

INTERN HUURREGLEMENT



Inhoud

INLEIDING	6
DEEL 1: KANDIDAAT-HUURDERS.....	8
1. INSCHRIJVINGS – EN TOELATINGSVOORWAARDEN	8
1.1 Voorwaarden	8
1.1.1 De leeftijdsvoorwaarde.....	8
1.1.2 De verblijfsvoorwaarde	8
1.1.3 De inkomensvoorwaarde	9
1.1.4 De onroerende bezitsvoorwaarde	9
1.1.5 De middelentoets.....	10
1.2 Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst.....	11
1.2.1 Op het moment van inschrijving.....	11
1.2.2 Op het moment van toewijzing.....	12
1.2.3 Na aanvang van de huurovereenkomst	13
2. HET CENTRAAL INSCHRIJVINGSREGISTER (CIR).....	13
2.1 Inschrijving als kandidaat-huurder.....	13
2.1.1 Woningvoorkeuren	14
2.1.2 Gezinshereniging.....	14
2.1.3 Splitsing van de kandidatuur.....	14
2.1.4 Het wijzigen van het kandidatendossier	15
2.1.5 Het op wacht plaatsen van het kandidatendossier.....	15
2.2 Actualisering van het inschrijvingsregister	15
2.2.1 Jaarlijkse actualisatie.....	15
2.2.2 Actualisatie wegens inactiviteit	16
2.3 Schrappingen uit het inschrijvingsregister	16
3. TOEWIJZINGEN.....	17



3.1	Algemene bepalingen	17
3.1.1	Rationele bezetting	17
3.1.1.1	Het aantal personen.....	18
3.1.1.2	Woningtype- en grootte	18
3.1.1.3	De gezinssamenstelling	18
3.1.1.4	Duurzaam verblijf in de sociale huurwoning.....	19
3.1.1.5	De concrete invulling van de rationele bezetting	19
3.1.1.6	Afwijken van de rationele bezetting bij toewijzing	19
3.1.2	Aangepaste woningen.....	20
3.1.2.1	De aangepaste woning.....	20
3.1.2.2	ADL-woningen en sociale assistentiewoningen	20
3.1.3	Solvabiliteitstoets.....	20
3.1.4	Woning bezichtigen	20
3.1.5	Weigering door de kandidaat-huurder	21
3.1.6	Weigering door Woonstart	21
3.2	De vier instroommogelijkheden.....	22
3.2.1	Pijler 1: de standaardtoewijzing.....	22
3.2.1.1	Vrijwillige mutatie	22
3.2.2	Pijler 2: de versnelde toewijzing	23
3.2.2.1	Doelgroepen	23
3.2.2.2	Wegingskader	24
3.2.2.3	Aanmelding	24
3.2.2.4	Begeleiding.....	25
3.2.2.5	Weigering van een versnelde toewijzing	25
3.2.3	Pijler 3: de toewijzing aan een specifieke doelgroep	25
3.2.3.1	De huidige toewijzingsreglementen	26
3.2.4	Pijler 4: interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels	27
3.2.4.1	Huurders die overbezet wonen	28



3.2.4.2	Huurders die een aangepaste woning in het kader van een fysieke beperking of een assistentiewoning niet langer nodig hebben	29
3.2.4.3	Kandidaat-huurder die verhaal indiende bij de toezichthouder dat gegrond werd bevonden	29
3.2.4.4	Kandidaat-huurder die een specifieke private woning dient te verlaten	29
3.2.4.5	Huurders die niet meer voldoen aan de rationele bezetting en huurders waarvan de vooraf gemelde gezinshereniging plaatsvindt	29
3.2.4.6	Huurders die de wachttijd doorlopen hebben in afwachting van de gezinshereniging die nog niet plaatsvond	30
3.2.4.7	Huurders die dienen herhuisvest te worden bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning	30
3.2.4.8	Huurders die onderbezet wonen	30
3.2.4.9	Zittende huurders die moeten herhuisvest worden door sloop, renovatie of verkoop van de sociale woning	31
3.3	Toewijzingen voor een garage of autostaanplaats	32
4.	VERHAALRECHT	32
DEEL 2: HUURDERS		33
1.	HUUROVEREENKOMST	33
1.1	Soorten huurovereenkomsten en het woonrecht van 9 jaar	33
1.2	Huurwaarborg	34
1.3	Sleuteloverdracht	35
1.4	Registratie huurovereenkomst	35
1.5	Brandverzekering	35
1.6	Betaling van de huur	36
1.7	Huurlasten	36
1.8	Zonnepanelen	36
2.	HURDER EN BIJWONER	37
2.1	Begrip huurder(s)	37
2.2	Begrip duurzame bijwoner(s)	37
2.3	Begrip tijdelijke bijwoner	37
2.4	Wie kan er tijdens een lopende huurovereenkomst huurder worden?	38



3.	HUURDERSVERPLICHTINGEN	38
3.1	Basistaalvaardigheid Nederlands	39
3.2	Inschrijving bij de VDAB	39
4.	EINDE VAN DE OVEREENKOMST	40
4.1	Opzeg door de huurder	40
4.2	Opzeg door Woonstart	40
4.3	Beëindiging van rechtswege	41
4.4	Beëindiging door de vrederechter	42
5.	VERHAALRECHT.....	42
5.1	De meldingsplicht van de beroepsmogelijkheid	42
5.2	Procedure.....	42
DEEL 3: BIJLAGES.....		44
1.	BIJLAGE 1 – INKOMENSGRENZEN	44
2.	BIJLAGE 2 – GRENZEN MIDDELENTOETS	45
3.	BIJLAGE 3 – OVERZICHT LOKALE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN.....	46



Inleiding

Woonstart is een woonmaatschappij die sociale woningen verhuurt in Pittem en haar deelgemeente Egem, in Tielt en haar deelgemeentes Aarsele, Kanegem, Meulebeke, Schuiferskapelle en in Wingene en haar deelgemeentes Ruiselede en Zwevezele.

Woonmaatschappij Woonstart past de Vlaamse Codex Wonen 2021 boek 6 en het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen 2021 boek 6 toe. In het intern huurreglement worden een aantal regels vastgelegd in uitvoering hiervan.

