

Voor bepaalde documenten zal de kandidaat-huurder zelf moeten zorgen.

Door zich in te schrijven geeft de kandidaat-huurder de toestemming aan Volkshuisvesting om die bewijsstukken op te vragen.

### **1.1 OVERZICHT VAN DE VOORWAARDEN**

#### **1.1.1 De leeftijdsvoorwaarde**

##### **1.1.1.1 De voorwaarde**

De persoon die zich komt inschrijven of die als huurder wil toegelaten worden tot een sociale huurwoning moet de **volle leeftijd van achttien jaar hebben**. De verhuurder gaat dit na op basis van het rijksregisternummer van de kandidaat-huurder dat terug te vinden is op de elektronische identiteitskaart of een bevraging van het gezin via het elektronisch uitwisselingskanaal (KSZ).

##### **1.1.1.2 De uitzonderingen op de voorwaarde**

Een persoon die de volle leeftijd van achttien jaar nog niet heeft bereikt, kan zich als alleenstaande of als partner inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning als hij ontvoegd werd of zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst.

Ook een persoon die verlengd minderjarig werd verklaard zoals bedoeld in artikel 487bis van het burgerlijk wetboek, moet aan deze begeleidingsvoorwaarde voldoen wil hij zich inschrijven voor of toegelaten worden tot een sociale huurwoning. Sinds 1 september 2014 kan er geen statuut 'verlengde minderjarigheid' meer worden aangevraagd of toegekend.

Als personen zich willen inschrijven voor een sociale assistentiewoning moet één van de gezinsleden minstens 65 jaar oud zijn.

## **1.1.2 De inkomensvoorwaarde**

### **1.1.2.1 De voorwaarde**

Iedere persoon moet met zijn gezin voldoen aan een inkomensvoorwaarde. Het inkomen dat in aanmerking wordt genomen, is het inkomen van het referentiejaar. [Het referentiejaar is gedefinieerd als het derde jaar voorafgaand aan de toepassing](#). Als geen van de kandidaat-huurders een inkomen had in dat jaar, kan er ook naar het inkomen van twee jaar of één jaar voorafgaand gekeken worden. Er wordt namelijk opgeschoven tot minstens één gezinslid een in aanmerking te nemen inkomen heeft. Het is niet toegestaan inkomsten van de verschillende gezinsleden op verschillende tijdstippen te combineren. Is er geen inkomen in de voorafgaande jaren gekend,, dan wordt met het actuele inkomen rekening gehouden. Het actuele inkomen wordt door de verhuurder vastgesteld op basis van inkomensgegevens van doorgaans drie maanden voorafgaand aan het toetsingsmoment. De bedoeling is een zo representatief mogelijk beeld te krijgen van de huidige inkomenssituatie van de persoon en zijn gezinsleden. Er wordt geen rekening gehouden met toekomstige inkomenswijzigingen, met name de situatie na toewijzing van de sociale huurwoning.

Het inkomen uit het referentiejaar wordt geïndexeerd. Het wordt niet geïndexeerd indien het dateert van na juni van het voorgaande kalenderjaar, bijvoorbeeld voor de toetsing van het inkomen in maart 2019 moeten inkomens van juli 2018 tot en met het moment van toetsing niet geïndexeerd worden.

### **1.1.2.2. De uitzondering op de inkomensvoorwaarde**

Het actuele inkomen wordt ook gehanteerd indien blijkt dat de som van het inkomen uit het referentiejaar, van alle gezinsleden samen, na indexatie hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrenzen.

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 Volkshuisvesting autonoom beslissen om het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen. Het actueel besteedbaar inkomen wordt vastgesteld door de verhuurder op basis van minimaal drie van de zes maanden die voorafgaan aan de referentiedatum. Bedoeling is een zo representatief mogelijk beeld te verkrijgen van het actueel besteedbaar inkomen.

### **1.1.2.3. De inkomensgrenzen**

De standaardinkomensgrenzen worden om de vier jaren geëvalueerd door de minister.

De standaardinkomensgrenzen voor **2019** zijn:

- **24.852** euro voor een **alleenstaande persoon zonder personen ten laste**;
- **26.934** euro voor een **alleenstaande persoon met een handicap**;
- **37.276** euro, verhoogd met **2.084** euro per persoon ten laste voor anderen.

## **1.1.3 De eigendomsvoorwaarde**

### **1.1.3.1. De voorwaarde**

Een kandidaat- huurder mag samen met zijn gezinsleden [geen woning of geen perceel bestemd voor woningbouw gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland bezitten](#).

Een kandidaat- huurder of een van zijn gezinsleden mag eveneens geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht.

Ook met de minderjarige gezinsleden wordt rekening gehouden.

Voor de personen die zijn ingeschreven voor 1 maart 2017 is er een overgangsbepaling opgenomen (zie punt 12 overgangsbepalingen).

De verhuurder kan het eigen bezit van een eigendom nagaan middels een bevraging bij de FOD Financiën via de KSZ toepassing. Voor een buitenlands eigendom geldt de verklaring op eer.

Als een woning binnen zes maanden na de inschrijving van de kandidaat-huurder aan hem kan worden toegewezen, volstaat een verklaring op eer voor de toetsing van de toelatingsvoorwaarde inzake eigendom, tenzij de gezinssamenstelling na inschrijving gewijzigd is.

### **1.1.3.2. De uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde**

Een aantal woningen worden buiten beschouwing gelaten bij de aftoetsing van de eigendomsvoorwaarde.

In sommige gevallen dient de huurder dan na de toewijzing van een sociale huurwoning die woning binnen het jaar te vervreemden.

#### **Op basis van de beëindiging van het huwelijk**

De woning of het perceel bestemd voor woningbouw die de kandidaat-huurder gedeeltelijk in volle eigendom heeft en die deel uitmaakt van een huwelijksgemeenschap vormt geen beletsel op voorwaarde dat de kandidaat-huurder bij inschrijving kan aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is.

Bij toewijzing of toetreding moet er een vordering tot echtscheiding zijn ingesteld, tenzij er gegronde redenen zijn om de vordering tot echtscheiding nog niet te hebben ingesteld of als er een vermoeden van afwezigheid is vastgesteld.

De huurder moet uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning of toetreding tot de huurovereenkomst. De verhuurder kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn.

#### **Op basis van het kosteloos karakter van de eigendomsverwerving**

De woning of het perceel bestemd voor woningbouw die de kandidaat-huurder kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven (bv. schenking, erfenis) vormt geen beletsel. De kandidaat-huurder moet in dat geval uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning of toetreding tot de huurovereenkomst. Hiermee wordt bedoeld dat de kandidaat-huurder een jaar de tijd krijgt om zijn aandeel te vervreemden. Als dat door omstandigheden niet lukt (erfenisregelingen nemen soms een geruime tijd in beslag), kan de verhuurder beslissen om de kandidaat-huurder meer tijd te gunnen.

#### **Op basis van een onteigeningsplan**

Als de kandidaat-huurder woont in een woning, in het Vlaamse Gewest, die gelegen is binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan, wordt met die woning geen rekening gehouden.

De woning moet niet vervreemd worden na de toewijzing van een sociale huurwoning. Als uiteindelijk het onteigeningsplan wordt aangepast, en de woning er geen onderdeel meer van uitmaakt, moet men de woning alsnog vervreemden ofwel de sociale huurwoning terug verlaten.

#### **Op basis van de woonkwaliteit**

Als de kandidaat-huurder woont in een woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, die tijdens de bewoning onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard, wordt met die woning geen rekening gehouden. Dit op voorwaarde dat:

- de ontruiming noodzakelijk is;
- men zich binnen de twee maanden na de verklaring komt inschrijven;
- de woning wordt bewoond door de kandidaat-huurder op moment van het conformiteitsonderzoek (artikel 15/16bis VWC) of onbewoonbaarverklaring (artikel 135 NGW).

De bewoners/eigenaars krijgen onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang voor een sociale huurwoning. 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.

#### **Het betreft een woning, niet aangepast aan de fysieke handicap**

Als de kandidaat-huurder of een gezinslid een fysieke handicap heeft en woont in een woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, die niet aangepast is aan zijn of haar handicap, dan wordt met die woning geen rekening gehouden.

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

De bewoners/eigenaars krijgen ook een voorrang voor een sociale huurwoning, op voorwaarde dat die sociale huurwoning aangepast is aan de fysieke handicap van de kandidaat-huurder of zijn gezinslid.

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.

#### 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. De woning moet niet in het Vlaams gewest gelegen zijn. 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.

#### Op basis van de ruimtelijke bestemmingszone

Met de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone ligt in België waar wonen niet is toegelaten, wordt geen rekening gehouden.

De woning moet niet vervreemd worden na de toewijzing van een sociale huurwoning. 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

Met de woning die moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in het kader van 1) de woonkwaliteitsbewaking; 2) een verrichting door een sociale woonorganisatie of 3) in het kader van het sociaal beheersrecht, wordt geen rekening gehouden.

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.

#### 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 16 van de faillissementswet van 8 augustus 1997, wordt geen rekening gehouden.

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.

### 1.1.4 De verblijfsvoorwaarde

#### 1.1.4.1. De voorwaarde

Niet alle personen die legaal op het grondgebied verblijven, hebben zicht op een duurzaam verblijfsrecht (bvb. de asielzoeker wiens asielaanvraag nog lopende is en die in het wachtregister is ingeschreven). Vanuit het streven naar een duurzame bewoning, woonzekerheid en het samenleven in de wooncomplexen komen alleen personen die recht hebben op duurzaam verblijf, in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Gelet op de inwerkingtreding van de versnelde asielprocedure, en de daaraan gekoppelde - door de federale overheid georganiseerde - opvanginitiatieven, wordt [de toegang tot sociale woningen gekoppeld aan de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister](#).

Volkshuisvesting gaat dit na via een raadpleging van het KSZ.

#### 1.1.4.2. De uitzondering op de voorwaarde

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.

Kandidaat-huurders die voor 1 januari 2008 waren ingeschreven en die nog niet zijn ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister, maar wel voor 1 juni 2007 een asielaanvraag hebben ingediend, wordt geen woning aangeboden tot op het moment dat er een uitspraak is over de gegrondheid van de asielaanvraag. De huurder is verplicht om iedere tijdelijke bijwoning te melden bij de verhuurder.

Bij de inschrijving moet ook worden aangeduid wie de **referentiehurder** is. Deze persoon wordt samen met zijn partner als referentiehurder beschouwd.

Bij de inschrijving wordt de persoon die een **echtscheidingsprocedure** heeft ingeleid of die een wettelijke samenwoning gaat beëindigen, beschouwd als alleenstaande, maar op het moment van de toewijzing moet de echtscheiding of beëindiging een feit zijn, zo niet wordt die persoon samen met zijn toekomstige ex-partner als gezin beschouwd. De inkomens van beiden worden dan in acht genomen en getoetst aan de overeenkomstige inkomensgrens.

In uitzonderlijke omstandigheden kan de verhuurder gemotiveerd beslissen om echtgenoten, die kunnen aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontworpen is, niet als gezinsleden te beschouwen en dat zowel voor de inschrijving als voor de toewijzing. (vb vechtscheiding, onvindbare echtgeno(o)t(e)). De toezichthouder oefent het toezicht uit op de beslissing van de verhuurder.

## **1.2 HET MOMENT WAAROP DE VOORWAARDEN WORDEN AFGETOETST**

Op het moment dat een kandidaat-huurder zich wil inschrijven voor een sociale woning, op het moment dat er aan hem een aanbod van een sociale woning wordt gedaan of op het moment dat hij wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst, controleert de verhuurder of de kandidaat-huurder respectievelijk voldoet aan de inschrijvings- dan wel toelatings- of toetredingsvoorwaarden. Volkshuisvesting mag geen rekening houden met een toekomstige situatie, bijvoorbeeld een te verwachten inkomensdaling.

### **1.2.1. Op moment van inschrijving**

De persoon wordt maar (mee) ingeschreven in het inschrijvingsregister op het ogenblik dat alle noodzakelijke stukken, waaruit blijkt dat de persoon die zich wil inschrijven, voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, ter beschikking van de verhuurder zijn. Dat is de inschrijvingsdatum.

Voor de toetsing van de eigendomsvoorwaarde volstaat een verklaring op erewoord in afwachting van een controle op de juistheid ervan. Als de Federale Overheidsdienst Financiën nadien vaststelt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de eigendomsvoorwaarde, wordt de kandidaat-huurder alsnog geschrapt uit het inschrijvingsregister.

### **1.2.2. Op moment van toewijzing**

Bij toewijzing van een sociale huurwoning worden de voorwaarden afgetoetst van zodra de kandidaat-huurder te kennen heeft gegeven het aanbod te willen aanvaarden. Zodoende zullen tussen het moment dat de kandidaat-huurder reageerde op de aanbodbrief en de ondertekening van de huurovereenkomst de voorwaarden worden nagegaan. Het is tijdens die fase en bijvoorbeeld niet op de aanvangsdatum van de huurovereenkomst dat men aan de gestelde voorwaarden dient te voldoen.

Als op basis van de gegevens met betrekking tot het inkomen uit het referentiejaar blijkt dat de kandidaat-huurder niet aan de inkomensvoorwaarde voldoet, dan wordt hem schriftelijk meegedeeld dat er enkel een toewijzing kan plaatsvinden als hij binnen de door de verhuurder bepaalde termijn van 14 kalenderdagen bewijskrachtige documenten voorlegt, waaruit blijkt dat zijn huidige inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Als vijftien werkdagen na deze mededeling de nodige gegevens nog niet worden doorgegeven, wordt zijn kandidatuur geschrapt.

Als een woning binnen zes maanden na de inschrijving van de kandidaat-huurder aan hem kan worden toegewezen, volstaat een verklaring op eer voor de toetsing van de toelatingsvoorwaarde inzake eigendom, tenzij intussen de gezinssamenstelling gewijzigd is.

### 1.2.3. Op moment van toetreding tot de lopende huurovereenkomst

Een persoon kan alleen toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoonst dat hij voldoet aan de toetredingsvoorwaarden (=toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de voorwaarde met betrekking tot het inkomen), en als de toetreding niet leidt tot een onaangepaste woning (overschrijding van de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode of niet aangepast aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap).

De huurder moet dan ook iedere wijziging van de gezinssamenstelling binnen een maand aan de verhuurder schriftelijk meedelen. Als er een meerderjarige persoon is komen bijwonen met de intentie er duurzaam te verblijven, is deze verplicht om toe te treden tot de lopende huurovereenkomst.

De term 'duurzaam' staat tegenover 'tijdelijk'. Een persoon die tijdelijk bijwoont, wordt niet beschouwd als een huurder. Bij de tijdelijke bijwoning, waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning, of er zich domicilieert, zijn er twee vormen te onderscheiden :

1. de bijwoning van een persoon waarvoor er nog geen uitsluitend is over de vraag of hij een verblijfsvergunning zal krijgen.
2. de andere vorm van tijdelijke bijwoning waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, is een feitenkwestie. Men denke hier bijvoorbeeld aan een ouder die tijdelijk zijn zoon of dochter opvangt die relatieproblemen heeft of die uit huis gezet is, zonder dat de zoon of dochter de intentie heeft duurzaam in de sociale huurwoning te verblijven. De huurder zal aan de verhuurder duidelijk moeten communiceren wat de precieze intenties zijn van de bijwoner. Het moet duidelijk zijn dat het om een tijdelijke situatie gaat en er zal moeten worden afgesproken hoe lang die tijdelijkheid duurt. Als de afgesproken termijn niet wordt gerespecteerd, kan de verhuurder stellen dat het toch om een duurzame bijwoning gaat en dat de persoon in kwestie dient toe te treden tot het contract dat dus ook dient te worden afgetoetst aan de toetredingsvoorwaarden.

De huurder dient de tijdelijke bijwoning te melden aan de verhuurder en mag dat ook maar toelaten als dat niet leidt tot een onaangepaste woning (overbezetting).

De [proefperiode van twee jaar](#) gaat in op de datum waarop de persoon mee de huurovereenkomst heeft ondertekend.

De proefperiode heeft als doel tijdens de duur van de proefperiode de huurder te evalueren, nauwgezet op te volgen en eventueel bij te sturen.

## 1.3 HET GEZINSBEGRIJ IN HET KADER VAN DE VOORWAARDEN.

Als men zich wil inschrijven als kandidaat-huurder of wil toegelaten worden als kandidaat-huurder tot een sociale huurwoning dient men te [voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden](#). Als hij zich samen met zijn gezinsleden aandient, dan zullen ze samen afgetoetst worden aan de voorwaarden.

### 1.3.1. Het gezinsbegrip in de Vlaamse Wooncode

Het gezin wordt in de Vlaamse Wooncode gedefinieerd [als 'meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben'](#).

Echter, het kan zijn dat de persoon die zich aandient momenteel samenwoont met anderen, maar dat de anderen de sociale woning niet mee gaan betrekken. Een andere mogelijkheid is dat de persoon zich aandient met andere personen waarmee hij momenteel nog niet mee samenwoont. Het kan ook zijn dat de persoon nog getrouwd is, maar zonder de partner een sociale huurwoning wil betrekken.

In die gevallen wordt gekeken naar de gewenste gezinsformatie en niet naar de strikte lezing uit de Vlaamse Wooncode. Voor de personen die nog getrouwd zijn, moet worden aangetoond dat men de intentie heeft om het huwelijk te beëindigen, wil men zonder partner in aanmerking komen voor een sociale woning.