Het intern huurreglement is een openbaar document waarvan de laatst goedgekeurde versie van dit document op elk moment kan geraadpleegd worden op de website www.woonstart.be en ter inzage ligt op de zetel van Woonstart bv, Sint Michielstraat 1a te 8700 Tielt.

Het intern huurreglement van Woonstart geldt voor onbepaalde duur, maar wordt op regelmatige basis geëvalueerd en bijgestuurd, bijvoorbeeld op basis van gewijzigde regelgeving. Het is de bevoegdheid van het Bestuursorgaan om dit intern huurreglement te wijzingen en goed te keuren.

Het Bestuursorgaan van Woonstart heeft dit intern huurreglement goedgekeurd op 09/10/2025.

Het intern huurreglement is een document waar de concrete regels van woonmaatschappij Woonstart in vastgelegd worden.

- Het **eerste deel** richt zich tot de **kandidaat-huurders** van woonmaatschappij Woonstart met volgende belangrijke thema's:
 - de inschrijvingsprocedure en inschrijvingsvoorwaarden;
 - het toewijssysteem, met de voorrangsregels en lokale bindingselementen.
- In het **tweede deel** van dit intern huurreglement krijgen de **huurders** van de woonmaatschappij meer informatie over de huurvoorwaarden.

In het **eerste deel** wordt er een vereenvoudigd overzicht gegeven van de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden en regels zoals vermeld in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (afgekort BVCW). Het overzicht zoals hierna weergegeven, is louter en alleen voor het informatieve doel van de kandidaat-huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden; noch ten voordele, noch ten nadele. Bij deze verwijst Woonstart dan ook formeel naar de integrale tekst van de Vlaamse Codex Wonen 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

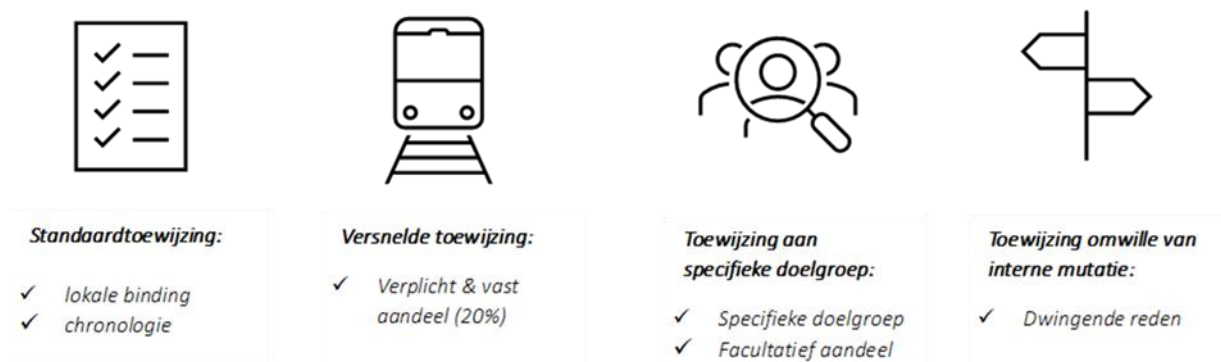
Vanaf 1 januari 2024 gelden de bepalingen over het nieuwe toewijzingsmodel van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) van 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen (BVCW). Deze regelgeving moet tegemoetkomen aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid, m.n.:

- 1) optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
- 2) optimale leefbaarheid in de wijken;
- 3) bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
- 4) bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

In het BVCW werd ruimte gelaten om bij het vastleggen van de toewijzingsregels regionale – en lokale accenten te leggen. Om een aanpak op maat te realiseren nam Woonmaatschappij Woonstart het initiatief om een toewijzingsraad op te richten. De sociale verhuurders, lokale besturen en woon- en welzijnsactoren kunnen op die manier in dialoog gaan met elkaar en afspraken maken om een geïntegreerd en gedragen toewijzingsbeleid op maat te realiseren.



Het toewijssysteem bestaat uit 4 pijlers of instroommogelijkheden:



De 4 instroommogelijkheden worden geconcretiseerd in 3 te onderscheiden reglementen, elk met een specifiek beslissingsproces.

1) Het toewijzingsreglement

- Ontwerp opgemaakt door de toewijzingsraad.
- Goedgekeurd door het bestuursorgaan van Woonstart op 13/06/2024.
- Het toewijzingsreglement werd goedgekeurd door de gemeenteraden.
- Bevat de afspraken over de bepalingen m.b.t. de langdurige woonbinding (van toepassing op de pijlers 1 en 3) en de toewijzing aan specifieke doelgroepen (pijler 3).

2) Het huishoudelijk reglement

- Ontwerp opgemaakt door de toewijzingsraad.
- Goedgekeurd door het bestuursorgaan van Woonstart op 13/06/2024.
- Het huishoudelijk reglement werd ter kennis voorgelegd aan de gemeenteraden.
- Bevat de richtlijnen en procedures over de werking van de toewijzingsraad en de afspraken omtrent de aanmelding en begeleiding van de kandidaat-huurders voor de versnelde toewijzing (pijler 2) en de toewijzing aan een specifieke doelgroep (pijler 3).

3) Het intern huurreglement

- Ontwerp op te maken door Woonstart.
- Ter goedkeuring voorleggen aan het bestuursorgaan.
- Bevat de toewijzingsregels uit het toewijzingsreglement (pijler 1 + 3), de beslissingen voor de versnelde toewijzing (pijler 2), na bespreking op de toewijzingsraad en de wijze waarop de interne mutaties (pijler 4) in het geheel worden ingepast.

In het tweede deel van dit intern huurreglement wordt er een bondig overzicht gegeven van de specifieke toepassingen die Woonstart toepast in uitvoering van het Besluit Vlaamse Codex wonen van 2021 met betrekking tot de huurders. Het overzicht zoals hierna weergegeven, is louter en alleen voor het informatieve doel van de huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden; noch ten voordele, noch ten nadele. Bij deze verwijst Woonstart dan ook formeel naar de integrale tekst van de Vlaamse Codex Wonen 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.