### 1.3.2. De personen die op hetzelfde adres gedomicilieerd zijn

Personen die duidelijk de sociale woning niet mee gaan bewonen, maar wel samenwonen met de aanvrager, worden niet als gezinsleden beschouwd.

Dat betekent dat iemand als alleenstaande kan behandeld worden, ondanks het feit dat deze momenteel met anderen samenwoont, bijvoorbeeld een zoon die nog bij zijn ouders woont.

### 1.3.3. Gehuwde partners

Als de kandidaat-huurder getrouwd is, wordt zijn echtgenoot of echtgenote in principe steeds mee afgetoetst als gezinslid, tenzij hij zich in het buitenland bevindt (zie volgend punt). Het komt echter vaak voor dat men toch zonder zijn echtgenoot of echtgenote wenst te kandideren.

De **uitzondering voor gehuwden** kent een getrappt systeem. Concreet wordt de echtgenoot of echtgenote niet als gezinslid beschouwd als:

- bij inschrijving de persoon kan aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontwracht is;
- bij toelating en toetreding de persoon een vordering tot echtscheiding kan voorleggen, gegronde redenen kan aanvoeren voor het niet instellen van een vordering tot echtscheiding of het bewijs dat er een vermoeden van afwezigheid is vastgesteld overeenkomstig artikel 112 BW kan voorleggen.

#### Op basis van een ontwracht huwelijk

Het begrip “onherstelbare ontwracting van het huwelijk” is een begrip dat ontleend is aan de echtscheidingswet van 27 april 2007. In principe kan iedere partij de echtscheiding inleiden op basis van een onherstelbare ontwracting. Een huwelijk is onherstelbaar ontwracht wanneer de voortzetting van het samenleven tussen de echtgenoten en de hervatting ervan redelijkerwijs onmogelijk is geworden als gevolg van die ontwracting (zie art. 229 van het Burgerlijk Wetboek). De onherstelbare ontwracting kan aangetoond worden met alle wettelijke middelen. Het meest voor de hand liggende bewijs is de feitelijke scheiding zelf, die onder bepaalde voorwaarden éézijdig of samen met de partner kan aangevoerd worden om het huwelijk te laten ontbinden. Als de kandidaat-huurder kan aantonen hiervoor stappen te hebben (willen) ondernemen, kan dit reeds afdoende zijn. Minder voor de hand liggend zijn de bewijsstukken die de kandidaat-huurder kan aandragen om de ontwracting zelf aan te tonen. Voorbeelden hiervan zijn een proces-verbaal van de politie waarin partnergeweld of geruzie wordt vastgesteld, verslag van een OCMW, of documenten van een advocaat waaruit blijkt dat de echtscheidingsprocedure is ingezet.

#### Op basis van een ingeleide echtscheiding

De echtscheiding kan door beide partijen samen, of éézijdig door één van de partijen ingeleid worden. Hiervoor dient er een verzoekschrift ingediend te worden bij de rechtbank van eerste aanleg.

Wil men de echtscheiding op grond van onherstelbare ontwracting inleiden door de ontwracting met alle wettelijke middelen te bewijzen, dan wordt de procedure bij dagvaarding ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg.

#### Op basis van een gegronde reden dat er geen echtscheiding ingeleid werd

Deze uitzondering beoogt tegemoet te komen aan de partners die wel een echtscheidingsprocedure willen inleiden, maar de procedure pas durven in te leiden na verhuis. De kandidaat-huurder dient hiervan het bewijs te leveren.

#### Op basis van een vermoeden van afwezigheid

Een vermoeden van afwezigheid wordt vastgesteld door de rechtbank van eerste aanleg. Wanneer een persoon sinds meer dan drie maanden niet meer verschijnt in zijn woon- of verblijfplaats en men van hem gedurende ten minste drie maanden geen nieuws heeft ontvangen en daaruit onzekerheid voortvloeit over zijn leven of zijn dood, kan de rechtbank van eerste aanleg, op verzoek van iedere belanghebbende of van de procureur des Konings, het vermoeden van afwezigheid vaststellen. De kandidaat-huurder dient hiervan het bewijs te leveren.

### 1.3.4. De gezinsleden in het buitenland

In het inschrijvingsregister wordt voor de invulling van de gegevens voor zover dat mogelijk is, rekening gehouden met het voltallige gezin, zoals men wenst in aanmerking te komen voor de sociale huurwoning. Het kan zijn dat er zich nog gezinsleden in het buitenland bevinden. Voor de aftoetsing van de inkomensgrens en de

andere voorwaarden worden deze niet mee in rekening gebracht, enkel voor de rationele bezetting. Dat geldt ook indien blijkt dat ze getrouwd zijn.

### **1.3.5. De minderjarige gezinsleden**

Minderjarige personen, die deel uitmaken van het gezin, worden niet afgetoetst, tenzij voor de eigendomsvoorwaarde. De minderjarige persoon wordt mee afgetoetst om na te gaan of het gezin als kandidaat-huurder geen woning of perceel bestemd voor woningbouw gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft.

## **1.4 DE ERKENNING ALS EEN PERSOON TEN LASTE**

De volgende personen worden als **persoon ten laste** beschouwd.

### **1.4.1 Op basis van domicilie**

Het kind dat bij de kandidaat-huurder gedomicilieerd is, en dat voldoet aan de volgende voorwaarden, wordt als ten laste beschouwd.

- **het is minderjarig of er wordt kinderbijslag of wezentoelage voor uitbetaald;**
- **het wordt door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwd.**

De kinderen die door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste worden beschouwd, zijn vaak studenten die de leeftijd van 25 jaar hebben bereikt, en hierdoor geen recht meer hebben op kinderbijslag. Een verzoek dient te worden gericht aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Woonbeleid - Havenlaan 88 bus 40D - 1000 Brussel.

### **1.4.2 Op basis van regelmatig verblijf**

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 sociale huisvestingsmaatschappij wordt bepaald dat wanneer beide ouders apart een sociale woning huren, de korting bij de sociale huisvestingsmaatschappij maar voor de helft wordt toegekend.

Het kind dat bij de kandidaat-huurder niet gedomicilieerd is maar er op regelmatige basis verblijft en dat voldoet aan de voorwaarden, wordt als ten laste beschouwd.

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.

### **1.4.3 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 ten laste beschouwd. Als een kind ook erkend is als ernstig gehandicapt, wordt het gelijkgesteld met twee personen ten laste.

De definiëring van ernstige handicap en de nodige attestering ervan zijn opgenomen in het ministerieel besluit van 21 december 2007.

Als de persoon geen van de vereiste attesten kan voorleggen, moet hij een geneeskundig onderzoek aanvragen bij de Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid. Hij kan zich daartoe richten tot zijn gemeente. Als de handicap vastgesteld werd vóór de pensioengerechtigde leeftijd, wordt de persoon, ongeacht zijn leeftijd, beschouwd als persoon ten laste.

### **1.4.4 Enkele aandachtspunten**

#### **1.4.4.1 Een zwangerschap**

Als de kandidaat-huurder zwanger is, heeft dat geen invloed op de bepaling van het aantal personen ten laste. Het moment om het aantal personen ten laste te bepalen is de situatie zoals die op dat moment van de aanvraag is.



#### 1.4.4.2 De jongere verhuist

Er zijn bepaalde situaties waarbij de jongere zelf zijn kinderbijslag kan ontvangen (huwen, ontvoegd zijn, zelfstandig wonen). In dat geval is hij niet langer ten laste bij zijn ouders.

Het kan ook zijn dat de jongere intrekt in een ander gezin (schoonouders, grootouders,...). In dat geval zal hij waarschijnlijk ten laste beschouwd worden door de persoon die geacht wordt in te staan voor de opvoeding van die jongere, namelijk de schoonouders, grootouders,....

Als de jongere op kot gaat zonder zijn wettelijke woonplaats te veranderen, wijzigt het ten laste zijn niet omdat de jongere nog officieel deel uitmaakt van het gezin van de ouders.

### 1.5 HET OPVRAGEN VAN GEGEVENS

Om na te gaan of iemand voldoet aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden kan de verhuurder beroep doen op een aantal [elektronische gegevensstromen](#). Dat dient de objectiviteit te garanderen en de administratieve afhandeling te vereenvoudigen en te versnellen.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) coördineert de elektronische gegevensstromen en [informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren \(pensioenen, kadaster,...\)](#). Alle elektronische gegevens mogen in dit kader via de VMSW uitgewisseld worden.

De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor [statistische verwerking](#) en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed voor statistische verwerking.

De VMSW heeft hiervoor een [veiligheidscoördinator](#) aangesteld die de naleving van de wet ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer controleert en hierover op jaarlijkse basis rapporteert aan de gedelegeerd bestuurder van de VMSW.

[Iedere \(kandidaat-\) huurder geeft dan ook automatisch aan de verhuurder, door zijn aanvraag tot inschrijving in het register, zijn inschrijving als kandidaat-huurder of zijn huurderschap, de toestemming om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke documenten of gegevens betreffende de gestelde voorwaarden en verplichtingen te verkrijgen.](#)

Dit gebeurt met behoud van de toepassing van de bepalingen van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, haar uitvoeringsbesluiten en elke andere bepaling tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer, vastgesteld door of krachtens een wet, decreet of besluit. Dat betekent ook dat de gegevens van de wettelijke partner die niet mee kandideert voor de sociale huurwoning, bevraagd worden.

Om de administratieve overlast voor verhuurder en (kandidaat-) huurder te beperken is Volkshuisvesting verplicht eerst een beroep te doen op alle informatie die de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders haar elektronisch bezorgen. Enkel als op deze wijze geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, mag de kandidaat- huurder gevraagd worden de nodige gegevens te bezorgen. Als via de verkregen informatie van de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders blijkt dat de kandidaat-huurder of huurder niet of niet meer voldoet aan de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit, wordt die vaststelling meegedeeld aan de kandidaat- huurder die dan binnen een week na de mededeling moet reageren.

Onder de bevoegde overheden en instellingen worden onder meer begrepen :

- het Rijksregister van de natuurlijk personen
- de instellingen van sociale zekerheid;
- de Federale Overheidsdienst Financiën;
- de Kruispuntbank Inburgering;
- de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;
- de coördinatieceel Vlaamse E-government.

Hierdoor is het mogelijk om de volgende voorwaarden zonder bevraging van de (kandidaat-) huurder na te gaan en op te volgen:

- [inkomen \(ook pensioen / leefloon / inkomensvervangende tegemoetkomingen\)](#)
- [gezinssamenstelling](#);
- [voorwaarde om ingeschreven te zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister](#);

- adreshistoriek
- taalkennis
- handicap Federale Overheidsdienst Sociale zekerheid
- functies in een vennootschap
- eigendomsvoorwaarde (kadaster)

De huurder moet zelf, in ieder geval, elke verwerving gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik van een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw en elke wijziging van de bewonerssamenstelling onmiddellijk aan de betrokken verhuurder melden.

## 2. Het inschrijvingsregister

### 2.1 De vorm van het register

Elke verhuurder houdt een **inschrijvingsregister** bij waarin de identiteit van iedereen die zich inschrijft voor een sociale huurwoning en die voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, wordt bijgehouden.

Ten behoeve van de administratieve afhandeling van een kandidatuur worden een hele lijst van gegevens bevraagd en bijgehouden. Deze gegevens worden niet enkel gebruikt voor het toewijzen van een sociale huurwoning, maar worden ook gebruikt voor allerhande statistieken, de prestatiedatabank, de huurpremie, ...

De kandidaat-huurder blijft in het inschrijvingsregister staan tot op het moment dat hij wordt **geschrapt**. De meest voorkomende reden van schrapping is **het gevolg van een toewijzing, het niet reageren van de kandidaat-huurder op briefwisseling met de verhuurder of het niet langer voldoen aan de inkomensvoorwaarde bij actualisering of toewijzing**.

Een kandidaat-huurder wordt verondersteld zich maar één maal met zijn gezin in te schrijven per verhuurder.

#### 2.1.1. Het Register

De kandidaat-huurder wordt op chronologische wijze ingeschreven in het **inschrijvingsregister** van Volkshuisvesting. De registratie van de inschrijving en van de gegevens gebeurt op een geautomatiseerde wijze.

#### 2.1.2. Het Openbaar register

Naast het inschrijvingsregister ligt er een **openbaar register** ter inzage voor alle kandidaat-huurders. Dit register wordt zonder persoonsgebonden gegevens opgemaakt en bevat minder gegevens dan het eigenlijke inschrijvingsregister.

Het openbaar register kan geraadpleegd worden tijdens de openingsuren op dinsdag en donderdag van 8u30 tot 11u30 (juli en augustus enkel op dinsdag).

## 2.2 De opname in het Inschrijvingsregister

### 2.2.1 Inschrijvingsdatum

De inschrijving gebeurt in chronologische volgorde volgens de indiening van de aanvraag. Het moment waarop alle noodzakelijke stukken ter beschikking zijn van de verhuurder om te bepalen of de persoon en zijn gezin voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden, is de inschrijvingsdatum.

De verklaring op eer inzake de eigendomsvoorwaarde volstaat om ingeschreven te worden. Als blijkt dat men toch niet voldoet aan de eigendomsvoorwaarde, wordt men alsnog geschrapt uit het inschrijvingsregister.

### 2.2.2 Het inschrijvingsnummer van de kandidaat-huurder

Het inschrijvingsnummer bestaat achtereenvolgens uit de volgende numerieke gegevens: **het jaartal, de maand en de dag van inschrijving en een volgnummer die de chronologie van de inschrijvingen van die dag weergeeft**. Bijvoorbeeld 2019.01.07.001 is het inschrijvingsnummer van de eerste persoon die zich op 7 januari 2019 kwam inschrijven bij de verhuurder. Als een kandidaat zich bij verschillende verhuurders inschrijft, zal deze telkens een ander inschrijvingsnummer krijgen.

### 2.2.3 De gegevens van de aanvrager en zijn gezinsleden

In het inschrijvingsregister worden niet alleen de gegevens bijgehouden van de aanvrager, maar van iedereen die de woning na de toewijzing zullen betrekken.

Hierbij wordt ook rekening gehouden met de kinderen van de kandidaat-huurder die niet permanent bij de kandidaat-huurder zullen wonen, als hij meedeelt dat hij de nodige ruimte wenst om hen te huisvesten.

Als de verhuurder de exacte gezinssamenstelling niet kan verkrijgen via de kruispuntbank sociale zekerheid, moet de kandidaat-huurder zelf de gezinssamenstelling doorgeven aan de verhuurder.

Als de kandidaat-huurder meedeelt dat hij een gezinshereniging plant, wordt voor de invulling van de gegevens voor zover mogelijk is, rekening gehouden met het voltallige gezin na de hereniging.

Als na de inschrijving de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder wijzigt, moet deze dat binnen de maand na de wijziging meedelen aan de verhuurder.

### 2.2.4 De aanduiding van de referentiehuurder

Bij inschrijving duidt het gezin de toekomstige **referentiehuurder** aan. Deze aanduiding is definitief. De referentiehuurder speelt een belangrijke rol om vast te stellen wie rechten kan doen gelden op de woning, hoe de uitzonderingen op het inkomen worden bepaald en wie eventueel het oorspronkelijk inschrijvingsnummer behoudt als het gezin besluit om apart te gaan kandideren.

Als in afwachting van een toewijzing de toekomstige referentiehuurder overlijdt, duiden de resterende kandidaat-huurders een nieuwe toekomstige referentiehuurder aan.

Als tijdens de duur van de huurovereenkomst de referentiehuurder overlijdt of uit de huurovereenkomst wordt geschrappt, wordt er geen nieuwe referentiehuurder aangeduid. De wettelijke of feitelijke partner kan de huurovereenkomst verder zetten. Als er geen wettelijke of feitelijke partner (meer) is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd.

### 2.2.5 De voorkeur van de kandidaat-huurder

De verhuurder is verplicht de kandidaat voldoende te informeren over de ligging van zijn woningen, welke type woningen hij heeft en hoe de huurprijs wordt berekend, met inbegrip van eventuele gemeenschappelijke kosten.

Als de kandidaat-huurder geen keuze maakt, geldt de inschrijving voor alle sociale huurwoningen van de verhuurder.

De verhuurder noteert die keuze in het inschrijvingsregister.

### 2.2.6 De mogelijkheden voor de kandidaat-huurder om een keuze te stellen

De kandidaat-huurder kan zijn **voorkeur bepalen op basis van de ligging en het type van de woning** die hij wenst te huren. Hij kan tevens de maximale huurprijs en (vaste) huurlasten opgeven die hij wenst te betalen. Met maximale huurprijs wordt de huurprijs die de kandidaat-huurder effectief zou moeten betalen bedoeld, rekening houdende met zijn inkomen en gezinssamenstelling.