DEEL 1: KANDIDAAT-HUURDERS

1. Inschrijvings – en toelatingsvoorwaarden

Om in aanmerking te komen voor een sociale woning moet de kandidaat-huurder zich online inschrijven op de wachtlijst via het **Centraal InschrijvingsRegister (CIR)**.

In het CIR worden in eerste instantie de noodzakelijke documenten of gegevens elektronisch bevroegd bij de bevoegde overheden. Dit is in overeenstemming met de geldende GDPR-wetgeving. Door zijn of haar inschrijving geeft de kandidaat-huurder de toestemming om deze informatie op te vragen. Pas als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen zal Woonstart de kandidaat-huurder vragen om bijkomende gegevens te bezorgen.

Om als kandidaat-huurder ingeschreven te worden moet de kandidaat-huurder aan volgende voorwaarden voldoen:

- 1) de leeftijdsvoorwaarde;
- 2) de verblijfsvoorwaarde;
- 3) de inkomensvoorwaarde;
- 4) de onroerende bezitsvoorwaarde;
- 5) de middelentoets.

Personen die moeten voldoen aan deze inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden:

- de persoon die zich opgeeft als toekomstig referentiehuurder;
- de persoon die met hem of haar getrouwd is of die met hem of haar wettelijk samenwoont of die zijn of haar feitelijke partner is, op voorwaarde dat deze persoon deze sociale woning mee gaat bewonen.

Enkel deze personen worden afgetoetst aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

8

1.1 Voorwaarden

1.1.1 De leeftijdsvoorwaarde

De kandidaat-huurder moet 18 jaar zijn.

Uitzonderingen:

- een minderjarige die ontvoegd werd;
- een minderjarige die zelfstandig woont of gaat wonen en begeleid wordt door een erkende dienst of een OCMW.

1.1.2 De verblijfsvoorwaarde

Een kandidaat-huurder die zich wil inschrijven moet ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister of heeft een referentieadres.



Uitzonderingen: erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden kunnen inschrijven met een vluchtelingenattest of een brief met een positieve beslissing van het CGVS (*commissariaat-generaal voor de vluchtelingen*).

1.1.3 De inkomensvoorwaarde

De kandidaat-huurder moet voldoen aan de inkomensvoorwaarde. Het inkomen mag niet hoger zijn dan een bepaald bedrag. Dit bedrag varieert naargelang de gezinssituatie en wordt jaarlijks geïndexeerd. De actuele inkomensgrenzen worden vermeld in Bijlage 1 – inkomensgrenzen.

Voor de berekening wordt de som van het referentie-inkomen in aanmerking genomen dat werd ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- het leefloon;
- de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Het aanslagbiljet moet betrekking hebben op de inkomsten van **maximaal** drie jaar voorafgaand aan de inschrijvings- of toelatingsdatum.

Uitzonderingen:

- 1) Er wordt rekening gehouden met het **huidige inkomen** om de inkomensvoorwaarde af te toetsen als:
 - niemand een beschikbaar aanslagbiljet heeft;
 - of als de som van het referentie-inkomen(s) $\leq$ aan 0;
 - of als blijkt dat de som van het referentie-inkomen(s) hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrens.
- 2) Er kan rekening gehouden worden met het **actueel besteedbaar inkomen** om de inkomensvoorwaarde af te toetsen 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.

Het **actueel besteedbaar inkomen** is gelijk aan het huidige inkomen, maar dan berekend over een periode van minimaal 3 maanden van de afgelopen 6 maanden. Daarnaast wordt rekening gehouden met vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen die van het inkomen worden afgetrokken.

Als een persoon ten laste zoals vermeld in art. 6.1, eerste lid, 4°, a) of b), ook een persoon ten laste is zoals vermeld zoals vermeld in art. 6.1, eerste lid, 4°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

1.1.4 De onroerende bezitsvoorwaarde

Het bezit van een gedeeltelijk zakelijk recht op een woning of bouwgrond is op zich geen belemmering meer voor inschrijving of voor toelating tot een sociale huurwoning. Dit is anders wanneer een kandidaat-huurder in de drie jaar vóór de inschrijving, of tussen de inschrijving en toewijzing, een deel van dat zakelijk recht vervreemd. Een gedeeltelijk zakelijk recht mag niet voorkomen uit het vervreemden van een deel van het volledig zakelijk recht.



De kandidaat-huurder mag in binnen- en buitenland:

1. geen woning of bouwgrond in volle eigendom hebben;
2. geen volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of bouwgrond hebben;
3. geen woning of bouwgrond volledig zelf in erfpacht of opstal hebben gegeven;
4. geen woning of bouwgrond volledig zelf in vruchtgebruik hebben gegeven;
5. geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin men zakelijke rechten zoals vermeld in punt 1 t.e.m. 4, heeft ingebracht;
6. geen woning of bouwgrond hebben waarvan men in de drie jaar vóór de inschrijving een deel van het zakelijk recht heeft vervreemd, terwijl men daarvoor het volledige zakelijke recht bezat. Voor de toewijzing geldt de periode tussen de laatste actualisatie en het moment van controle van deze voorwaarde. Als er nog geen actualisatie heeft plaatsgevonden, geldt de periode vanaf de inschrijving in het centraal inschrijvingsregister tot aan de controle van deze voorwaarde.

Uitzonderingen:

Er zijn een aantal uitzonderingen op de onroerende bezitsvoorwaarde. In de meeste gevallen gaat het om tijdelijke uitzonderingen. Een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning moet de huurder zich in principe in regel stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. Woonstart kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn. Die uitzonderingen kunnen ook toegepast worden op de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst huurder worden. Ook zij zullen zich in principe binnen het jaar na de toetreding in regel moeten stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde, eventueel verlengd als daar gegronde redenen voor zijn.

Er wordt met volgende woningen of percelen (bestemd voor woningbouw) geen rekening gehouden:

- Een woning die bewoond wordt door de kandidaat-huurder die tijdens de bewoning onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard en dit op voorwaarde dat:
 - ontruiming noodzakelijk is;
 - men zich binnen de 2 maanden na de verklaring komt inschrijven bij een sociale verhuurder;
 - de woning wordt bewoond door de kandidaat-huurder op moment van conformiteitsonderzoek.
- Een woning die niet is aangepast aan de fysieke handicap van de kandidaat-huurder of een gezinslid
 - opgelet: ouderen zonder specifieke handicap komen niet in aanmerking voor deze uitzondering!
- Ingeschreven voor een ADL-woning¹:
 - een woning die niet is aangepast aan de fysieke handicap van de kandidaat-huurder of een gezinslid;
 - én is ingeschreven voor een ADL-woning.
- Een woning in een ruimtelijke bestemmingszone waar wonen niet is toegelaten (zoals een campingverblijf).
- Een woning waarover de kandidaat-huurder het beheer heeft verloren:
 - ten gevolge van een faillietverklaring (*toepassing art. XX.32 van het Wetboek Economisch Recht*);
 - of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling.

10

1.1.5 De middelentoets

De kandidaat-huurder mag geen saldi hebben op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen die de vastgestelde grenzen overschrijden. Deze vastgestelde grenzen worden vermeld in [Bijlage 2 – grenzen middelentoets](#). Dit gaat over alle rekeningen waarvan de kandidaat-huurder de rekeninghouder of mederekeninghouder is.

¹ ADL: een aangepast gelijkvloerse woning voor mensen met een fysieke beperking die zelfstandig willen wonen maar 24/7 ondersteuning nodig hebben voor hun **A**lgemene **D**agelijkse **L**evensverrichtingen.



Bij de inschrijving bewijst de kandidaat-huurder dat hij of zij voldoet aan de voorwaarde met een verklaring op erewoord.

Voor de toelating tot een sociale huurwoning bewijst de kandidaat-huurder dat hij of zij voldoet aan de voorwaarde door voorlegging van stavingstukken. Volgende stavingstukken zijn noodzakelijk:

- bewijsstukken met saldi van alle rekeningen waarvan de kandidaat-huurder rekeninghouder of mede-rekeninghouder is. Dit kan aangetoond worden met attesten van de financiële instellingen, actuele stand van zaken van een beleggingsportefeuille of ieder ander bewijsmiddel. Alleen de saldo's moeten voorgelegd worden, de verrichtingen op de rekeningen worden geanonimiseerd;
- verklaring op eer waarin de kandidaat-huurder bevestigt dat hij alle rekeningen heeft bezorgd van alle spaar-, betaal- termijn- en effectenrekeningen waarbij hij (mede-)rekeninghouder is.

Om een correcte beoordeling van de financiële situatie te garanderen, is vastgelegd dat het moet gaan om de saldi van de rekeningen op de datum van verzending van de aanbodbrief.

Uitzonderingen:

- Tegoeden waarop bewarend of uitvoerend beslag is gelegd

Tegoeden die tijdens een bewarend of uitvoerbaar beslag door schulden van de (potentiële) kandidaat-huurder op een bankrekening staan zijn geen beschikbare middelen. Inkomsten die na de datum van het beslag op de rekening komen wel. Ook bepaalt het Gerechtelijk Wetboek een niet voor beslag vatbaar gedeelte (dat beschikbaar moet blijven voor de schuldenaar om in zijn levensonderhoud te voorzien). Ook dit gedeelte wordt beschouwd als beschikbare middelen.

- Tegoeden die geblokkeerd zijn wegens een overlijden, scheiding of een andere reden

Op een geblokkeerde rekening kan de titularis of medetitaris tijdelijk bepaalde verrichtingen niet uitvoeren, waardoor de tegoeden niet beschikbaar zijn. Een mogelijke andere reden dan overlijden of scheiding kan bijvoorbeeld zijn als een bankrekening uit voorzorg wordt geblokkeerd bij twijfels over de identiteit van de rekeninghouder, bij verdachte transacties of op basis van de antiwitwaswetgeving.

- Negatieve saldi

Een rekening kan (tijdelijk) een negatief saldo hebben, bijvoorbeeld door een automatische afrekening (zoals een domiciliëring of een afrekening van een kredietkaart). Ook bestaan er zichtrekeningen die toelaten om onder nul te gaan. Het is niet de bedoeling om deze negatieve waardes met de positieve waardes te verrekenen. Negatieve tegoeden zijn niet beschikbaar, dus telt een rekening met negatief saldo niet mee in de berekening van de beschikbare middelen.

1.2 Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst

1.2.1 Op het moment van inschrijving

De kandidaat-huurder doet zelf de aanvraag om ingeschreven te worden in het centraal inschrijvingsregister. De aanvraag wordt geregistreerd in het centraal inschrijvingsregister.

Tijdens het verwerken van deze aanvraag worden de inschrijvingsvoorwaarden automatisch afgetoetst door Wonen in Vlaanderen aan de hand van de informatie waarover zij op dat moment beschikken. Als blijkt dat aan alle inschrijvingsvoorwaarden is voldaan wordt een inschrijvingsnummer toegekend.



Als Wonen in Vlaanderen op grond van de inschrijving in het centraal inschrijvingsregister niet kan beoordelen of de kandidaat-huurder voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, kan de kandidaat-huurder documenten toevoegen in het dossier waaruit blijkt dat hij wél voldoet. Deze informatie stroomt door naar de primaire verhuurder. Als de primaire verhuurder bevestigt dat het dossier compleet is, ontvangt de kandidaat-huurder een dossiernummer.

1.2.2 Op het moment van toewijzing

Bij de toewijzing van een sociale huurwoning worden de toelatingsvoorwaarden afgetoetst zodra de kandidaat-huurder laat weten 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.

Als bij het aftoetsen blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan één of meerdere toelatingsvoorwaarden, wordt de kandidaat-huurder schriftelijk in kennis gesteld dat er enkel een toewijzing kan plaatsvinden als de kandidaat-huurder binnen de vijftien werkdagen na deze mededeling de nodige stavingstukken kan voorleggen. Gebeurt dit niet, dan wordt de kandidatuur geschrapt.