### 2.2.7 Het weigeren van de voorkeur van de kandidaat-huurder

De verhuurder kan de voorkeur van een kandidaat-huurder weigeren als hij van oordeel is dat die voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt

► 2 uitzonderingen:

- Een mantelzorger en de persoon die vanwege één of meer mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt, kan een meer gerichte keuze maken met betrekking tot de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven;
- Een persoon die zich kandidaat wil stellen voor een sociale assistentiewoning kan zijn voorkeur beperken tot de sociale assistentiewoningen die behoren tot het patrimonium van de verhuurder; echter: *Volkshuisvesting beschikt niet over sociale assistentiewoningen.*

### 2.2.8 Het wijzigen van de voorkeur van de kandidaat-huurder

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur **enkel wijzigen op het moment van actualisering** van het inschrijvingsregister **of** omwille van gegronde redenen, die nog niet konden worden gemeld bij de inschrijving of bij de laatste actualisering.

► Volgende twee redenen zijn gegronnd :

- een wijziging in de gezinssamenstelling, die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft;
  - een wijziging van de situatie die een invloed heeft op de prioriteiten bij toewijzing.
- Op die momenten behoudt de kandidaat zijn inschrijvingsdatum.
- [De kandidaat mag altijd op andere momenten of om niet gegronde redenen zijn voorkeur wijzigen, maar dan krijgt de kandidaat een nieuwe inschrijvingsdatum en verliest hij dus zijn opgebouwde wachttijd.](#)

### 2.2.9 De terbeschikkingstelling van nieuwe woningen.

Een woning die de verhuurder voor de eerste keer te huur wil aanbieden, kan pas worden aangeboden nadat de kandidaat-huurders op voldoende wijze van die eerste verhuur op de hoogte werden gebracht en de mogelijkheid hebben gekregen om zich voor die woning kandidaat te stellen.

- Bij de inschrijving informeert de verhuurder de persoon die zich wil inschrijven, over de ligging van de woningen die voor de eerste keer te huur zullen worden aangeboden, en het moment waarop dat zal gebeuren. Zo kan de persoon zich hiervoor kandidaat stellen.
- Bij de actualisering van het inschrijvingsregister informeert de verhuurder de kandidaat-huurder over de woningen die hij in de toekomst te huur zal aanbieden in de gemeente waar hij woont, een lokale binding heeft met die gemeente of die gemeente in zijn voorkeur van ligging heeft opgenomen.
- Als er woningen voor de eerste keer te huur zullen worden aangeboden, die niet bij actualisering konden meegedeeld worden, maakt de verhuurder dat zo snel mogelijk bekend door duidelijke affichering in de kantoren en eventueel door andere communicatiemiddelen, zoals de website.

### 2.2.10 De aanduiding van de voorrangsregels

Iedere kandidaat-huurder wordt op basis van [chronologie](#) ingeschreven. De sociale huurwoningen worden dan ook op basis van de chronologie toegewezen.

Echter, voor sommige kandidaat-huurders is er een [voorrang](#) voorzien voor de toewijzing van een sociale huurwoning. [Er zijn de voorrangsregels die uniform toegepast worden in gans Vlaanderen. Er zijn de versnelde toewijzingen op basis van de informatie-uitwisseling tussen Volkshuisvesting en de welzijnsinstellingen of omwille van bijzondere sociale omstandigheden.](#)

[Er zijn de gemeentelijke toewijzingsregels in het kader van leefbaarheid, lokale binding of met betrekking tot een bijzondere doelgroep. Er zijn de optionele voorrangsregels.](#)

De verschillende voorrangsregels worden grondig besproken in een ander hoofdstuk.

### 2.2.11 De geschrapte kandidaten

Als een kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister wordt 'geschrapt', wordt de reden en de datum van die schrapping bijgehouden. Als de schrapping ten gevolge van het aanvaarden van een aanbod is, dan wordt mee opgenomen :

- de type en de ligging (gemeente, deelgemeente, in voorkomend geval keuzegebied) van de toegewezen woning;
- desgevallend de voorrangsregel die werd toegepast.

De schrappingsredenen en de datum van schrapping staan verder onder punt 2.5.

## 2.3 [Het Inschrijvingsbewijs](#)

### 2.3.1 Gegevens op het inschrijvingsbewijs

De kandidaat-huurder ontvangt een inschrijvingsbewijs, dat volgende gegevens bevat:

- de inschrijvingsdatum;
- het inschrijvingsnummer;
- de bevestiging van de voorkeuren die de kandidaat heeft opgegeven;
- de dagen en uren waarop het openbaar register ter inzage ligt;
- de vermelding van het eventuele verzoek om zijn inschrijving door te sturen;
- de melding van het verhaalrecht en het klachtrecht;

- de omschrijving van de schrappingsgronden;
- de melding dat de kandidaat-huurder door zijn inschrijving de verhuurder de toelating geeft om de nodige gegevens, verklaringen en attesten bij de bevoegde overheden en instellingen op te vragen;
- de melding dat iedere meerderjarige persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst de sociale woning zal betrekken, aan de toelatingsvoorwaarden dient te voldoen;
- de melding van de taalkennisverplichting waaraan moet voldaan zijn 1 jaar nadat men huurder is geworden
- de contactgegevens van de organisaties belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;
- de contactgegevens van het agentschap Inspectie RWO (Ruimtelijke ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed)
- de wijze van bekendmaking van het interne huurreglement.

### 2.3.2 Het doorsturen van het inschrijvingsbewijs

Een sociale huisvestingsmaatschappij moet bij inschrijving aan de kandidaat-huurder meedelen dat deze kan verzoeken om zijn kandidatuur te bezorgen aan andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in die gemeente en/of de aangrenzende gemeenten actief zijn.

#### Het Inschrijvingsformulier:

Het [inschrijvingsformulier](#) bestaat uit 3 delen: [deel A](#), [deel B](#) en [een infobrochure](#).

Deel A van het Inschrijvingsformulier werd opgemaakt in samenspraak met 4 andere maatschappijen; zijnde 2 sociale huisvestingsmaatschappijen (Providentia / Woonpunt Zennevallei) en 2 sociale verhuurkantoren (SVK Webra / SVK Zuidkant). Deel A is gemeenschappelijk voor de 5 maatschappijen.

Deel B en de Infobrochure zijn verschillend per maatschappij. Ze bevat o.a. de keuzes van woningen (die verschillend zijn per maatschappij)

### 2.3.3 De informatieplicht van de verhuurder bij inschrijving

De kandidaat-huurder moet van de verhuurder bij inschrijving volgende informatie verkrijgen:

- de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;
- de regel dat alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning zullen betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst aan de toelatingsvoorwaarden moeten voldoen;
- de toewijzingsregels;
- informatie over de types woning die voor de kandidaat-huurder in aanmerking komen volgens de rationele bezettingsnorm;
- de regel dat een kandidaat-huurder die zich wil inschrijven voor een woning die niet voldoet aan de rationele bezetting, de woning enkel krijgt toegewezen als er voor die woning geen andere kandidaat-huurders zijn ingeschreven die de norm dichter benaderen;
- de regel dat de kandidaat-huurder één jaar nadat hij huurder is geworden (= één jaar na de aanvang van de huurovereenkomst) moet beschikken over een taalvaardigheid van het Nederlands die overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talenbasis taalvaardigheid Nederlands, en de contactgegevens van de organisaties belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid. Deze regel is niet van toepassing als de kandidaat-huurder bij inschrijving reeds over deze taalvaardigheid beschikt (werd manifest vastgesteld, na afname van een sneltest of na raadpleging van de Kruispuntbank Inburgering);
- de regel dat bij een geplande gezinshereniging, de kandidaat-huurder rekening moet houden met de rationele bezettingsnorm, op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

## 2.4 ACTUALISERING

Het register wordt minstens [in de oneven jaren](#) geactualiseerd. Dit betekent dat voor alle verhuurders de eerstvolgende actualisering in 2019 zal plaatsvinden.

Een actualisering in 2019 betekent dat dat alle kandidaat-huurders die vóór 1 januari 2018 waren ingeschreven, moeten worden gecontroleerd.

Bij een actualisering komen de volgende aspecten aan bod:

- de kandidaat-huurders worden gecontroleerd op de inkomensvoorwaarde;
- de kandidaat-huurders worden gevraagd de correcte gezinssamenstelling door te geven;
- de kandidaat-huurders krijgen de mogelijkheid om hun voorkeuren te wijzigen.

#### 2.4.1 Het verloop van de actualisering

De verhuurder verstuurt een brief aan zijn kandidaat-huurders naar het adres dat de kandidaat heeft opgegeven. Als er geen adres bekend is, wordt de brief naar het domicilieadres van de referentiehurder verstuurd. De brief bevat informatie inzake het inkomen, de gezinssamenstelling, de mogelijkheid om de voorkeuren te wijzigen en de schrappingsgrond als de kandidaat-huurder niet reageert of als zijn inkomen te hoog ligt.

#### 2.4.2 De termijn waarbinnen de kandidaat-huurder dienst te reageren

De kandidaat-huurder moet reageren tegen uiterlijk de laatste dag van de maand die volgt op de postdatum van de brief, of een latere datum die de verhuurder heeft meedeelt, waarbij

- hij het door de verhuurder mee gedeelde inkomen en de gezinssamenstelling dient te bevestigen of te wijzigen met de nodige bewijsstukken;
- hij bevestigt dat hij zijn keuze handhaaft of de vermelding van de wijzigingen die hij wil aanbrengen.

Als de kandidaat-huurder niet reageert, wordt er een herinneringsbrief gestuurd.

Als ook op die brief niet wordt gereageerd, wordt de kandidatuurstelling geschrapt. Er wordt geen bevestiging meer gestuurd van de schrapping. Als de brief onbestelbaar bleek te zijn, wordt er geen herinneringsbrief verstuurd.

#### 2.4.3 De verwerking van de geactualiseerde gegevens

Uiterlijk op 30 september van het jaar dat er geactualiseerd wordt, moet de verhuurder de gegevens die hij heeft verkregen bij de actualisering verwerken in het inschrijvingsregister.

Op de eerste werkdag van het volgende jaar wordt met het nieuw inschrijvingsregister verder gewerkt.

## 2.5 SCHRAPPINGEN uit het Inschrijvingsregister

### 2.5.1. Reden en datum van schrapping

Als een kandidatuurstelling uit het inschrijvingsregister wordt geschrapt, wordt de reden van die schrapping in het inschrijvingsregister bewaard tot de eerstvolgende actualisatie.

De volgende redenen geven aanleiding tot een schrapping.

#### a. Bij toewijzing

De kandidaat-huurder aanvaardt het aanbod

De kandidaat-huurder voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden

De kandidaat-huurder weigert voor een tweede maal een valabel aanbod

De kandidaat-huurder reageert een tweede maal niet bij een valabel aanbod

#### b. Bij actualisering

De kandidaat-huurder voldoet niet aan inkomensvoorwaarde

De kandidaat-huurder reageert niet (op tijd)

#### c. Bij fraude

Als de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen heeft afgelegd of gegevens te kwader trouw heeft overgemaakt, wordt de kandidatuur geschrapt bij de verhuurder die de vaststellingen heeft gedaan.

#### d. Op verzoek van de kandidaat-huurder

Als de kandidaat-huurder daar schriftelijk om verzoekt, wordt de kandidaat-huurder geschrapt uit het inschrijvingsregister.

Als één of meerdere gezinsleden de inschrijving wil behouden, is er een aparte procedure bepaald. Deze wordt besproken in een apart onderdeel (zie 2.5.2. Wat als kandidaat-huurders niet langer samen kandideren?).

e. [Bij het niet-bezorgen van de post](#)

Volkshuisvesting heeft beslist om over te gaan tot **schraping van een kandidatuur** uit het inschrijvingsregister **bij het onbestelbaar terugkeren van een brief** bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat deze brief is verzonden naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

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

Wanneer kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, kan het zijn dat er discussie ontstaat wie het oorspronkelijk inschrijvingsnummer mag behouden en bijgevolg ook de plaats op de wachtlijst.

1. [Er blijft één kandidaat-huurder over die wenst te blijven kandideren](#)

Als slechts een van de kandidaat-huurders, samen met zijn gezinsleden de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden op zijn of haar naam en gezin.

2. [Er zijn meerdere kandidaat-huurders die wensen te blijven kandideren](#)

Als meer dan een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, behoudt de referentiehurder het oorspronkelijke inschrijvingsnummer.

De wettelijke of feitelijke partner van de referentiehurder wordt opnieuw ingeschreven met als inschrijvingsdatum de datum waarop deze persoon zich mee als kandidaat-huurder heeft opgegeven. Het inschrijvingsnummer is dan het nummer dat gevormd is door de datum waarop hij/zij ingeschreven is in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop hij/zij is ingeschreven.

## 3. De Toewijzing van een sociale woning

### [3.1 Bevoegd beslissingsorgaan](#)

Het sociaal huurbesluit bepaalt dat **de toewijzing van een sociale woonegelegenheid gebeurt door het beslissingsorgaan van de verhuurder of de door hem aangestelden.**

De Raad van Bestuur van de cvba Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting – Sint-Pieters-Leeuw heeft concreet het Bestuurscomité aangesteld om de toewijzingslijsten vast te stellen en per woning de volgorde van oproeping voor toewijzing vast te stellen.

Op deze lijst komen slechts de kandidaat-huurders voor, die een dergelijk type huis en/of appartement hebben aangevraagd voor deze welbepaalde locatie.

Enkel de kandidaat-huurder die aan de gestelde voorwaarden voldoet én het meest aanspraak maakt op de vrijgekomen sociale woning, kan een toewijzing krijgen.

Om te bepalen wie er het meest aanspraak maakt op de woning, wordt er eerst gekeken bij wie van de kandidaten op het inschrijvingsregister de woning overeenkomt qua rationele bezetting en de opgegeven voorkeur. Bij die kandidaten die weerhouden zijn, wordt vervolgens nagegaan wie er eventueel een recht op voorrang kan invoeren. Uiteindelijk wordt de woning toegewezen aan de persoon die -met inachtneming van de voorrangsregels- chronologisch het eerst aan de beurt komt.

Hiervan kan worden afgeweken en kan er een versnelde toewijzing plaatsvinden in het kader van een renovatie aan de sociale huurwoning, als er bijzondere omstandigheden van sociale aard zijn, of als de toewijzing gebeurt in het kader van de samenwerking tussen wonen en welzijn.

#### Inleidende bepalingen:

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.

De geselecteerde kandidaat-huurders worden daarna achtereenvolgens gerangschikt op basis van de volgende gegevens :

- de voorrangsregels die op de kandidaat-huurders van toepassing zijn;
- het inschrijvingsnummer van de kandidaat-huurders.

De kandidaat die op basis hiervan het hoogst gerangschikt staat, krijgt de woning aangeboden.

Volkshuisvesting kan het aanbod van een woning ook aan meerdere van de meest batig gerangschikte kandidaat-huurders tegelijk doen.

De verhuurder vermeldt in de brief met het aanbod de termijn waarbinnen de kandidaat-huurder moet reageren en de sanctie als de kandidaat-huurder tweemaal een valabel aanbod ongegrond weigert of tweemaal niet reageert. Hieruit volgt een schrapping uit het inschrijvingsregister.

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.

### 3.2 Het toewijzingssysteem voor sociale woningen

Als de verhuurder geen toewijzing moet doen in het kader van herhuisvesting wegens renovatie of aanpak onderbezetting of op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard of op basis van het toewijzen aan een specifieke doelgroep, zal de verhuurder die het SHM-toewijzingssysteem hanteert de sociale woning toewijzen door achtereenvolgens rekening te houden met:

- de voorkeur van de kandidaat-huurders;
- de rationele bezetting van de woning;
- de absolute voorrangsregels ;
- de optionele voorrangsregels , aangevuld met gemeentelijke regels;
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

#### 3.2.1 de voorkeur van de kandidaat-huurder

De kandidaat-huurder kan een voorkeur opgeven inzake ligging, type, maximale huurprijs en maximale vaste huurlasten. In dat geval komt de kandidaat-huurder alleen in aanmerking voor de woningen die voldoen aan zijn voorkeur en die hij rationeel kan bezetten.

#### 3.2.2 de rationele bezetting

Rationele bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen.



## De rationele bezetting staat opgenomen in het intern huurreglement onder punt 15.2.

Het aantal personen: Alleen woningen die voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vastgesteld ter uitvoering van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, komen in aanmerking om verhuurd te worden.

De fysieke gesteldheid: De verhuurder kan bij de bepaling van de rationele bezetting rekening houden met het feit dat de woning geschikt is voor kandidaat-huurders met een specifieke fysieke gesteldheid.

Hiermee wordt verwezen naar de absolute voorrangsregel waarbij woningen specifiek worden toegewezen aan kandidaat-huurders van wie de woning aangepast is aan de fysieke handicap, dan wel fysieke beperking van de kandidaat-huurder.

### De gezinssamenstelling:

#### **De kinderen die niet permanent in de woning zullen wonen**

Bij het beoordelen van de rationele bezetting moet rekening worden gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen in co-ouderschap die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren.

**Als de kandidaat-huurder zwanger is**, kan daar rekening mee gehouden worden voor de uitbreiding van het type woning dat de kandidaat-huurder ambieert, mits de kandidaat goed geïnformeerd wordt dat de woning van een groter type pas zal worden toegewezen nadat het kind is geboren.

#### **Een gezinshereniging**

Als een kandidaat-huurder gezinsleden heeft in het buitenland waarvoor een gezinshereniging wordt gepland, wordt daar rekening mee gehouden voor de rationele bezetting.