Naast de eerder gemelde toelatingsvoorwaarden wordt op het moment van de toewijzing bovendien nagegaan of de kandidaat-huurder voldoet aan de taalkennisvereiste en VDAB-verplichting.

Taalkennisvereiste

Wie huurder wordt moet twee jaar nadat hij of zij huurder is geworden (datum inwerkingtreding huurovereenkomst of datum van toetreding) over een basistaalvaardigheid van het Nederlands beschikken. Een huurder beschikt over de mondelinge basistaalvaardigheid van het Nederlands als hij het taalkennisniveau A2 heeft. Dit is een huurdersverplichting.

12

VDAB-verplichting

Sinds 1 januari 2023 moeten alle niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel zich inschrijven bij de VDAB (art.6.20, eerste lid, 12° VCW). Het gaat om alle niet-werkende huurders met een beroepsactieve leeftijd (tot en met 64 jaar), tenzij men door billijkheidsredenen of uitzonderingsvoorwaarden niet in staat is om te werken of actief naar werk te zoeken.

Deze verplichting geldt voor alle huurders vanaf 1 januari 2023, dus ook zittende huurders.

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

Als de huurder bij de inwerkingtreding van de huurovereenkomst nog niet aan de verplichting voldoet, dan kan Woonstart hem nog een redelijke termijn geven om zich in te schrijven. Deze termijn wordt ingevolge de beslissing van het bestuursorgaan van Woonstart vastgelegd op **drie maanden** na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Nadat de huurovereenkomst is gesloten, voert de verhuurder een driejaarlijkse controle uit. Als de huurder niet voldoet, verwittigt de verhuurder de toezichthouder, die een administratieve geldboete kan opleggen. Een andere sanctie, zoals opzeg van de huurovereenkomst, is niet voorzien.



1.2.3 Na aanvang van de huurovereenkomst

Wanneer de huurovereenkomst lopende is en de echtgeno(o)t(e) of wettelijke samenwoner komt bijwonen of de feitelijke partner na 1 jaar bijwoont op de huurovereenkomst wordt toegevoegd, wordt ook hij of zij aan een controle onderworpen. Hij of zij moet aantonen dat hij of zij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de middelentoets. Andere personen die duurzaam of tijdelijk komen bijwonen, moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

De bijwoont die leidt tot een onaangepaste woning zal worden geweigerd. Een woning is onaangepast als de minimale bezettingsnormen, vermeld in Art. 3.1.§4° lid Vlaamse Codex Wonen worden overschreden of als de woning niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van de bewoner. De huurder is verplicht om iedere bijwoont (zowel duurzame als tijdelijke) te melden aan Woonstart, zodat kan nagegaan worden of alle voorwaarden vervuld zijn.

2. Het Centraal InschrijvingsRegister (CIR)

De Vlaamse Regering heeft een Centraal InschrijvingsRegister (CIR) ingevoerd voor de inschrijving op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. Het CIR is van toepassing sinds 1/01/2024 en toegankelijk voor de burger sinds 18/03/2024.

Het CIR is een digitaal loket waarin (potentiële) kandidaat-huurders zelf hun inschrijvingsdossier dienen op te starten, te raadplegen, aan te vullen en/of te wijzigen.

In het CIR worden de relevante persoonsgegevens bijgehouden van de kandidaat-huurders, hun gezinsleden en de kinderen die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken.

Het betreft de gegevens (art. 6.5 §2 BVCW) nodig voor:

- de administratieve afhandeling van de kandidatuur;
- het aftoetsen van de kandidaat-huurder aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;
- het toewijzen van een sociale huurwoning.

Ook worden in het CIR de bewijsstukken, die bepaalde gegevens staven, bijgehouden.

2.1 Inschrijving als kandidaat-huurder

De kandidaat-huurder kan zich sinds 18 maart 2024 **uitsluitend digitaal** inschrijven voor een sociale huurwoning. Bepaalde gegevens op basis van het ingeven van het rijksregisternummer worden automatisch ingevuld. Door deze centrale inschrijving hoeft de kandidaat-huurder slecht één keer in te schrijven, ook al wenst hij of zij zich kandidaat te stellen in meerdere regio's.

De inschrijving dient te gebeuren via de digitale toepassing van het agentschap Wonen in Vlaanderen: <https://ikwilsociaalhuren.vlaanderen.be/>.

De kandidaat-huurder kan zich op zijn of haar verzoek laten bijstaan door ondersteuners (woonactoren, woonwinkels, welzijnswerkers, sociale diensten van lokale besturen, ...). Elke inschrijving, raadpleging, wijziging dient te gebeuren via de account van de kandidaat-huurder via eID of ItsMe.



Bij problemen of indien het niet lukt om in te schrijven in het CIR kan de kandidaat-huurder langskomen op kantoor – Sint Michielstraat 1a, Tielt op donderdagnamiddag tussen 14.00 – 18.00 zonder afspraak. Voor een afspraak op een ander moment kan de kandidaat-huurder telefonisch een afspraak maken via het nummer 051/40 95 64.

Let op:

ook als u langskomt om in te schrijven, moet u beschikken over eID of ItsMe. Er zijn echter een aantal uitzonderingen waaronder geen of een verloren identiteitskaart (met bewijs van verlies) en minderjarigen.

2.1.1 Woningvoorkeuren

Volgende **standaard woningvoorkeuren** kan u bepalen:

- type woning: huis, appartement of studio;
- maximale huurprijs;
- maximale huurlast;
- minimaal en maximaal aantal slaapkamers;
- regiokeuze – gemeentes en deelgemeentes uit het werkingsgebied van Woonstart; de kandidaat kan één of meerdere keuzes opgeven.

De **aanwezigheid van een lift** kan bij woonmaatschappij Woonstart als **specifieke woningvoorkeur** worden aangeduid.

Woonstart kan de woningvoorkeuren weigeren als blijkt dat die voorkeur leidt tot een te beperkte keuze waardoor de kans op een toewijzing op korte of middellange termijn quasi onbestaand is. Tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanbrengt die afbreuk doen aan zijn woonbehoefte.

14

2.1.2 Gezinshereniging

- Als er een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend, kan de potentiële kandidaat-huurder zich alleen inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging. De potentiële kandidaat-huurder vult op het ogenblik van de inschrijving de gegevens in van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend.
- Als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, past de kandidaat-huurder zijn inschrijving aan in het CIR en vult op dat ogenblik de gegevens in van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend.
- Als de gezinshereniging, vermeld in het eerste en tweede lid, nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, heeft de kandidaat-huurder voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand overeenkomstig artikel 6.28, eerste lid, 6°.
- Als de gezinshereniging vervolgens na de toewijzing plaatsvindt, heeft de kandidaat-huurder voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan de gezinshereniging overeenkomstig artikel 6.28, eerste lid, 5°. (art.6.3/3 BVCW).

2.1.3 Splitsing van de kandidatuur

Als kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, wordt de volgende procedure toegepast:



- als maar één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;
- als beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, wordt het oorspronkelijke inschrijvingsnummer geschrapt en worden de beide kandidaat-huurders opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer, met behoud van hun individuele wachttijd.

De kandidaat-huurders kunnen de splitsing van de kandidatuur zelf aanpassen in het inschrijvingsregister of die aanpassing vragen aan de primaire verhuurder.

2.1.4 Het wijzigen van het kandidatendossier

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur op ieder moment wijzigen in het CIR zonder dat dit een invloed heeft op zijn opgebouwde wachttijd. Behalve wanneer de status van zijn dossier 'in onderzoek' of 'in aanbod' is.

Wijzigingen aan de gezinssituatie dienen steeds binnen de maand na de wijziging aangepast te worden in het CIR. Dit gaat over adreswijzigingen, wijziging van de gezinssamenstelling, zwangerschap. Als de kandidaat-huurder aangeeft zwanger te zijn, dan kan op vraag van de kandidaat-huurder rekening gehouden worden met het ongeboren kind. Om effectief in aanmerking te komen voor een grotere woning, moet het kind geboren zijn.

2.1.5 Het op wacht plaatsen van het kandidatendossier

Als er gegronde redenen zijn die geen afbreuk doen aan de woonbehoefte kan aan Woonstart gevraagd worden om het dossier op wacht te plaatsen en bijgevolg voor een bepaalde duur geen woningen aan te bieden.

Volgende redenen ziet Woonstart als gegrond:

- langdurige hospitalisatie of revalidatie: het dossier wordt op wacht geplaatst gedurende de opname;
- detentie: het dossier wordt op wacht geplaatst gedurende de periode van effectieve detentie;
- aangaan private overeenkomst in de voorbije 12 maanden: het dossier wordt voor maximum één jaar op wacht geplaatst;
- de kandidaat-huurder of begeleidende dienst geeft aan dat de kandidaat-huurder zich momenteel niet in een stabiele situatie bevindt om een engagement tot huisvesting aan te gaan (bv. acute psychische problematiek, verslavingsproblematiek,...).

Er dient steeds een **bewijs** voorgelegd wordt. De kandidaat-huurder die omwille van een andere reden tijdelijk geen aanbod wenst, kan steeds een verzoek indienen. Woonmaatschappij Woonstart onderzoekt de gegrondheid van de aanvraag.

2.2 Actualisering van het inschrijvingsregister

2.2.1 Jaarlijkse actualisatie

Het agentschap Wonen in Vlaanderen actualiseert de gegevens over de inschrijvingsvoorwaarden minstens jaarlijks op de verjaardag van de inschrijvingsdatum behalve voor de kandidaat-huurders van wie de vermelde inschrijvingsvoorwaarden in het lopende kalenderjaar al werden gecontroleerd door het CIR of een verhuurder.

Bij de jaarlijkse actualisatie wordt de inkomensvoorwaarde, de onroerend bezitsvoorwaarde en de inschrijving in het bevolkingsregister gecontroleerd. Als bij de actualisatie blijkt dat de kandidaat-huurder niet langer voldoet aan de voorwaarden, brengt Wonen in Vlaanderen de primaire verhuurder binnen de vijf werkdagen op de hoogte. De primaire verhuurder verstuurt, aan de kandidaat-huurder, uiterlijk binnen de dertig



kalenderdagen na de ontvangst van de melding van Wonen in Vlaanderen een brief over de actualisatie. Woonstart verstuurt deze brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij een ander correspondentieadres werd opgegeven in het CIR. In de brief worden de volgende gegevens vermeld:

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

2.2.2 Actualisatie wegens inactiviteit

Als de kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief is geweest in zijn inschrijvingsdossier, brengt Wonen in Vlaanderen Woonstart binnen de vijf werkdagen na de vaststelling op de hoogte. Woonstart verzendt uiterlijk binnen de dertig kalenderdagen na ontvangst van deze melding een brief met de vraag om de kandidatuur te willen behouden. Woonstart verstuurt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij een ander correspondentieadres werd vermeld in het CIR.

In de brief worden de volgende gegevens vermeld:

- de termijn waarin de kandidaat-huurder moet reageren, met een minimum van een maand vanaf de postdatum van de brief;
- de mogelijke schrapping van zijn kandidatuur wegens het twee jaar niet actief zijn in het inschrijvingsdossier.

2.3 Schrappingen uit het inschrijvingsregister

16

De volgende redenen geven aanleiding tot een schrapping:

Bij toewijzing:

- de kandidaat-huurder aanvaardt het aanbod van een sociale woning;
- de kandidaat-huurder voldoet bij aanvaarding van een sociale woning niet aan de toelatingsvoorwaarden;
- de kandidaat-huurder weigert voor een tweede maal een aanbod van een sociale woning die voldoet aan zijn opgegeven voorkeur;
- de kandidaat-huurder reageert een tweede maal niet bij een aanbod van een sociale woning die voldoet aan zijn opgegeven voorkeur.

Bij actualisatie:

- de kandidaat-huurder voldoet niet meer aan de inschrijvingsvoorwaarden inzake inschrijving in het bevolkingsregister, inkomen of onroerend bezit;
- de kandidaat-huurder is 2 jaar niet actief geweest in zijn inschrijvingsdossier (CIR) en reageert niet op de brief om zijn kandidatuur te behouden.