Als op het ogenblik van mogelijke toewijzing, de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en de woning dus niet effectief rationeel bezet kan worden, wordt er gekeken naar de feitelijke gezinssamenstelling. Er zal dan een woning die aan de huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, worden toegewezen. Na de gezinshereniging wordt een woning aangepast aan de gezinssamenstelling en via de voorrangsregel 'interne mutatie' toegewezen.

### De mogelijkheid tot afwijken van de rationele bezettingsnorm bij toewijzing

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezettingsnormen in zijn intern huurreglement om de volgende redenen:

- als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van renovatie. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode gelden;
- 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 5 van de Vlaamse Wooncode, gelden voor de toe te wijzen woning.
- als een huurder moet herhuisvest worden in kader van onderbezetting. In dat geval wordt een woning toegewezen waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal huurders, minderjarige gezinsleden en gemelde personen, niet groter is dan 1.

### 3.2.3 de absolute voorrangsregels

De absolute voorrangsregels moeten achtereenvolgens worden toegepast.

Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van de verhuurder, hoeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

#### **De beschikbare woning is aangepast aan de fysieke gesteldheid van de kandidaat-huurder**

De kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden met een **fysieke handicap of fysieke beperking** krijgt een voorrang als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking.

De kandidaat-huurder 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 speelt geen rol. Een [medisch attest](#) kan de fysieke handicap of beperking van de kandidaat-huurder aantonen.

#### **De huidige sociale huurwoning is overbezet**

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de [minimale bezettingsnormen](#), vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, krijgt een voorrang. (Opgelet : de minimale bezettingsnorm volgens de Vlaamse Wooncode is niet hetzelfde dan de rationele bezettingsnorm die bepaald is door Volkshuisvesting)

#### **De kandidaat-huurder moet verplicht zijn sociale (assistentie)woning verlaten**

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die [verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning](#), krijgt een voorrang.

De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan op die verplichting.

Volgende situaties komen hiervoor in aanmerking:

- De kandidaat-huurder bewoont een sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap of een ADL-woning, maar de persoon die daar nood aan had, woont niet langer in de woning.

#### **De kandidaat-huurder oefende verhaalrecht uit**

De kandidaat-huurder krijgt een voorrang als hij [in het gelijk werd gesteld](#) door de toezichthouder, dit naar aanleiding van de hiernavolgende beslissingen:

- de beslissing van de verhuurder om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
- de beslissing van de verhuurder om de toewijzing van een woning te weigeren aan de kandidaat-huurder.

#### **De kandidaat-huurder moet verplicht zijn private huurwoning verlaten**

De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig de Vlaamse Wooncode, door de initiatiefnemer moet worden [geherhuisvest](#), krijgt voorrang.

#### **De kandidaat-huurder bewoont een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting**

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die [niet voldoet aan de rationele bezetting](#), en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, krijgt voorrang.

De kandidaat-huurder krijgt de voorrang enkel als hij bij zijn inschrijving de verhuurder op de hoogte heeft gebracht van zijn exacte gezinssamenstelling enerzijds, en anderzijds de gegevens heeft meegedeeld van de gezinsleden in het buitenland waarvoor er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

#### **De kandidaat-huurder die in afwachting van zijn gezinshereniging een kleinere woning wordt aangeboden**

De kandidaat-huurder dient bij zijn inschrijving aan de verhuurder de gegevens mee te delen van de [gezinssleden](#) die zich nog [in het buitenland](#) bevinden, en waarvoor de kandidaat-huurder een aanvraag tot gezinshereniging heeft ingediend of zal indienen.

Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen.

#### **De kandidaat-huurder die woont in een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen**

De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat **niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd** is, op de datum waarop dat overeenkomstig in een proces-verbaal werd vastgesteld, krijgt een voorrang. Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang.

Een kandidaat-huurder kan, na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

#### **De kandidaat-huurder die in een slechte woning woont inzake woonkwaliteit**

De kandidaat-huurder krijgt een voorrang als hij in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn **hoofdverblijfplaats** had in een woning op de datum waarop die :

a) Ofwel **onbewoonbaar** werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;

b) Ofwel met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode **ongeschikt of onbewoonbaar verklaard** is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag

- ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhulsel" of "Binnenstructuur"
- ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang.

Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste **zes maanden** bewoond hebben voorafgaand aan de datum van ontvangst van het resultaat van het conformiteitsonderzoek dan wel op de datum waarop de woning ongeschikt- of onbewoonbaar werd verklaard. Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste **twee maanden** na de datum van ontvangst van het resultaat van het conformiteitsonderzoek ofwel de datum, waarop de woning ongeschikt- of onbewoonbaar werd verklaard, heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van de verhuurder.

Een kandidaat-huurder kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel, ook al wordt hij bijvoorbeeld geschrapt en terug ingeschreven.

#### **De kandidaat-huurder die woont in een woning die deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan**

De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld **onteigeningsplan**, krijgt een voorrang.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang.

#### **De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige is**

Als de kandidaat-huurder een **ontvoogde minderjarige** persoon is, krijgt hij voorrang.

### 3.2.4 De optionele voorrangsregels

Na deze verplichte voorrangsregels maakt de cvba Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting – Sint-Pieters-Leeuw daarenboven gebruik van de optionele voorrangsregels (art.20).

Deze worden nog aangevuld met de **specifieke lokale toewijzingsreglementen**.

De gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband kan regels opstellen om sociale huurwoningen toe te wijzen. Dit kan ze in functie van:

- het versterken van de lokale binding die mensen hebben met de gemeente;
- het verlenen van een voorrang aan specifieke doelgroepen in de gemeente;
- het werken aan de leefbaarheid in een wijk of (deel-) gemeente.

De kandidaat-huurder heeft een lokale binding:

Volkshuisvesting heeft beslist om voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is en achtereenvolgens van een gemeente binnen het werkgebied (arrondissement Halle-Vilvoorde : 35 gemeenten) van de verhuurder. De verhuurder past deze voorrangsregels achtereenvolgens toe voor het volledige patrimonium.

Daarnaast heeft Volkshuisvesting beslist om voorrang te geven aan kandidaat-huurders die nog geen sociale huurwoning huren of die nog geen huurcontract hebben afgesloten van onbepaalde tijd met een sociale huisvestingsmaatschappij.

### 3.2.5 de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register

Iedere kandidaat-huurder kreeg bij inschrijving een unieke dossiercode die bestaat uit achtereenvolgens het jaartal, de maand en de dag van de inschrijvingsdatum, gevolgd door een volgnummer.

Op basis van deze code wordt nagegaan wie, na aftoetsing van de voorgaande bepalingen, het meest batig gerangschikt staat voor de beschikbare woning.

### 3.3 Toewijzing op basis van een Specifiek lokaal toewijzingsreglement

Naast de toewijzing volgens het standaardluik gebaseerd op de voorrangsregels en de chronologie, kan een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband opteren om een eigen toewijzingsreglement uit te werken dat afwijkt van de standaard toewijzingsregels en aangepast is aan de plaatselijke situatie.

De gemeente stelt **het lokaal toewijzingsreglement** op, in samenspraak met alle relevante lokale woon- en welzijnsactoren, en kan de ondersteuning inroepen van het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Het toewijzingsreglement moet ter goedkeuring voorgelegd worden aan de minister, bevoegd voor Wonen.

## **Bijlage 1 : de lokale toewijzingsreglementen**

### Algemene toepassing:

De maatregel is van toepassing op de referentiehuurder en/of de partner.

De maatschappij Volkshuisvesting zal hiervoor de 'historiek van woonst' van de kandidaat-huurder opvragen via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid.

Omdat de volledige historiek van woonst sinds de geboorte noodzakelijk is en deze niet altijd beschikbaar is via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid wordt aangeraden het bewijs van woonst af te halen bij de gemeente.

Het lokaal toewijzingsreglement moet beschouwd worden als een aanvulling op het wettelijk bepaalde standaard toewijzingsstelsel. Het toewijzingsreglement wijzigt ook niks aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

### 3.4 Uitzonderingen:

#### **3.4.1 Renovatie van de sociale huurwoning**

Als de verhuurder het wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of sloopwerkzaamheden noodzakelijk acht, moet de zittende huurder geherhuisvest worden. De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn.

### 3.4.2 Onderbezetting van de sociale huurwoning

Als een huurder een woning betreft die niet langer is aangepast aan de rationele bezetting, kan hij zich inschrijven voor een kleinere woning en via de toepassing van artikel 19, eerste lid, 3° van het Kaderbesluit Sociale Huur de woning laten toewijzen.

Volkshuisvesting kan dwingend optreden in het geval van onderbezetting.  
**De regeling van onderbezetting trad in werking op 01 maart 2017.**

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders, de minderjarige gezinsleden en de gemelde personen) groter dan 1 is.  
Dit staat in art. 37ter §1 KSH (Kaderbesluit Sociale Huur).

#### Voorbeeld:

Wat mag bijvoorbeeld niet?

- Je woont alleen en hebt drie slaapkamers. Dan heb je twee slaapkamers extra. Dit is één te veel.
- Je bent een koppel en hebt vijf slaapkamers. Dan heb je drie slaapkamers extra. Dit is twee te veel.

Wat mag bijvoorbeeld wel?

- Je bent een koppel met één kind en hebt vier slaapkamers. Dan heb je maar één slaapkamer te veel. Dit mag.

Volkshuisvesting vermeldt in het intern huurreglement op welke wijze hij de huurders van een onderbezette woning zal begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken. Zie verder bij [Aanpak van onderbezetting](#) – blz 30.

Het aanbod van de woning moet aan **vier voorwaarden** voldoen:

- 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 dezelfde omgeving als de huidige woning. Er is geopteerd voor een straal van vijf kilometer.
- de reële huurprijs vermeerderd met alle huurlasten (zowel vaste als individuele) ligt niet hoger dan de reële huurprijs en alle lasten van de huidige woning.
- tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een ander woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.

Als de verhuurder geen gepast aanbod heeft, al dan niet op korte termijn, kan hij een ander aanbod doen dat afwijkt van de voornoemde voorwaarden. In dat geval kan de huurder weigeren zonder dat dat gevolgen heeft. Als de huurder tweemaal een valabel aanbod weigert, zal in het geval de huurder een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend van 31 euro per slaapkamer die

volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt, heeft de huurder een huurovereenkomst van negen jaar, 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.

## **AANPAK VAN ONDERBEZETTING**

Het bestuurscomité van Volkshuisvesting besliste op 23/05/2019 over de volgende aanpak. Bekrachtiging/goedkeuring/ratificering door de Raad van Bestuur op 13/06/2019.

### **1. Opstellen jaarlijkse lijst van huurders die onderbezet wonen**

De Verhuurdienst van Volkshuisvesting heeft een lijst opgesteld van alle huurders die onderbezet wonen.

Deze lijst wordt jaarlijks geactualiseerd en voorgelegd aan de Raad van Bestuur uiterlijk op de datum van verjaring van hogervermelde beslissing die in functie van de evaluatie de aanpak bijstuurt en deze openbaar maakt ( via opname in het Intern Huurreglement, website).

### **2. Analyse van de huidige en toekomstige situatie**

Volkshuisvesting zal uit de voornoemde cijfers een grondige analyse maken van de mogelijke problemen/gevolgen die zich kunnen voordoen bij de lineaire aanpak van de onderbezetting en nagaan welke negatieve effecten best vermeden worden.

Met de volgende woongelegenheden / huurders zal geen rekening gehouden worden bij de aanpak van de onderbezetting:

- De huurders van de 2 appartementsgebouwen, Bezemstraat 81-83 (groep 13) en Bezemstraat 85-87 (groep 12) te 1600 Sint-Pieters-Leeuw. Deze gebouwen worden op termijn afgebroken.
- De huurders van eengezinswoningen uit de groepen 37 – 38 – 39 / Begonialaan – Hortensialaan – Chrysantenlaan te Ternat. Deze woningen staan op de renovatieplanning, en deze huurders krijgen bij de renovatie sowieso een woning aangepast aan hun rationele bezetting toegewezen.
- De huurders van de 3-kamer-appartementen in de ‘Europawijk’ Reystraat 36-38-40 te Ruisbroek. Deze appartementen zijn eerder klein qua type. Kamer 2 en 3 zijn geen volwaardige slaapkamers ( $\leq 7m^2$ ).
- Huurders in huuropzeg. Deze verlaten zelf de woning.

### **3. Aanpak**

Aan de huurders die ‘onderbezet’ wonen stuurt Volkshuisvesting een brief om hen te informeren over de regelgeving bij onderbezetting en over de stappen die Volkshuisvesting zal ondernemen.

Volkshuisvesting streeft ernaar zoveel mogelijk huurders via vrijwillige mutatie te herhuisvesten en zal aan alle huurders die onderbezet wonen vragen om zich in te schrijven voor een vrijwillige mutatie. De huurders krijgen hiervoor een termijn van 3 maanden.

De huurder krijgt de mogelijkheid om zijn/haar woningkeuze aan te geven. Op die wijze wordt rekening gehouden met de wensen en mogelijkheden van de huurder.

Eventuele billijkheidsredenen (gezondheid, mantelzorg, e.a.) kunnen in rekening gebracht worden om geen onvrijwillig aanbod op te leggen. Hierbij al dan niet de mogelijkheid open laten om de keuze voor bepaalde wijken of woningtypes binnen de normen (5 km, huurprijs,..) uit te sluiten.

Weigert de huurder zich in te schrijven of reageert hij niet binnen de termijn van drie maanden, dan worden deze huurders ambtshalve ingeschreven voor een geschikte woning. Vervolgens doet Volkshuisvesting de huurder twee keer een valabel aanbod. Tussen elk valabel aanbod zit minstens drie maanden.

#### Wat is een valabel aanbod?

De definitie van een valabel aanbod staat in art. 37ter KSH(Kaderbesluit Sociale Huur)

- De woning heeft een juiste grootte. Als de huurder en zijn gezinsleden er wonen, is de woning niet onderbezet of overbezet.
- De woning ligt maximaal 5 kilometer van de woning nu.
- De totale kostprijs is even hoog of lager dan de kostprijs nu. Dit is de huurprijs verhoogd met de huurlasten en het individueel verbruik.

#### Weigert de huurder elk valabel aanbod?

Als de huurder twee keer een valabel aanbod weigert, dan sanctioneert Volkshuisvesting de huurder met een onderbezettingsvergoeding. Zie art. 37ter, §2 KSH (Kaderbesluit Sociale Huur)

De onderbezettingsvergoeding bedraagt € 31 in 2019 (basisbedrag 2017: € 30).

Huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur (voor 1 maart 2017) moeten dan verplicht een onderbezettingsvergoeding betalen ( € 31 in 2019 / kamer te veel).

Huurders met een huurovereenkomst van negen jaar (na 1 maart 2017) krijgen de opzeg van hun huurovereenkomst.

Meer informatie over opzeg leest u onder punt 9.

Volkshuisvesting kan afzien van een opzeg (niet-verlenging) van de huurovereenkomst of van de vordering van een onderbezettingsvergoeding ingeval dat de huurder hiertoe een gemotiveerde aanvraag indient omwille van billijkheidsredenen. In dat geval zal het Bestuurscomité in overleg met de Verhuurdienst deze aanvragen individueel onderzoeken en beoordelen. In elk geval zal een afwijking of uitzondering steeds maar toegestaan worden voor een beperkte periode en regelmatig geëvalueerd worden.

#### **4. Uitvoering van de aanpak**

- Bij elke eerste inhuurname van nieuwe woningen / appartementen zal nagekeken worden welke onderbezette huurders in aanmerking kunnen komen;
- Bij elke bestaande woning / appartement die vrij komt (wegens opzeg van de huur, verhuis, overlijden, uithuiszetting,..) zal nagekeken worden welke onderbezette huurders in aanmerking komen

- Bij toewijzing van vrijgekomen woningen en bij eerste inhuurnames die voldoen aan de rationele bezetting van de huurder zal gewerkt worden met een rits-systeem bij voorkeur op basis van de verhouding 1 kandidaat-huurder reguliere toewijzing / 1 huurder die onderbezet woont.

Volkshuisvesting zal ook trachten via een aanmoedigingsbeleid een betere bezetting van zijn patrimonium na te streven. Het betreft dan het aanbod van woningen die niet per se 'valabel' zijn volgens de hoger vermelde definitie, maar wel de onderbezetting oplossen.

## **Fysieke gesteldheid**

De verhuurder kan bij de bepaling van de rationele bezetting rekening houden met het feit dat de woning (niet) geschikt is voor kandidaat-huurders met een specifieke fysieke gesteldheid.

Hiermee wordt verwezen naar de absolute voorrangsregel waarbij woningen specifiek worden toegewezen aan kandidaat-huurders van wie de woning aangepast is aan de fysieke handicap, dan wel fysieke beperking van de kandidaat-huurder.

### **3.4.3 Bijzondere omstandigheden van sociale aard (versnelde toewijzing)**

In individuele gevallen en als bijzondere sociale omstandigheden dat verantwoorden, kan de verhuurder beslissen een woning versneld toe te wijzen aan een kandidaat-huurder.

De toezichthouder oefent specifiek toezicht uit op de versnelde toewijzing.

De versnelde toewijzing kan enkel als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet inzake rationele bezetting.

### **3.4.4 Specifieke doelgroepen**

In 2010 werd er tussen de beleidsvelden Wonen en Welzijn een afsprakenkader opgesteld waarin een ruimere samenwerking tussen wonen en welzijn werd uitgewerkt. Bedoeling is dat door de samenwerking tussen wonen en welzijn kansen geboden worden aan een beperkte groep van kandidaat-huurders die maatschappelijk extra kwetsbaar zijn. Die doelgroep werd nader omschreven als daklozen, jongeren in het kader van begeleid zelfstandig wonen en personen met een geestelijke gezondheidsproblematiek.

#### **3.4.4.1 de aanvragers en de desbetreffende doelgroep**

Volgende welzijns- of gezondheidsvoorzieningen kunnen een versnelde toewijzing vragen aan een sociale huisvestingsmaatschappij of een lokaal bestuur, voor een specifieke doelgroep.

- het OCMW dat bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, ten behoeve van die dakloze, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is;
- een CAW (Centrum Algemeen Welzijnswerk) ten behoeve van een dakloze en een jongere (minder dan 21jaar) die niet begeleid wordt in het kader van de bijzondere jeugdbijstand;
- een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen ten behoeve van een persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst in het kader van de bijzondere jeugdbijstand;
- een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem.

#### **3.4.4.2 De begeleidingsovereenkomst**

In het belang van de kandidaat-huurder kan als voorwaarde voor een toewijzing van de aanvrager geëist worden dat de aanvrager de nodige begeleidingsmaatregelen treft.

Om ervoor te zorgen dat de begeleiding niet vrijblijvend is, dienen de begeleidende maatregelen in een overeenkomst tussen huurder en aanvrager opgenomen te worden.



Uit de overeenkomst tussen huurder en begeleidende instantie moet blijken dat de begeleidingstermijn is afgebakend en dat de persoon binnen die termijn in staat kan geacht worden zelfstandig te wonen. Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager om de kandidaat-huurders te laten toewijzen van wie kan verwacht worden dat ze zichzelf kunnen handhaven binnen een context van zelfstandig wonen, te midden van andere huurders, en zich kan houden aan zijn huurdersverplichtingen.

Als blijkt na afloop van die termijn dat er extra ondersteuning nodig is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd.

#### **3.4.4.3 De weigeringsgronden van de verhuurder**

De verhuurder kan een verzoek van een erkende dienst alleen weigeren als:

- de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- de aanvrager de begeleiding niet kan garanderen;
- de verhuurder al 5% heeft toegewezen via deze weg;
- de kandidaat-huurder tot een gemeentelijke doelgroep behoort, waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald;

#### **3.4.5 Het verzoek van de kandidaat-huurder om tijdelijk geen aanbod van een woning te krijgen**

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden.

Voorbeelden hiervan zijn detentie, hospitalisatie, pas een private overeenkomst afgesloten, .....

Dat verzoek kan op ieder moment gedaan worden, dan wel naar aanleiding van een aanbod van een sociale huurwoning. De kandidaat-huurder kan op ieder moment vragen om terug in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

#### **3.4.6 Het weigeren door de verhuurder van een toewijzing**

De verhuurder kan in bepaalde gevallen weigeren om een woning toe te wijzen aan een kandidaat-huurder die batig gerangschikt staat.

Artikel 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet een getrappt systeem alvorens de verhuurder een toewijzing mag weigeren.

In de eerste plaats moet de verhuurder overwegen of aan de kandidaat-huurder begeleidende maatregelen zal worden opgelegd i.p.v. een toewijzing te weigeren. De verhuurder heeft dan immers de mogelijkheid om de betrokkene op te zeggen als de begeleidingsovereenkomst niet wordt nageleefd.

Als een toewijzing geweigerd wordt, kan de verhuurder eveneens beslissen om de toewijzing van een volgende woning met maximaal een jaar op te schorten.

De kandidaat-huurder kan een verhaal indienen als hem een toewijzing wordt geweigerd. De verhuurder is dan ook op straffe van nietigheid verplicht om binnen de veertien dagen na de beslissing de gemotiveerde weigering aan de kandidaat-huurder te bezorgen, met vermelding van het verhaalrecht.

De redenen van weigering van toewijzing zijn de volgende:

##### **Op basis van een tekortkoming met betrekking tot de huurdersverplichtingen**

Als de kandidaat-huurder eerder bij de verhuurder huurder was, kan de toewijzing geweigerd worden als de verhuurder de huurovereenkomst heeft moeten beëindigen op basis van **ernstige of blijvende tekortkomingen** aan de huurdersverplichtingen. Wat wanbetaling betreft, is er een specifieke regeling.

De toewijzing kan ook geweigerd worden als de kandidaat-huurder de woning bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is, zonder dat de verhuurder het initiatief heeft genomen om de huurovereenkomst te beëindigen.

Alle vormen van **domiciliefraude** vallen hieronder.

##### **Op basis van openstaande schulden bij de verhuurder**

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.

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.

De toewijzing kan hoe dan ook niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld.

### **Op basis van de leefbaarheid**

In uitzonderlijke gevallen wordt de toewijzing geweigerd als de toewijzing aantoonbaar een [ernstige bedreiging](#) vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners.

## **Garages en parkeerplaatsen:**

Bij de [toewijzing van afzonderlijke garages en parkeerplaatsen](#) wordt achtereenvolgens voorrang verleend aan

- sociale huurders in het gebouw of de wijk;
- mede-eigenaar(s) in het gebouw;
- eigenaar(s) in de wijk van een woning oorspronkelijk opgericht door de cvba Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting – Sint-Pieters-Leeuw ;
- overige aanvragers uit de directe omgeving van de wijk of het gebouw.

De toewijzing is strikt voorbehouden voor de wagen waarvan de huurder zelf eigenaar is en waarvan kopie van het inschrijvingsbewijs bij de huurovereenkomst is gevoegd.

De sociale huurders genieten steeds voorrang zelfs op de huurders vermeld in de andere categorieën hierboven. Desgevallend wordt de laatst bijgekomen huurder uit de andere categorieën opgezegd.

## **4. Verhaal**

De Vlaamse Regering heeft een [verhaalprocedure](#) ingesteld voor kandidaat-huurders die zich benadeeld achten door een beslissing van een sociale verhuurder.

### **4.1 TEGEN WELKE BESLISSINGEN KAN ER VERHAAL WORDEN INGEDIEND?**

Voor de hierna vermelde beslissingen van de verhuurder kan de kandidaat-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 versnelde toewijzing toe te staan
3. de beslissing om het actueel besteedbaar inkomen niet te willen hanteren
4. de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register
5. de beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren
6. de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven
7. de beslissing om een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden

8. de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder te weigeren
9. de beslissing om de kandidaat niet in het referentiebestand op te nemen voor de Vlaamse Huurpremie

*De (kandidaat-)huurder moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval vermeld in 1. In dat geval moet hij de beoordeling binnen een jaar na de datum van de betwiste toewijzing vragen.*

10. de beslissing om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen
11. De beslissing om op het einde van de huurperiode (huurovereenkomsten van negen jaar) niet in te gaan op het verzoek om de opzegging van de huurovereenkomst in te trekken

De referentiehurder en zijn wettelijke of feitelijke partner of persoon waarmee hij wettelijk samenwoont kan de verhuurder verzoeken om de **opzegging in te trekken**, als:

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

Aansluitend bestaat er een:

- **procedure voor het indienen van het verzoekschrift door de huurder bij de verhuurder tot intrekking van de opzegging**

Om ontvankelijk te zijn, moet het verzoekschrift per aangetekende brief verstuurd worden binnen een vervalltermijn van 60 dagen, te rekenen vanaf het ingaan van de opzeggingstermijn.

- **procedure voor het indienen van een beroepschrift door de huurder bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder om niet in te gaan op het verzoek tot intrekking van de opzegging.**

Om ontvankelijk te zijn, moet het gemotiveerd beroepschrift per aangetekende brief ingesteld worden binnen een termijn van 30 dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van de beslissing van de verhuurder .

Contactgegevens **Afdeling Toezicht**:

Agentschap WONEN-VLAANDEREN  
Afdeling Toezicht  
Herman Teirlinckgebouw  
Havenlaan 88 bus 22  
1000 Brussel

Tel 02 / 553 22 00

## 5. Onderzoek naar het voldoen aan de voorwaarden en verplichtingen

Het Kaderbesluit Sociale Huur regelt ook het opvragen van de informatie die nodig is om vast te stellen of een persoon voldoet aan de voorwaarden die gelden bij inschrijving, toelating en toetreding tijdens de huurovereenkomst en om de huurprijs te berekenen (art.52).

De nodige gegevens worden voor zover dit mogelijk is elektronisch opgevraagd bij de bevoegde overheden en instellingen. De VMSW coördineert deze elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling.

Enkel als de langs elektronische weg verkregen informatie onvoldoende is of als blijkt dat de persoon niet (meer) voldoet aan de voorwaarden, wordt de persoon zelf om meer informatie of een reactie op de gegevens gevraagd.

Van de huurder wordt wel verwacht dat hij de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengt van elke wijziging van de bewonerssamenstelling en elke verwerving in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik van een woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw.

## 6. De huurovereenkomst

### 6.1 AARD VAN DE OVEREENKOMST:

Een huurovereenkomst in het kader van sociale verhuur kan niet gezien worden als een huurovereenkomst zoals ze bestaat in de private huursector.

Het decreet van 14 oktober 2016 voerde het principe van de huurovereenkomsten van bepaalde duur in het sociaal huurstelsel in.

Sinds 1 maart 2017 sluiten nieuwe huurders [huurovereenkomsten van negen jaar](#). De huurovereenkomst zal met periodes van drie jaar verlengd worden, als de huurder voldoet aan de gestelde voorwaarden. In het andere geval wordt de huurovereenkomst beëindigd met een opzegtermijn van zes maanden. De laatste dag van de opzegtermijn valt samen met het einde van de duurtijd van de huurovereenkomst.

Er is een overgangsregeling vastgesteld. Als een huurder met een huurovereenkomst van onbepaalde duur na 1 maart 2017 verhuist naar een andere sociale huurwoning bij dezelfde verhuurder, kan hij opnieuw een huurovereenkomst van onbepaalde duur sluiten.

### 6.2 TYPE HUUROVEREENKOMST

Er zijn twee typehuurovereenkomsten, één van [onbepaalde duur](#) en één van [bepaalde duur \(9 jaar\)](#).  
*(Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 introduceerde een nieuwe typehuurovereenkomst voor bepaalde duur (9 jaar).)*

### 6.3 HUURDERSCATEGORIEËN

Iedere meerderjarige persoon die de woning duurzaam betreft wordt als huurder beschouwd. Bij uitzondering kan ook een minderjarige persoon als huurder worden beschouwd.

Er zijn [drie categorieën van huurders](#).

### **Huurders van categorie A**

Huurder van categorie A is de persoon die zich bij de inschrijving voor de sociale huurwoning heeft opgegeven als referentiehurder en de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem/haar gehuwd is of wettelijk samenwoont of die bij aanvang van de huurovereenkomst zijn/haar feitelijke partner is.

Huurders van categorie A :

- moeten voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden
- moeten de huurovereenkomst ondertekenen
- hebben een persoonlijk recht om de woning te bewonen

### **Huurders van categorie B**

De persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen, met een huurder van categorie A, en er duurzaam mee samenwoont, of de feitelijke partner die een jaar als huurder categorie C, samenwoont met een huurder van categorie A.

Huurders van categorie B :

- moeten voldoen aan de toetredingsvoorwaarden (= toelatingsvoorwaarden met uitzondering van de inkomensvoorwaarde)
- moeten de huurovereenkomst ondertekenen
- hebben een persoonlijk recht om de woning te bewonen

### **Huurders van categorie C**

Huurders van categorie C zijn alle andere huurders, die op duurzame wijze in de sociale huurwoning samenwonen met de personen, vermeld in cat. A en B.

In de eerste plaats zijn dat de meerderjarige personen die bij aanvang van het huurcontract de woning duurzaam mee betrekken en die geen referentiehurder zijn, geen wettelijke of feitelijke partner van de referentiehurder zijn, of niet met de referentiehurder wettelijke samenwonen.

Daarnaast zijn dat de personen die later toetreden tot de huurovereenkomst en die niet de wettelijke partner zijn van een huurder van categorie A, of niet wettelijk gaan samenwonen met een huurder van categorie A. Dat zijn dus onder andere de inwonende kinderen die meerderjarig worden, de feitelijke partner (na 1 jaar feitelijke samenwoning wordt hij/zij huurder van categorie B), ...

Huurders van categorie C:

- moeten voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden (bij aanvang van het huurcontract). Moeten voldoen aan de toetredingsvoorwaarden (bij toetreding tot een lopende huurovereenkomst)
- moeten de huurovereenkomst ondertekenen, met uitzondering van inwonende kinderen die meerderjarig worden
- moeten de woning verlaten als de laatste huurder van categorie A en B overlijdt of de woning verlaat (huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden)
- mogen eigendom verwerven zonder opzeg van de huurovereenkomst

Een feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst toetreedt tot de huurovereenkomst, doet dat eerst als huurder van categorie C en zal na 1 jaar automatisch een huurder van categorie B worden als hij bij toetreding aan de verhuurder op eer heeft verklaard dat hij de feitelijke partner is. De verklaring op erewoord wordt geldig na validering door de referentiehurder, die hoogstens één feitelijke partner tegelijkertijd kan erkennen. De feitelijke partner dient maar éénmaal de huurovereenkomst te ondertekenen, met name bij toetreding tot de huurovereenkomst als huurder van categorie C. Na één jaar wordt hij dan automatisch huurder van categorie B.

## **6.4 DE ONDERTEKENING VAN DE HUUROVEREENKOMST**

Wie ondertekent de huurovereenkomst

De huurovereenkomst wordt ondertekend door de verhuurder en alle meerderjarige personen die de woning duurzaam (zullen) betrekken.

De feitelijke partner die de huurovereenkomst in de hoedanigheid van huurder categorie C heeft ondertekend, hoeft de huurovereenkomst niet opnieuw te ondertekenen als huurder B na één jaar samenwonen.

Het minderjarig inwonend kind dat meerderjarig wordt, hoeft de huurovereenkomst niet te ondertekenen.

Alle huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft. 'Hoofdelijk en ondeelbaar' betekent dat iedere huurder voor het geheel kan worden aangesproken.

Alle meerderjarige personen die na aanvang de woning duurzaam willen betrekken, dienen de huurovereenkomst te ondertekenen. Ze mogen de woning slechts duurzaam betrekken voor zover ze aan de toetredingsvoorwaarden voldoen (= toelatingsvoorwaarden met uitzondering van de inkomensvoorwaarde) en de woning hierdoor niet overbezet geraakt. Ook de wettelijke partners die later toetreden, dienen hieraan te voldoen. Alleen als de huurovereenkomst wordt gesloten met een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst, moet de minderjarige de huurovereenkomst bij aanvang ondertekenen.

## 6.5 TOETREDING TOT EEN LOPENDE HUUROVEREENKOMST.

Een persoon kan alleen toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoont dat hij voldoet aan de [toetredingsvoorwaarden](#) (= toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de voorwaarde met betrekking tot het inkomen), en als de toetreding niet leidt tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is. Ook de persoon die wettelijk gaat samenwonen of getrouwd is met een zittende huurder dient hieraan te voldoen.

Iedereen die na aanvang van de huurovereenkomst tot de huurovereenkomst toetreedt, moet hiertoe een bijvoegsel ondertekenen die aan de huurovereenkomst wordt toegevoegd.

Personen die een [nieuwe bijwoner niet melden of aangeven](#) bij de maatschappij plegen [domiciliefraude](#), waarvoor de huuropzeg kan gegeven worden. De persoon die zonder toelating komt bijwonen kan geen aanspraak maken om huurder te worden.

Bij domiciliefraude zijn [strafsancties en administratieve boetes](#), opgelegd door de toezichthouder, mogelijk en kan de maatschappij met terugwerkende kracht de huurprijs herberekenen.

**Volkshuisvesting dringt er dus op aan ons vooraf te melden wanneer een partner of andere persoon bij u wil komen bijwonen zodat Volkshuisvesting alle nodige documenten kan controleren.**

De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden, nl.:

- *inkomensvoorwaarde*
- *eigendomsvoorwaarde*
- *voorwaarde van taalbereidheid*
- *voorwaarde van inburgeringbereidheid*
- *voorwaarde van inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister (personen in het wachtregister zijn niet toegelaten)*

Gedetailleerde toelichting van deze voorwaarden kan op aanvraag bekomen worden bij onze verhuurdienst.

## 6.6 AANWENDING VAN HET GOED EN HET AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN

De sociale woningen zijn uitsluitend bestemd als [hoofdverblijfplaats](#) van de huurder. De huurder mag dan ook de bestemming niet wijzigen. Hij mag de huur niet overdragen, noch zijn woning geheel of gedeeltelijk

onderverhuren. Dit sluit met ander woorden uit dat de huurder zijn woning (gedeeltelijk) aanwendt voor beroeps- of toeristische doeleinden.

De huurder moet eveneens voorafgaandelijk aan de verhuurder de toestemming vragen om veranderingen aan het goed aan te brengen.

## 6.7 PROEFPERIODE

Tijdens de eerste **twee jaar na het sluiten van de huurovereenkomst** of het toetreden tot een lopende huurovereenkomst geldt er een proefperiode voor de nieuwe huurder. Dat laat de verhuurder toe om de nieuwe huurders nauwgezet op te volgen en desnoods bij te sturen in het nakomen van hun huurdersverplichtingen.