Bij fraude:

- de kandidaat-huurder heeft te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen afgelegd of onvolledige gegevens gegeven bij inschrijving.

Op verzoek van de kandidaat-huurder zelf:

- de kandidaat-huurder verzoekt schriftelijk om te worden geschrapt uit het inschrijvingsregister.



Bij overlijden van de (laatst overgebleven) kandidaat-huurder

- de kandidaat-huurder is overleden en er is geen andere kandidaat-huurder in dit dossier. Het is niet mogelijk dat andere gezinsleden de opgebouwde wachttijd overnemen.

Let op! Een schrapping door één verhuurder heeft tot gevolg dat het volledig dossier wordt geschrapt in het CIR en de kandidatuur dus ook vervalt ten aanzien van woningen bij een andere verhuurder. Als de persoon wil kandideren voor een woning bij een andere verhuurder, zal hij zich opnieuw moeten inschrijven en wachttijd opbouwen.

3. Toewijzingen

Woonstart beheert 2 types woningen en vanaf 1 maart 2024 worden deze woningen toegewezen volgens een **ééngemaakt toewijzingsmodel**. Woonstart heeft woningen in beheer waarvan het eigenaar is en beheert woningen die worden ingehuurd op de private huurmarkt.

Sociale huurwoningen worden toegewezen door het bestuursorgaan van Woonstart. 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 uit het centraal inschrijvingsregister de woning overeenkomt qua rationele bezetting en de opgegeven voorkeur. Bij de weerhouden kandidaten 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.

De kandidaat-huurder hoeft niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden als hij op het moment van toewijzing al huurder is van Woonstart.

17

3.1 Algemene bepalingen

Sociale huurwoningen kunnen op vier manieren worden toegewezen, maar bij alle toewijzingen wordt rekening gehouden met een aantal **algemene bepalingen**.

3.1.1 Rationele bezetting

Een sociale huurwoning kan alleen maar toegewezen worden als ze voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting (art. 6.16, eerste lid, BVCW). Voorafgaand aan de toewijzingen geeft de verhuurder een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium. (art. 6.16 BVCW).

Rationele bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van deze personen.

Woningen kunnen niet aan gezinnen toegewezen worden indien de gezinssamenstelling de maximale bezettingsgraad overschrijdt.

Woonstart houdt bij de bepaling van de rationele bezetting rekening met volgende elementen.



3.1.1.1 Het aantal personen

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

Er wordt voor de rationale bezetting geen rekening gehouden met personen die als tijdelijke bewoners worden beschouwd.

3.1.1.2 Woningtype- en grootte

Er zijn twee factoren die de bezettingsgraad van een woning bepalen in functie van het woningtype en de woninggrootte. Dat zijn:

- de woningoppervlakte van een woning volgens de normen van Wonen in Vlaanderen;
- de typologie van de woning in functie van het aantal slaapkamers en de grootte ervan.

3.1.1.3 De gezinssamenstelling

De kinderen die niet permanent in de woning zullen wonen

Bij het beoordelen van de rationale bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met 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. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik inroepen.

Een zwangerschap

Als de kandidaat-huurder of een gezinslid zwanger is, zal daar rekening mee gehouden worden voor de uitbreiding van het type woning dat de kandidaat-huurder ambieert. De kandidaat wordt geïnformeerd dat de woning van een groter type pas zal worden toegewezen nadat het kind is geboren. Immers, de woning moet toegewezen worden aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationale bezetting het meest benadert.

Een gezinshereniging

Als een kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden, gezinsleden heeft in het buitenland waarvoor een gezinshereniging wordt gepland, wordt daar rekening mee gehouden voor de rationale bezetting. De kandidaat-huurder wordt ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationale bezettingsnorm op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging, die geschikt is om met het voltallige gezin te bewonen. De kandidaat-huurder vult op het ogenblik van de inschrijving de gegevens in van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend.

Als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, past de kandidaat-huurder zelf zijn inschrijving aan en vult op dat ogenblik de gegevens in van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend.



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. De kandidaat-huurder heeft dan voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand overeenkomstig.

Als de gezinshereniging vervolgens na de toewijzing plaatsvindt, heeft de kandidaat-huurder voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan de gezinshereniging overeenkomstig art. 6.28, 1ste lid, 5°.

3.1.1.4 Duurzaam verblijf in de sociale huurwoning

Een persoon moet voldoende duurzaam in de sociale huurwoning verblijven om deel uit te maken van het gezin. Voor het bepalen van de woonbezettingsnorm uit de VCW wordt enkel rekening gehouden met de personen die op 'voldoende duurzame wijze' in dezelfde woning samenwonen. Enkel zij behoren tot het 'gezin' volgens de definitie van de term 'gezin' volgens de VCW. Een persoon moet minstens acht dagen per maand in de sociale woning verblijven om te kunnen spreken van een duurzaam verblijf. Enkel dan behoort de persoon tot het gezin. Als de persoon minder dan acht dagen in de sociale huurwoning verblijft, kan de bijwoning niet geweigerd worden.

Om de rationele bezetting te beoordelen, wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of voor wie de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Onafhankelijk van het aantal nachten/dagen dat een kind deeltijds verblijft in de woning, wordt voor de rationele bezetting rekening gehouden met die kinderen, tenzij de huurder van dat recht afziet. Er moet sprake zijn van (minstens) één overnachting per maand van de kinderen vooraleer de kinderen in aanmerking kunnen worden genomen voor de rationele bezetting.

19

3.1.1.5 De concrete invulling van de rationele bezetting

De rationele bezettingsgraad is per woongelegenheden bepaald op basis van de oppervlakte van de aanwezige slaapkamers.