Niet alleen de initiële ondertekenaars van het huurcontract moeten een proefperiode doorlopen, maar eveneens de personen die later toetreden tot de lopende huurovereenkomst, uitgezonderd de minderjarige kinderen die tot de huurovereenkomst toetreden op het moment dat ze meerderjarig worden.

## 6.8 HUURDERSVERPLICHTINGEN

De Vlaamse Wooncode somt een aantal zeer specifieke huurdersverplichtingen op.

Die verplichtingen gaan een stuk verder dan wat privaatrechtelijk mogelijk zou zijn en benadrukken het specifieke karakter van het verhuren van sociale huurwoningen.

**Door het ondertekenen van de huurovereenkomst geeft de huurder alvast de toestemming om het OCMW erbij te betrekken als er problemen rijzen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen.**

### **6.8.1 In de woning zijn hoofdverblijfplaats hebben, er zich domiciliëren en geen onrechtmatige bijwoning toelaten**

De huurders van een sociale huurwoning moeten, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen, in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben en er zich domiciliëren.

De huurder mag alleen toestaan dat een persoon op duurzame wijze in de sociale huurwoning komt bijwonen als hij voldoet aan de toetredingsvoorwaarden en als dat niet leidt tot een onaangepaste bewoning. Hij dient die duurzame bijwoning te melden aan de verhuurder.

Tekortkomingen aan die huurdersverplichtingen worden gelijkgesteld met een ernstige inbreuk die de opzeg van de huurovereenkomst tot gevolg kan hebben.

Daarnaast mag de huurder een tijdelijk bijwoning alleen maar toestaan als dat niet leidt tot een onaangepaste bewoning. Hij dient die tijdelijke bijwoning ook te melden aan de verhuurder (art. 92, §3, eerste lid, 2°bis VWC).

### **6.8.2 De huurprijs betalen**

Om een correcte huurprijs te berekenen, is de huurder verplicht de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening mee te delen als de verhuurder hierom verzoekt. Doet de huurder dit niet, dan wordt hem de maximale basishuurprijs aangerekend tot op het moment dat de verhuurder een correcte huurprijs kan berekenen.

### **6.8.3 Zorg dragen voor de woning en de leefbaarheid**

Iedere huurder dient de sociale huurwoning te onderhouden als een goede huisvader.

Iedere huurder moet de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat er geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

### **6.8.4 Beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands**

**Vanaf 1 november 2017** maakt de taal- en inburgeringsbereidheidverplichting plaats voor de **taalkennisverplichting**. Nieuwe huurders moeten één jaar nadat zij huurder zijn geworden (1 jaar na aanvang van de huurovereenkomst) over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken, tenzij ze vrijgesteld zijn. Met basistaalvaardigheid Nederlands wordt het niveau van Nederlands bedoeld dat overeenstemt met niveau A1 van

het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen (hetzelfde niveau dat al bij de taalbereidheidsvoorwaarde gold).

Een huurder kan vrijgesteld zijn van de taalkennisverplichting. Die vrijstelling kan de verhuurder afleiden uit de Kruispuntbank Inburgering.

De huurder voldoet aan de verplichting als het voor de verhuurder al bij de inschrijving of de toelating tot de woning of de toetreding tot de huurovereenkomst manifest vaststond of op basis van de zogenaamde sneltest dat de huurder al beschikte over de basistaalvaardigheid Nederlands. Is dat niet het geval, dan controleert de verhuurder via de elektronische gegevens uit de Kruispuntbank Inburgering of de huurder voldoet aan de huurdersverplichting. Als er geen bewijzen zijn en er is er geen vrijstelling of uitstelregeling, moet de huurder zelf aantonen dat hij beantwoordt aan de huurdersverplichting.

De huurder kan dat bewijzen met een van de volgende documenten (artikel 30bis, tweede lid KSH):

1. een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door instellingen waarin het Nederlands de onderwijstaal is, die wettelijk of decretaal erkend zijn in het vereiste niveau;
2. een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een opleiding die gevolgd is aan een onderwijsinstelling die gefinancierd, georganiseerd of gesubsidieerd wordt door Nederland, met uitzondering van de opleidingen gevolgd aan een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius of Saba;
3. een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een van de door de Vlaamse Regering bepaalde Nederlandstalige opleidingen in een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius, Saba, Aruba, Curaçao of Sint-Maarten of in Suriname;
4. het Certificaat Nederlands als Vreemde Taal van de Nederlandse Taalunie;
5. een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de gewestelijke diensten voor beroepsopleiding en arbeidsbemiddeling;
6. een taalcertificaat, afgegeven door het Selectiebureau van de Federale Overheid (SELOR) waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands.

De huurder kan uitstel krijgen om te voldoen aan de taalkennisverplichting. Het uitstel kan de verhuurder afleiden uit de Kruispuntbank Inburgering en kan in twee gevallen:

1. om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen kon de huurder de opleiding Nederlands tweede taal nog niet starten of afronden
2. er was geen gepaste opleiding tijdig beschikbaar.

#### **6.8.5 De begeleidingsovereenkomst respecteren**

Voor zover de huurder een begeleidingsovereenkomst heeft ondertekend in het kader van zijn toewijzing, moet hij de afspraken naleven die opgenomen zijn in die overeenkomst.

#### **6.8.6 Instemmen met een verhuis**

De huurder moet instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de verhuurder dat wegens renovatie-, sloop- of aanpassingswerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht.

De huurder moet ook instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, of als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat.

## **6.9 DE WAARBORG**

De huurder moet bij de toewijzing van de sociale huurwoning een **waarborg** ter nakoming van zijn verbintenissen stellen. De opbrengst van de waarborg is bestemd voor de huurder. De basis voor de berekening van de waarborgsom is steeds de basishuurprijs voor de sociale huurwoningen.



## De verschillende mogelijkheden

### De waarborgregeling ‘in handen van de verhuurder’

In plaats van de waarborgregeling volgens het Vlaams Woninghuurdecreet, heeft **Volkshuisvesting beslist dat de waarborg in haar handen wordt gestort**. Plaatsing op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder is niet mogelijk.

De waarborg bedraagt maximaal tweemaal de basishuurprijs, met een begrenzing op **983 euro in 2019**.

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet op overschotten op de rekening courant lange termijn, vermeld in artikel 3, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW. Volkshuisvesting bezorgt jaarlijks een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde interesten.

### De gespreide betaling van de waarborgsom

De huurder van een sociale huisvestingsmaatschappij heeft het recht om de **waarborg in schijven te betalen**. De afbetalingstermijn bedraagt **18 maanden**. De eerste betaling om de waarborg samen te stellen, is gelijk aan het bedrag dat overeenkomt met de reële huurprijs. Er wordt een kleine administratieve vergoeding gevraagd van de huurder als hij van de betaalfaciliteit wil gebruik maken ter compensatie van de extra kosten die de administratieve opvolging door de verhuurder zal meebrengen. De **vergoeding** bedraagt in 2019 **13 euro**.

Het saldo van de waarborg, verhoogd met de administratieve vergoeding, moet in de 18 daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan de verhuurder worden betaald, tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten. De huurder kan het saldo of de administratieve vergoeding ook versneld vereffenen.

Als de maandelijkse betaling ontoereikend is om zowel de schijf van de waarborg als de huurprijs en huurlasten te betalen, zal de betaling eerst worden toegerekend aan de schijf voor de samenstelling van de waarborg en vervolgens aan de huurprijs en huurlasten.

De betalingen voor de samenstelling van de waarborg brengen interesten op voor de huurder, die minimaal gelijk zijn aan de creditrentevoet van de VMSW.

Het betalingsplan moet worden toegevoegd als bijlage bij de huurovereenkomst, dat de huurder voor kennisname ondertekent.

### De tussenkomst van het OCMW

De waarborg kan worden vervangen door een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst of door een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW.

### De gekapitaliseerde intrest voor waarborgen gestort vóór 1 januari 1985 en na 1 januari 1985 en vóór 1 januari 2001

Er wordt tevens een oplossing geboden voor de waarborgen die vóór 1 januari 1985 werden gestort in handen van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Die waarborgen brachten volgens de toen geldende reglementering geen interesten op voor de huurder. Om die onrechtvaardigheid weg te werken, wordt er bepaald dat die waarborgen vanaf 1 januari 2008 gekapitaliseerde interesten zullen opbrengen, namelijk minimaal de creditrentevoet van de VMSW. Die interesten worden gekapitaliseerd voor de verdere duur van de overeenkomst.

De interesten op de waarborgen die in handen van de verhuurder werden gestort ter uitvoering van de huurovereenkomsten die werden gesloten vanaf 1 januari 1985, worden vanaf 1 januari 2001 gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst. Vanaf 1 januari 2008 bedraagt de toepasselijke intrestvoet ook minimaal de creditrentevoet van de VMSW.

### De afrekening van de waarborg

De verhuurder kan pas in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst van de waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die de huurder hem verschuldigd is. De som die, na verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan de verhuurder, overblijft, wordt aan de rechthebbende terugbetaald binnen drie maanden na de plaatsbeschrijving van uittreding, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor de vastgestelde schade niet haalbaar is.

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

Het is niet de bedoeling om bij een wijziging van gezinssamenstelling de waarborg te herzien of over te gaan tot een tussentijdse afrekening.

## 6.10 DE PLAATSBESCHRIJVING

Er moet een tegensprekelijke plaatsbeschrijving worden opgemaakt voor de ingenottreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst.

De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en dient tevens [geregistreerd](#) te worden.

Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden, de woning achter te laten in de staat, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage en ouderdom.

De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de huurovereenkomst dient te worden opgemaakt binnen de maand na de beëindiging van de huurovereenkomst.

De huurder betaalt maximaal de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving. Om de betaalbaarheid voor de huurder te garanderen en als stimulans om de kosten voor de opmaak van de plaatsbeschrijving zo laag mogelijk te houden, wordt het bedrag dat de huurder dient te betalen, geplafonneerd tot [34 euro in 2019](#).

Het plafond geldt niet als de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt door een deskundige aangesteld door de vrederechter bij ontbreken van overeenstemming van huurder en verhuurder over de plaatsbeschrijving. In dat geval zal iedere partij de helft moeten betalen van de kosten die de deskundige aanreket.

## 6.11 REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

De verhuurder kan een reglement van inwendige orde aan de (onder)huurovereenkomst toevoegen. In dat geval maakt het reglement integraal deel uit van de overeenkomst. De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zijn met de bepalingen van de sociale huurreglementering, worden als niet-geschreven beschouwd.

## 6.12 DE REGISTRATIE

De verhuurder is verplicht de huurovereenkomst te registreren binnen 2 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst door beide partijen.

## 6.13 RENOVATIEWERKEN

### **De informatieplicht**

Als de sociale huurwoning van de huurder gerenoveerd dient te worden, moet de verhuurder de huurder op gepaste wijze informeren over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de

huurprijs en de eventuele noodzaak van een tijdelijke of definitieve verhuizing. Eventueel belegt hij een informatievergadering met de mogelijkheid tot inspraak.

### **Kleine werkzaamheden**

Als de sociale huurwoning noodzakelijke of dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die zonder vergoeding gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning moeten derven.

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

## **Verplichte herhuisvesting**

### **Algemeen**

De huurder moet instemmen met een herhuisvesting als de verhuurder dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht.

De huurder kan tijdelijk dan wel definitief geherhuisvest worden bij dezelfde verhuurder of bij een andere verhuurder. De huurder kan ook tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen.

Bij een tijdelijke herhuisvesting bij een sociale verhuurder kan de huurder het aanbod van een woning dan ook niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen en kan een huuropzeg tot gevolg hebben.

Bij een definitieve herhuisvesting bij een sociale verhuurder kan de huurder één maal ongegrond weigeren. Pas bij een twee ongegronde weigering van een valabel aanbod kan dit de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg hebben.

In het geval van een herhuisvesting bij een sociale verhuurder wordt de huurder niet afgetoetst aan de inkomensgrenzen.

### **De definitieve herhuisvesting**

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

De huurwaarborg die dient ter naleving van de huurdersverplichtingen wordt afgerekend en er dient een **nieuwe huurwaarborg** samengesteld te worden.

### **De tijdelijke herhuisvesting**

#### De woonst

De tijdelijke herhuisvesting kan in een woning van de verhuurder of in een woning van een andere verhuurder.

**Volkshuisvesting huisvest geen huurders van andere verhuurders.**

De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.

Omdat het niet altijd mogelijk is om (in de buurt) een vervangingswoning te vinden die allen voldoen aan de rationale bezettingsnorm, of aan de minimale bezettingsnormen uit de Vlaamse wooncode, kan de Vlaamse Regering voor de huisvesting van bewoners van sociale huurwoningen, die tijdelijk ontruimd moeten worden voor renovatiewerkzaamheden, beperkte afwijkingen toestaan van de vereisten en normen. De Vlaamse Regering moet de aard van die afwijkingen en de termijn waarbinnen die afwijkingen gelden, die niet langer mag zijn dan zes maanden, nog bepalen. Van deze afwijking kan dus nog geen gebruik gemaakt worden.

De huurder kan ook tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen. De meerkost hiervan is te zijnen laste.

### De waarborg

Als de huurder tijdelijk een andere sociale woning betreft, dient er een nieuwe huurwaarborg samengesteld te worden op basis van de basishuurprijs van de nieuwe woning. Als de huurder op het einde van de werkzaamheden terug zijn oorspronkelijke sociale huurwoning betreft, wordt er terug afgerekend en moet de huurder opnieuw een waarborg samenstellen op basis van de basishuurprijs van de gerenoveerde woning.

### De bijlage aan de huurovereenkomst

Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning, de waarborgregeling en de huurprijsberekening.

### De huurprijs

Als de huurder tijdelijk geherhuisvest wordt, mag de te betalen huurprijs gedurende de duur van de werkzaamheden niet hoger liggen dan de te betalen huurprijs die samenhangt met de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt. De kosten en lasten dienen echter wel berekend te worden op basis van de tijdelijke woonst. Dit geldt tevens voor huurders met een huurovereenkomst die dateert van voor 1 januari 2008.

### Het einde van de renovatie

Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden is de huurder verplicht om terug te keren naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten. Als dat niet het geval is, verhuist de huurder naar een andere woning van de verhuurder. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

Als de verhuurder en de huurder overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel kan bezetten, wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.

### Tussenkost in herhuisvestingskosten

De voorwaarden zijn van toepassing als een sociale woning wordt gesloopt, aangepast, gerenoveerd of verkocht.

Volkshuisvesting wil de huurders een dienst bewijzen door een deel van de verhuiskosten op zich te nemen. Volkshuisvesting stelt zelf een verhuisfirma aan en bekostigt de verhuis, en dit beperkt in de tijd van maximum vier uur.

De kasten moeten vooraf uit elkaar gehaald zijn zodat deze door de verhuizers onmiddellijk kunnen in de verhuiswagen geplaatst worden. Als de verhuisfirma langer werkt zullen deze kosten niet door Volkshuisvesting gedragen worden.

Volkshuisvesting kan niet aansprakelijk gesteld worden voor schade aan meubelen of andere zaken.

### Werkingskosten

Een huurder die intern wenst te verhuizen en die niet valt onder artikel 19 (prioritaire mutatie) of artikel 37bis (verplichte herhuisvesting) moet aan Volkshuisvesting een werkingskost betalen voor de behandeling van de verhuisaanvraag.

Deze werkingskost is voor 2019 vastgelegd op 200 euro, jaarlijks indexeerbaar.

## 7. De huurprijs en huurprijsberekening

### 7.1 Algemeen

Het Kaderbesluit Sociale Huur heeft als doelstelling om de veelheid aan huurprijsberekeningen in een uniform systeem onder te brengen. Ongeacht de verhuurder betaalt iedere sociale huurder met eenzelfde inkomen voor een vergelijkbare woning qua kwaliteit en ligging eenzelfde huurprijs.

De huurprijsberekening voor woningen verhuurd door de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij gebeurt sinds 1 januari 2012 volgens het vooropgestelde idee van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Op 30 november 2018 heeft de Vlaamse regering beslist de marktwaarde te schatten en te actualiseren op de wijze van de [huurschatter](http://www.huurschatter.be) ([www.huurschatter.be](http://www.huurschatter.be)).

### 7.2 Principe van de huurprijsberekening

Belangrijke doelstelling is een transparante huurprijsberekening die duidelijk is voor zowel huurder als verhuurder en die gebaseerd is op objectieve parameters als netto belastbaar inkomen en kwaliteit van de woning.

De huurprijsberekening heeft als uitgangspunt: het garanderen van de betaalbaarheid. Iedere huurder betaalt in principe maximaal 22% van zijn inkomen aan zijn huur (zonder kosten en lasten).

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

### 7.3 Verduidelijking van de verschillende begrippen en berekening

#### **De marktwaarde**

De marktwaarde van een sociale huurwoning is de huurprijs die voor een woning van vergelijkbaar type en vergelijkbare leeftijd en met vergelijkbare onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurmarkt zou worden betaald.

Op het ogenblik van het aangaan van een huurovereenkomst wordt de marktwaarde van de woning, zoals die op dat ogenblik van kracht is, vastgelegd in de huurovereenkomst (= de basishuurprijs) en geldt deze als de bovengrens voor de huurprijs.

Op 30 november 2019 heeft de Vlaamse regering beslist om de bepaling van de marktwaarde vanaf 1 januari 2020 via een objectief schattingsmodel te laten verlopen, nl. de huurschatter.

### Berekening

Voor de bepaling van de marktwaarde wordt een representatief staal van sociale huurwoningen geschat door een notaris.

Telkens op 1 januari worden de geschatte marktwaarden geactualiseerd. Momenteel is dit volgens de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het moment waarop de marktwaarde werd geschat en de maand juni die aan de huurprijsaanpassing voorafgaat, met uitzondering voor het jaar 2008. De geschatte marktwaarden uit 2008 hebben als basisindex juni 2008, namelijk 110,62. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. De bedoeling is om op termijn de marktwaarden de evolutie van de huurprijzen op de private huurmarkt te laten volgen.

### **De basishuurprijs (BH)**

De bovengrens van de huurprijs in functie van de marktwaarde is de basishuurprijs.

### **De minimale huurprijs (MHP)**

De ondergrens van de huurprijs in functie van de marktwaarde is de minimale huurprijs.

### **De patrimoniumkorting (PK)**

In samenhang met de basishuurprijs (marktwaarde) van de woning, wordt een korting gegeven in functie van de woningkwaliteit. Hoe hoger de marktwaarde hoe kleiner de korting en omgekeerd.

### **De berekening van het inkomen (I)**

De bovengrens in functie van het inkomen is [1/55ste van het inkomen](#) als men voldoet aan de toepasselijke inkomensgrens. Voldoet men niet, dan loopt het inkomensaandeel op [tot maximaal 1/52ste](#). Dit is het uitgangspunt van iedere huurprijsberekening dat de garandeert.

### **De berekening van de gezinskorting (GK)**

De gezinskorting zorgt voor een prijsdifferentiatie op basis van gezinssamenstelling. Hoe groter de gezinslast, hoe lager de huurprijs.

### **De aangepaste huurprijs (AH)**

De aangepaste huurprijs is de berekening die uiteindelijk de sociale korting zal bepalen.

## [7.4 Herziening van de aangepaste huurprijs](#)

De aangepaste huurprijs wordt telkens op 1 januari herzien. Bijgevolg wordt de nieuwe aangepaste huurprijs telkens [op 1 januari van kracht](#).

### **Jaarlijkse huurprijsherziening**

Ieder jaar gaat de verhuurder in het najaar de nodige gegevens inzake inkomen en gezinssamenstelling opvragen bij de bevoegde overheidsdiensten, dan wel een bevraging van de KSZ. Op basis hiervan berekent de verhuurder de huurprijs.

### **De tussentijdse herziening op basis van gezinssamenstelling**

Als een huurder van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking werd genomen, overlijdt of uit de huurovereenkomst wordt geschrappt, dan wordt de huurprijs opnieuw berekend. De reële huurprijs wordt aangepast uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de feiten met de nodige stavingstukken ter kennis van de verhuurder werden gebracht.

Als er personen tot de huurovereenkomst toetreden van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking moet worden genomen, wordt de huurprijs opnieuw berekend. De reële huurprijs wordt vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de personen toetraden tot de lopende huurovereenkomst aangepast.

Sinds 23 december 2013 wordt de huurprijs niet langer opnieuw berekend als er zich een wijziging zou voordoen in het aantal personen ten laste. Op die manier zal een persoon die in de loop van het jaar erkend wordt als een persoon met ernstige handicap, of een geboorte, pas een gezinskorting (GK) opleveren vanaf de eerstvolgende huurprijsherziening, uiterlijk vanaf 1 januari van het daaropvolgende jaar.

#### **De tussentijdse herziening op basis van een gedaald inkomen**

Als het gemiddelde inkomen van de huurder van een woning, berekend over drie opeenvolgende maanden, met minstens 20 % gedaald is ten opzichte van het inkomen in het referentiejaar, wordt de huurprijs opnieuw berekend.

#### **De tussentijdse herziening op basis van de basishuurprijs**

Als de basishuurprijs in de huurovereenkomst vervangen wordt door de dan geldende marktwaarde, wordt de huurprijs opnieuw berekend.

#### **De afwijkende regels voor gepensioneerden**

Als een huurder van wie het 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.

#### **Vermindering op de onroerende voorheffing**

Als de huurder recht heeft op een vermindering van onroerende voorheffing, dan wordt de aanvraag daarvoor door de verhuurder ingevuld en bij de bevoegde dienst ingediend. De eventuele korting is ten voordele van de huurder.

## **8. Kosten en Lasten**

### 8.1 Verdeling van de kosten tussen Huurder en Verhuurder

De opsomming en specifieke verdeling tussen huurder en verhuurder van de kosten en lasten wordt weergegeven in [bijlage III bij het Kaderbesluit Sociale Huur](#). Zie [bijlage 2](#).

#### Verhuurder

Grosso modo kan gesteld worden dat alle kosten en lasten die betrekking hebben op het bezit en de uitoefening van zakelijke rechten op het onroerend goed, ten laste komen van de verhuurder.

#### Huurder

De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning. Ook alle 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. Ze zijn dan ook niet forfaitair begrepen in de huurprijs.

**Volkshuisvesting bezorgt aan elke nieuwe huurder twee ZIEZO-boekjes.** Eén Ziezo-boekje handelt over de 'Herstellingen en onderhoud van de woning – Alles wat kan/mag/moet' + bijlage. Het andere Ziezo-boekje is een handig boekje over gezond wonen met tips wat je zelf kan doen om van je (huur)huis een gezonde thuis te maken.

## 8.2 De afrekening van de kosten en de lasten

### **Individuele, gedetailleerde afrekening op basis van reële uitgaven**

De aan de huurder aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten die een overzicht bieden van de totale kosten per uitgavenpost en van de betaalde voorafbetalingen of afbetalingen.

De betalingen van kosten en lasten die niet gekoppeld zijn aan het individuele verbruik van de huurder gebeuren door middel van maandelijks afbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse factuur.

De betalingen van kosten en lasten die wel gekoppeld zijn aan het individuele verbruik van de huurder gebeuren door middel van maandelijks voorafbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Na ontvangst van alle nieuwe facturen van betrokkene leveranciers gaat de verhuurder over tot de individuele afrekening van deze kosten en lasten.

## **9. De beëindiging van de huurovereenkomst (art.33)**

De huurovereenkomst tussen een sociale huurder en zijn verhuurder werden vanaf 1 maart 2017 gesloten voor bepaalde duur, namelijk negen jaar, verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar als voldaan is aan een aantal voorwaarden. Als er niet voldaan is aan die voorwaarden, wordt de huurovereenkomst opgezegd en de laatste dag van de opzeggingstermijn valt dan in principe samen met de laatste dag van de negenjarige termijn of van de verlengde termijn.

De huurovereenkomst kan ook van rechtswege worden beëindigd. Tot slot kunnen de verhuurder (omwille van specifieke redenen) en de huurder (geen redenen vereist) de huurovereenkomst opzeggen.

Huurders met een huurovereenkomst die voor 1 maart 2017 werd ondertekend, vallen nog onder het stelsel van onbepaalde duur.

### 9.1 BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DE HUURDER

#### **9.1.1 Opzegging door de huurder**

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet. Wil het ganse gezin de woning verlaten, dan dienen alle huurders samen de huurovereenkomst op te zeggen. De maand volgend op de melding dat de huurder de woning heeft verlaten is hij niet langer gebonden door de huurdersverplichtingen en wordt de huurprijs herzien voor de resterende huurders. Zolang er nog andere huurders van categorie A of B blijven wonen, is er geen opzeggingstermijn.

Enkel voor de laatst overblijvende huurder van categorie A of B geldt een opzeggingstermijn van **drie maanden**, tenzij hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang voor personen met een handicap. Dan geldt er een opzeggingstermijn van **één maand**.

*Een woonzorgcentrum is een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder, die er permanent verblijven, in een thuisvervangend milieu huisvesting en ouderenzorg wordt aangeboden .*

*Met residentiële opvang voor personen met een handicap wordt bedoeld de opvang van personen met een handicap waarbij een vervangende woon- of verblijfssituatie aangeboden wordt, met inbegrip van huisvesting en voeding.*



De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de laatste huurder van categorie A of B met een **aangetekende brief** de huurovereenkomst heeft opgezegd. Als er nog andere huurders (huurders van categorie C) in de woning zouden verblijven op het moment van opzegging, zal voor hen de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden worden.

Als een huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, en de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, terwijl er nog andere huurders in de woning verblijven, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. Voor de gehuwde huurder moet bovendien worden aangetoond door de overblijvende huurder dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is.

## 9.1.2 Ontbinding van rechtswege

### In welke situaties wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd?

In de volgende gevallen wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden:

- a) als de laatste huurder van categorie A en B overlijdt;
- b) als de laatste huurder van categorie A en B de huurovereenkomst opzegt;
- c) als de laatste huurder van categorie A en B de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg te hebben gegeven;
- d) als de huurders verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst afsluiten;

## 9.1.3 Wanneer gaat de ontbinding van de huurovereenkomst in?

### Als de laatste huurder van categorie A en B overlijdt

Als er nog huurders van categorie C zijn, gaat de ontbinding in op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden heeft vernomen.

Het is niet toegestaan dat er tijdens de termijn in afwachting van de ontbinding van de huurovereenkomst extra personen in de sociale huurwoning komen wonen.

De huurder van categorie C kan aan de verhuurder vragen dat de ontbinding sneller plaatsvindt, op voorwaarde dat:

- hij dat ten minste drie maanden voor de gewenste datum van ontbinding van de huurovereenkomst aan de verhuurder meldt;
- er reeds minimaal drie maanden verlopen zijn sinds de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden.

Als er geen huurders van categorie C meer zijn, gaat de ontbinding in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder is overleden.

### Als de laatste huurder van categorie A en B de huurovereenkomst opzegt

Als er nog huurders van categorie C zijn, gaat de ontbinding in op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder de opzegging van de huurovereenkomst heeft vernomen. Het is niet toegestaan dat er tijdens de termijn in afwachting van de ontbinding van de huurovereenkomst extra personen in de sociale huurwoning komen wonen.

De huurder van categorie C kan aan de verhuurder vragen dat de ontbinding sneller plaatsvindt op voorwaarde dat:

- hij dat ten minste drie maanden voor de gewenste datum van ontbinding van de huurovereenkomst aan de verhuurder meldt;
- er reeds minimaal drie maanden verlopen zijn sinds de eerste dag van de maand die volgt op de datum van de opzegging van de huurovereenkomst.

### Als de laatste huurder van categorie A en B de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg te hebben gegeven

Als er nog huurders van categorie C zijn, gaat de ontbinding in op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder heeft vastgesteld dat de laatste huurder van categorie A en B de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft. Om billijkheidsredenen kan de verhuurder beslissen om de ontbindingstermijn van 6 maanden te verlengen tot maximaal 5 jaar. De verhuurder is het best geplaatst om de individuele situatie van de huurders van categorie C in te schatten. Het is niet toegestaan dat er tijdens de termijn in afwachting van de ontbinding van de huurovereenkomst extra personen in de sociale huurwoning komen wonen.

De huurder van categorie C kan aan de verhuurder vragen dat de ontbinding sneller plaatsvindt op voorwaarde dat:

- hij dat ten minste drie maanden voor de gewenste datum van ontbinding van de huurovereenkomst aan de verhuurder meldt;
- er reeds minimaal drie maanden verlopen zijn sinds de eerste dag van de maand volgend op de vaststelling dat de laatste huurder van categorie A en B de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft.

### Als de huurders verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst afsluiten

De ontbinding van de huurovereenkomst gaat in op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat. Als de huurder langer dan voorzien de oorspronkelijke woning betreft, **wordt** een bezettingsvergoeding pro rata temporis gevraagd.

## 9.2 BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DE VERHUURDER

### 9.2.1 Voor wie geldt de opzeg?

De opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder geldt **voor alle bewoners** 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.

### 9.1.2 Wanneer kan de verhuurder opzeggen?

De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel in de hierna vermelde gevallen opzeggen:

#### Verwerven van eigendom

Als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben verworven in het binnen- of buitenland wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden. Als de verwerving van de woning kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving.

Als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een perceel bestemd voor woningbouw gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt dan vijf jaar.

Als de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap is waarin hij of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht, wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.

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

### Problemen met een huurder

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

### Fraude

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

### Doelgroepafbakening

*Deze bepalingen gelden enkel voor nieuwe sociale huurders die vanaf 1 maart 2017 een huurovereenkomst sluiten. De huidige bepaling in artikel 33 KSH wordt opgeheven en is vanaf 1 maart 2017 niet langer toepasbaar.*

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 vervaldag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

De huurovereenkomst wordt daarentegen niet opgezegd, maar voor één of meerdere periodes van drie jaar verlengd in de volgende gevallen:

- De duur van negen jaar wordt éénmalig verlengd met drie jaar als blijkt dat het te hoog inkomen het gevolg zou zijn van het feit dat het inkomen van een huurder van categorie C werd meegerekend. De eenmaligheid van de verlenging slaat op het feit dat na 3 jaar er geen verlenging meer kan zijn onder die voorwaarden. Stel dat de grens na 3 jaar opnieuw overschreden wordt door toedoen van huurder van categorie C, dan kan de huurovereenkomst niet meer verlengd worden.
- De duur van negen jaar wordt telkens met drie jaar verlengd als er sprake is van het verkrijgen of verlenen van mantelzorg als vermeld in artikel 2, 11° van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009, aan of door een huurder van categorie C, als het te hoog inkomen het gevolg zou zijn van het feit dat het inkomen van deze huurder van categorie C werd meegerekend. Op het einde van iedere driejarige periode wordt de inkomensvoorwaarde terug afgetoetst.
- De duur van negen jaar wordt telkens met drie jaar verlengd als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen niet 125% of meer bedraagt 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 met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.**

### 9.2.3 De bezettingsgraad van de woning

*Deze bepalingen gelden enkel voor nieuwe sociale huurders die een tijdelijke huurovereenkomst ondertekenen vanaf 1 maart 2017.*

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 nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

De huurovereenkomst wordt daarentegen niet opgezegd, maar voor één of meer periodes van drie jaar verlengd in de volgende gevallen:

- als de huurder geen onderbezette woning bewoont;
- als de huurder onderbezet woont, maar geen of maar één aangepast aanbod voorafgaand aan de opzegging heeft gekregen.

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

#### **9.2.4 OCMW - bemiddeling**

De huurder heeft via de ondertekening van zijn huurovereenkomst de toestemming gegeven aan de verhuurder om het OCMW te betrekken als de huurder moeilijkheden ondervindt om aan zijn huurdersverplichtingen te voldoen. De verhuurder moet bijkomend aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het O.C.M.W. als hij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen dat als basis diende voor de huurprijsberekening, [minder dan 19.887 euro bedraagt \(2019\)](#).

### **10. Verhuring Buiten het Sociaal Huurstelsel (VBSH)**

De reglementering van het sociaal huurstelsel is van toepassing op alle sociale huurwoningen.

Een sociaal verhuurder kan beslissen sociale woningen buiten het sociaal huurrecht te verhuren. Dit kan enkel in [twee gevallen](#):

- omwille van een specifieke doeleinde aan een lokaal bestuur, aan een welzijnsorganisatie of aan een organisatie die daartoe wordt erkend door de Vlaamse overheid;
- aan een huisbewaarder of aan een persoon met een ondersteunende functie inzake leefbaarheid en sociale veiligheid.

Een sociaal verhuurder kan ook in het kader van bewonersparticipatie een sociale huurwoning ter beschikking stellen als er geen andere geschikte lokalen in de directe omgeving beschikbaar zijn.

### **11. Het Inkomensbegrip nader toegelicht.**

Onder inkomen wordt verstaan: het inkomen uit het [referentiejaar](#).

Echter, bij uitzondering kan gekeken worden naar het actueel besteedbaar inkomen, dan wel het huidig inkomen. Als deze inkomens lager liggen dan een objectief bepaald minimuminkomen, dan wordt het minimaal inkomen gehanteerd. Deze begrippen worden hiernavolgend besproken en toegelicht.

[Op de volgende momenten wordt er naar het inkomen gekeken : het ogenblik van:](#)

- inschrijving in het inschrijvingsregister;
- actualisering van het inschrijvingsregister;
- toewijzing van een sociale huurwoning;
- huurprijsberekening;
- huurprijsherziening;
- opzegging van de huurovereenkomst.

Om het inkomen vast te stellen, zal de verhuurder een beroep doen op informatie die aan hem ter beschikking wordt gesteld via de Federale Overheidsdienst Financiën. Daarnaast zullen de (kandidaat-)huurders zelf documenten moeten bezorgen als er geen afdoende gegevens via de Federale Overheidsdienst Financiën konden verzameld worden, of als het huidig inkomen of het actueel besteedbaar inkomen moet berekend worden.

## 11.1 Het Inkomen

### 11.1.1 Het referentiejaar

Het inkomen van de (kandidaat) huurder is het inkomen dat hij gedurende 1 jaar heeft genoten. Standaard is dat het **derde jaar** voorafgaand aan de toepassing. Zo wordt voor toepassing **in 2019 het inkomen van 2016** genomen. Als geen van de gezinsleden een inkomen genoot in 2016, kijkt men naar het eerst daaropvolgende jaar waarin wel minimaal één gezinslid over een inkomen beschikte. Als de kandidaat-huurder noch in de voorafgaande jaren noch op het moment van aftoetsing een inkomen had, voldoet hij aan de inkomensvoorwaarde. Voor de huurprijsberekening zal het toepasselijk leefloon worden genomen en bij een opzeg van de huurovereenkomst wordt het bevoegde OCMW verwittigd.

### 11.1.2 De in aanmerking te nemen inkomsten

Het inkomen wordt gedefinieerd als de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de (kandidaat-)huurders.

Voor wat verstaan wordt onder de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten, de vrijstellingen en de aftrekbare bestedingen, kan verwezen worden naar het Wetboek inkomstenbelasting 92, Titel II, Hoofdstuk II, Afdeling IV, Onderafdeling I, II en afdeling VI. Met de vervangingsinkomsten worden bedoeld: de pensioenen, bruggpensioenen, ziekte- en invaliditeitsuitkeringen, werkloosheidsuitkeringen en andere toelagen die worden verleend als herstel van een geheel of gedeeltelijk verlies van inkomsten uit een beroepsactiviteit. Ook het leefloon ressorteert hieronder.

### 11.1.3 De (gedeeltelijk) vrijgestelde gezinsleden

Om het gezinsinkomen te bepalen zijn er een aantal uitzonderingen die rekening houden met de gezinssamenstelling van de huurders. Hun (deel van het) inkomen wordt niet mee in rekening gebracht.

#### **De vrijstelling voor het inkomen van de kinderen**

Het inkomen van de ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik dat het inkomen berekend wordt, wordt buiten beschouwing gelaten.

#### **De vrijstelling voor familieleden van eerste en tweede graad die ernstig gehandicapt zijn of de leeftijd van 65 jaar hebben bereikt**

#### **De gedeeltelijke vrijstelling voor ascendenten van de referentiehurder of van zijn wettelijke of feitelijke partner**

Het inkomen van de inwonende ascendenten van de (toekomstige) referentiehurder of van de inwonende ascendenten van zijn wettelijke of feitelijke partner wordt slechts voor de helft aangerekend.

### 11.1.4 De indexering van het inkomen

Ongeacht de periode waarop het inkomen betrekking heeft, wordt dat inkomen steeds geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

## 11.2 Het minimale inkomen

Als de som van de in aanmerking te nemen inkomsten lager ligt dan een minimaal inkomen, wordt dat minimaal inkomen toegepast voor de huurprijsberekening. Om dat minimaal inkomen objectief en uniform vast te stellen,

wordt er gebruik gemaakt van het toepasselijk leefloon, namelijk het minimum waar het gezin recht op heeft als ze op dit moment geen inkomen zouden hebben.

### **11.3 Het actueel besteedbaar inkomen**

Als men in collectieve schuldbemiddeling, in budgetbegeleiding of budgetbeheer is, kan de verhuurder voor inschrijving en toewijzing het actueel besteedbaar inkomen hanteren.

Het actueel besteedbaar inkomen wordt berekend over een periode van minimum drie van de zes maanden (=referentieperiode) die aan de aftoetsing voorafgaat.

Het effectief beschikbare inkomen is het verschil tussen enerzijds alle belastbare en niet-belastbare inkomens en anderzijds de vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen voor de referentieperiode.

Het effectief beschikbaar inkomen wordt berekend door van alle belastbare en niet-belastbare inkomens de volgende bedragen af te trekken die betrekking hebben op die periode:

- de vrijgestelde inkomens;
- de effectief betaalde alimentatievergoedingen;
- de effectief betaalde schuldaflossingen.

### **11.4 Het huidig inkomen**

Als het inkomen uit het referentiejaar hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar het inkomen van het jaar van aanvraag is lager, dan voldoet men ook. Als het huidig inkomen gedurende 3 opeenvolgende maanden gemiddeld 20% lager ligt dan het inkomen uit het referentiejaar, wordt ook de reële huurprijs berekend en desgevallend herzien op basis van het huidig inkomen.

## **12. Overgangsbepalingen.**

### **12.1 INSCHRIJVINGS- EN TOELATINGSVOORWAARDEN**

#### **12.1.1 Inschrijving bevolkingsregister/vreemdelingenregister**

Kandidaat-huurder die voor 1 januari 2008 waren ingeschreven en die niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarde inzake het ingeschreven zijn in het bevolkingsregister dan wel vreemdelingenregister én die voor 1 juni 2007 een asielaanvraag hebben ingediend, wordt geen woning aangeboden tot op het moment dat er een uitspraak is over de gegrondheid van de asielaanvraag.

#### **12.1.2 Taalkennis**

De taalkennisverplichting geldt vanaf **1 november 2017**.

De vroegere taalbereidheidsverplichting blijft gelden voor:

- de zittende huurders die vóór 1 november 2017 een sociale woning huurden, met uitzondering van de huurders die op 1 januari 2008 al huurder waren van een sociale huurwoning

- kandidaat-huurders die vóór 1 november 2017 hun huurovereenkomst ondertekenden

De taalkennisverplichting geldt voor:

- alle nieuwe kandidaat-huurders die vanaf 1 november 2017 inschrijven
- alle kandidaat-huurders die vanaf 1 november 2017 hun huurovereenkomst tekenen.

### 12.1.3 Eigendomsvoorwaarde

De onaangepaste woning van de kandidaat-huurder die voor 23 december 2013 is ingeschreven en die op het moment van de inschrijving minstens 55 jaar oud was en die een onaangepaste woning bewoont, wordt niet meegerekend voor de aftoetsing van de eigendomsvoorwaarde. De kandidaat-huurder moet binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning de woning vervreemden.

Als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner op 1 maart 2017 een woning of een perceel bestemd voor woningbouw gedeeltelijk in volle eigendom had, moeten ze binnen het jaar uit onverdeeldheid treden.

Als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner op 1 maart 2017 een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap was waarin hij en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw heeft ingebracht, moeten ze binnen het jaar zich conformeren aan de strengere voorwaarde.

## 12.2 BEPALING VAN DE REFERENTIEHUURDER

De huurders die een huurovereenkomst hebben gesloten vóór 4 april 2009, moeten een referentiehurder hebben aangeduid die een huurder was als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), of b), van de Vlaamse Wooncode op moment van invoering van het begrip 'referentiehurder', namelijk [een oorspronkelijk ondertekenaar van de huurovereenkomst of zijn wettelijke of feitelijke partner](#).

## 12.3 KOOPRECHT ZITTENDE HUURDER

Het kooprecht van de zittende huurder werd [op 24 april 2017 afgeschaft](#).

Er is een overgangsbepaling opgenomen. De huurder die op 24 april 2017 voldeed aan de voorwaarden om het aankooprecht uit te oefenen, kan zijn aankooprecht nog uitoefenen tot en met 31 december 2021.

## **13. Indexaties**

Zowel de bedragen in het Kaderbesluit Sociale Huur, als de bedragen in de ministeriële besluiten worden jaarlijks aangepast aan de levensduurte via de gezondheidsindex (basis 2004). Ook de parameters om te komen tot een evenwichtige en betaalbare huurprijs worden geïndexeerd.

## 14. Sancties

De toezichthouder kan administratieve maatregelen en administratieve geldboetes opleggen (art. 102bis VWC en art. 47§2 en 56§3 VWC).

### **14.1 Administratieve maatregelen**

De toezichthouder kan zowel aan de huurder als aan de verhuurder **administratieve maatregelen** opleggen, zoals de stopzetting of uitvoering van werken, handelingen of activiteiten, het verbod op gebruik van installaties of toestellen of een verbod op houden van dieren als die overmatige hinder veroorzaken.

Die maatregelen kunnen worden opgelegd voor het niet naleven van de bepalingen van Titel VII van de Vlaamse Wooncode, het sociale huurbesluit en de verplichtingen opgenomen in de typehuurovereenkomst.

Bij niet-uitvoering binnen de opgelegde termijn, kunnen de administratieve maatregelen worden uitgevoerd door de toezichthouder, die daarbij een beroep kan doen op derden.

### **14.2 Administratieve geldboete opgelegd aan de huurders**

De toezichthouder kan **administratieve geldboeten** opleggen voor het niet nakomen van de verplichtingen van artikel 92, §3 VWC, met name:

- de sociale huurwoning betrekken, er zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn (dit in het kader van de strijd tegen domiciliefraude)
- de huurprijs betalen en de elementen die nodig zijn voor de berekening meedelen als de verhuurder erom verzoekt;
- de woning onderhouden als een goede huisvader;
- de bereidheid tonen Nederlands te leren en het inburgeringstraject te volgen;
- de leefbaarheid niet in het gedrang brengen.

De administratieve geldboete ligt tussen 25 en 5.000 euro.

Bij de vaststelling van het bedrag houdt de toezichthouder onder andere rekening met de ernst van de tekortkoming, herhaling van de tekortkoming, verzachtende omstandigheden.

### **14.3 Administratieve geldboete opgelegd aan de verhuurder**

De toezichthouder heeft ook de mogelijkheid om een administratieve geldboete op te leggen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen die de reglementaire bepalingen niet naleven.

## 15. Specifieke bepalingen

### **15.1 Vlabinvestwoningen (en ADL woningen)**

Voor Vlabinvestwoningen (en ADL woningen) gelden specifieke inschrijvings- en toewijzingsregels.

- Voor Vlabinvestprojecten wordt de Vlabinvestvoorrang verleend op basis van de criteria inzake sociaal-economische binding met de streek en na toekenning van deze voorrang door de commissie die hiertoe door de Vlaamse Regering is opgericht.
- Info : [www.vlabinvest.be](http://www.vlabinvest.be)



## 15.2 Specifieke invulling **RATIONELE BEZETTING**

De **rationele bezetting van een woongelegenheid** wordt als volgt vastgelegd op basis van

- woningtype ( grootte en aantal slaapkamers)
- de gezinssamenstelling en in voorkomend geval de specifieke gezinssituatie en de fysieke toestand van de gezinsleden
- de specifieke omkadering voor woningcomplexen of delen van een complex

Onder **gezin** worden zowel een **éénouder-** als een **tweeoudergezin** verstaan.

Bij Volkshuisvesting werd de rationele bezetting als volgt vastgelegd:

Woningtype	Geschikt voor
Aangepaste woning ( rekening houdend met de hieronder verder bepaalde types) <i>Een aangepaste woning is een woning waarvoor specifieke investeringen werden gedaan om deze aan te passen voor mensen met een motorische handicap of moeilijkheid inzake motoriek Vb: rolstoeltoegankelijkheid, aangepaste badkamer en/of keukenuitrusting,...</i>	Gezin waarvan bij minstens één persoon de fysieke toestand op het ogenblik van de toewijzing een bijzonder aangepaste of aanpasbare woning vereist. Het betreft woningen die specifiek fysiek zijn ontworpen en aangepast aan de handicap of beperking. Bij de toewijzing wordt daarenboven rekening gehouden met de rationele bezetting volgens gezinssamenstelling.
Studio	Alleenstaande
Appartement 1 slaapkamer	Alleenstaande Gezin zonder kinderen
Appartement 2 slaapkamers	Alleenstaande Gezin zonder kinderen Gezin met 1 kind Twee volwassenen niet partners.
Appartement 3 slaapkamers	Gezin met 1 kind Gezin met 2 kinderen Gezin met 3 kinderen in functie van de grootte ** van de slaapkamers Drie volwassenen zonder relatie of de combinatie van volwassenen en kinderen waarvoor 3 slaapkamers noodzakelijk zijn.
Appartement met 4 slaapkamers	Gezin met 3 kinderen of de combinatie van volwassenen en kinderen waarvoor 4 slaapkamers noodzakelijk zijn

Huis 1 slaapkamer	Alleenstaande Gezin zonder kinderen
Huis met 2 slaapkamers	Gezin met 1 kind
Huis 3 slaapkamers	Gezin met 2 kinderen of 3 kinderen in functie van de grootte ** van de slaapkamers. Koppel met 1 kind indien kind minder dan vijf jaar oud of de combinatie van volwassenen en kinderen waarvoor 3 slaapkamers noodzakelijk zijn.
Huis 4 slaapkamers	Gezin met 3 kinderen of 4 kinderen in functie van de grootte ** van de slaapkamers; of de combinatie van volwassenen en kinderen waarvoor 4 slaapkamers noodzakelijk zijn.
Huis 5 slaapkamers	Gezin met 4 kinderen of 5 kinderen in functie van de grootte ** van de slaapkamers; of de combinatie van volwassenen en kinderen waarvoor 5 slaapkamers noodzakelijk zijn.

** in functie van de grootte van de slaapkamers	
Slaapkamer ouders	≥ 11 m <sup>2</sup>
Slaapkamer kind(eren)	≥ 7 m <sup>2</sup> - 1 kind
	≥ 12 m <sup>2</sup> - 2 kinderen
Volgens C2008 VMSW / Concepten voor sociale woningbouw / Leidraad voor bouwheer en ontwerpers	

Bovengemelde regels inzake rationele bezetting doen geen afbreuk aan de eventuele huurverhoging die overeenkomstig de bepaling van artikel 50 kan opgelegd worden bij **onderbezetting** van de woning.

Co-ouderschapskinderen en kinderen die het voorwerp uitmaken van een bezoekrecht worden voor de bepaling van het rationeel woningtype gelijkgeschakeld met effectief wonende kinderen. Met de meerderjarige kinderen blijft men rekening houden tot zolang hun deeltijds verblijf in de woning blijft voortduren, tenzij de kandidaat-huurder schriftelijk verzaakt aan dit recht (art. 18,3<sup>e</sup> lid KBSH)

Voor die gevallen waarin een gezinshereniging wordt voorzien wordt verwezen naar de specifieke bepalingen terzake in het sociaal huurbesluit

## Woongelegenheden zullen volgens rationele bezetting toegewezen worden aan een (kandidaat)-huurder:

- op basis van zijn/haar gezinssamenstelling;  
Indien volgens gezinssamenstelling geen geschikte (kandidaat)-huurder meer voorhanden is, wordt stapsgewijs overgegaan naar de (kandidaat)-huurders die met hun gezinssamenstelling rationeel zijn voor een woningtype met 1 slaapkamer minder.
- rekening houdend met de specifieke gezinssituatie; zijnde enkel een toewijzing als het noodzakelijke woningkenmerk (gelijkvloers / bereikbaar via lift, aanpasbaar, aangepast) ook effectief aanwezig is.

Via het aanvraagformulier wordt aan de kandidaat-huurders medegedeeld welke woongelegenheden rationeel aan hun gezinssamenstelling aangepast zijn en kunnen zij specifieke gezinssituaties kenbaar maken.

Als een kandidaat toch absoluut wil ingeschreven worden voor een grotere woning dan waar hij volgens de rationele bezetting voor in aanmerking komt, zal dat gebeuren maar met de mededeling dat hij enkel bij uitputting van de kandidaten met aangepaste gezinssamenstelling in aanmerking kan komen.

Indien een huurder van de cvba Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting – Sint-Pieters-Leeuw mutatie naar een andere woongelegenheden aanvraagt, zal om de mutatieprioriteit toe te kennen nagegaan worden of de betrokken huurder laagbezet, overbezet, niet-aangepast woont.

Volgens de principes van rationele bezetting (bovenstaande tabel of feitelijke berekening) woont een huurder van de cvba Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting – Sint-Pieters-Leeuw :

- laagbezet indien hij/zij een groter woningtype bewoont dan omschreven in de hierboven bovengemelde rationele bezetting onverminderd de definitie van onderbezetting die vanaf 1 januari 2009 zal worden ingevoerd
- overbezet indien hij/zij een kleiner woningtype bewoont dan hij/zij met zijn/haar huidige gezinssamenstelling rationeel zou toegewezen krijgen
- niet-aangepast indien hij/zij een woningtype bewoont dat niet beschikt over het woningkenmerk dat hem/haar met zijn/haar huidige gezinssituatie of fysieke toestand rationeel zou toegewezen worden.
- daarenboven steeds correct aan cvba Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting – Sint-Pieters-Leeuw onmiddellijk melding deed indien één of meerdere kinderen geboren werden; gezinsleden de woning verlieten; de partner van de huurder kwam bijwonen
- over elke andere wijziging in verband met de gezinssamenstelling voorafgaand om goedkeuring verzocht
- de bepalingen inzake gezinshereniging correct heeft nageleefd.

Specifiek zal overbezetting die tot stand kwam door wijzigingen gezinssamenstelling waaraan cvba Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting – Sint-Pieters-Leeuw op generlei wijze goedkeuring verleende, geen aanleiding geven tot mutatieprioriteit maar daarentegen wel tot passende maatregelen ten aanzien van de huurder teneinde opnieuw een normale bezetting van de verhuurde woongelegenheden te bekomen.

## BIJLAGEN

Bijlage 1: Lokale toewijzingsreglementen

Bijlage 2: Kosten en Lasten – Bijlage III bij het Kaderbesluit Sociale Huur

Bijlage 3: Lijst Gemeente – Zone – Straten die deel uitmaken van de zone

Bijlage 4: Lijst keuzemogelijkheden per gemeente

Bijlage 5: Lijst Aangepaste woningen + keuzemogelijkheden

- Specifiek voor personen met een fysieke beperking en/of lichamelijke beperking
- Specifiek voor 65+