Algemene principes:

- een ruimte kleiner dan 6,5 m² wordt niet als een extra slaapkamer beschouwd en wordt bij toewijzing niet in rekening gebracht in functie van de rationele bezetting;
- een slaapkamer tussen 6,5 en de 10 m² is geschikt voor één persoon;
- een slaapkamer tussen 10 en 15 m² is geschikt voor maximum twee personen;
- een slaapkamer groter dan 15 m² is geschikt voor maximum drie personen;
- de grootste slaapkamer wordt beschouwd als zijnde voor twee personen, het gezinshoofd en (mogelijke toekomstige) partner, ook indien de oppervlakte kleiner is dan 10 m².

Voor aangepaste woningen/appartementen en woningen/appartementen 65+ wordt de rationele bezetting per woning/appartement bepaald.

3.1.1.6 Afwijken van de rationele bezetting bij toewijzing

Woonstart kan afwijken van de bezettingsnorm omwille van volgende redenen:

- als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van renovatie. In dit geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in art. 3.1 VCW, van toepassing;
- in het geval er aanvragen zijn van grote gezinnen die Woonmaatschappij Woonstart niet kan bedienen omdat de rationele bezetting van geen enkele woning aangepast is aan een dergelijk gezinstype. Er



wordt in deze gevallen wel steeds rekening gehouden met de bezettingsnormen van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1 VCW). Deze mogen nooit overschreden worden.

3.1.2 Aangepaste woningen

3.1.2.1 De aangepaste woning

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

Het moet gaan om woningen waarin duidelijk meer geïnvesteerd is dan in een 'gewone sociale huurwoning'. De proportionaliteit van de investeringen is van doorslaggevende rol om die voorrang te laten spelen. De investeringen aan de woning moeten voldoende groot zijn om de woning aan te passen aan bewoners met een fysieke handicap of beperking.

Niet elke kandidaat-huurder of het gezinslid met een fysieke handicap of beperking maakt automatisch aanspraak op deze voorrang. Bijvoorbeeld: een persoon die zich kan behelpen met een looprek heeft geen nood aan een rolstoeltoegankelijke woning. Hij of zij komt dan ook in dat geval niet in aanmerking voor een voorrang voor een dergelijke woning.

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

20

3.1.2.2 ADL-woningen en sociale assistentiewoningen

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

3.1.3 Solvabiliteitstoets

Voor de toewijzing van een ingehuurde woning houdt Woonstart geen rekening met de verhouding van het actuele besteedbare inkomen van de kandidaat-huurder ten opzichte van de huurprijs.

3.1.4 Woning bezichtigen

De kandidaat-huurder heeft het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen. De kandidaat-huurder wordt door de medewerkers sociale huur uitgenodigd om de woning te bezichtigen. Er zijn volgende mogelijkheden:

- bij leegstaande woningen wordt een afspraak gemaakt met de kandidaat-huurder in de woning ter plaatse;
- indien de huidige huurder nog in opzeg zit, fungeert Woonstart als tussenpersoon en maakt een bezichtigingsafpraak met huurder en kandidaat-huurder;



- bij nieuwbouw- of renovatieprojecten kan de kandidaat-huurder de plannen inkijken. Er wordt telkens een kijkdag georganiseerd.

Na het bezoek heeft de kandidaat-huurder tot einde van de 2de werkdag volgend op de dag van het bezoek aan de woning om te beslissen of hij of zij de woning zal huren of niet. Indien de kandidaat-huurder niet beslist binnen deze termijn wordt dit gesanctioneerd als een ongegronde weigering.

3.1.5 Weigering door de kandidaat-huurder

Als een kandidaat-huurder een toewijzing weigert of niet reageert binnen de gestelde termijn, en die woning voldoet aan de opgegeven keuze, dan wordt dit aanzien als een weigering of niet-reactie. Ook de kandidaat-huurders die niet het hoogst gerangschikt zijn worden gesanctioneerd als ze ongegrond weigeren of niet reageren op een toewijzing.

Bij een eerste sanctie wordt de kandidaat-huurder 3 maanden op wacht gezet, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk vraagt om meteen opnieuw een aanbod te krijgen.

Bij een tweede ongegronde weigering of niet-reactie wordt de kandidaat-huurder geschrapt uit het CIR.

De sancties zijn van toepassing voor alle kandidaat-huurders die opgenomen zijn in een toewijspprocedure.

3.1.6 Weigering door Woonstart

Als verhuurder kunnen wij in bepaalde gevallen weigeren om een woning toe te wijzen aan de eerst gerangschikte kandidaat-huurder die reageerde op de aanbodbrief: ik wil de woning (= aanvaarding), namelijk aan de kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is of geweest is en:

- van wie de huurovereenkomst bij de woonmaatschappij werd beëindigd op basis van artikel 6.33, eerste lid, 2° van de VCW;
- die de woning van de woonmaatschappij bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder begeleidende maatregelen opleggen. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder. De kandidaat-huurder dient zelf de nodige stappen te ondernemen.

De verhuurder is verplicht om de weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te motiveren en te betekenen met verwijzing naar het verhaalrecht.

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort, deze beslissing wordt genomen door het bestuursorgaan. De opschorting van een jaar wordt geschorst als een door Woonstart aanvaarde begeleidingsovereenkomst wordt voorgelegd of de schulden werden afgelost.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens **betalachterstal** aan de verhuurder, kan de toewijzing van een woning worden geweigerd als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de aanbieding de schulden nog niet heeft afgelost.

Wanneer de kandidaat-huurder in budgetbeheer of budgetbegeleiding is bij het OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan de verhuurder de toewijzing slechts weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij de sociale verhuurder zijn afgelost.



De woonmaatschappij kan de toewijzing niet weigeren als de kandidaat-huurder is toegelaten tot een collectieve schuldenregeling en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling werd opgesteld.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de definitieve toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners (**leefbaarheid**).

3.2 De vier instroommogelijkheden

3.2.1 Pijler 1: de standaardtoewijzing

Bij een standaardtoewijzing van een sociale huurwoning aan een kandidaat-huurder houdt Woonstart achtereenvolgens rekening met:

- de aangepastheid van de woning (zie 3.1.2);
- de rationele bezetting (zie 3.1.1);
- de langdurige woonbinding met de gemeente;
- de langdurige woonbinding met het werkingsgebied;
- het verlenen of krijgen van mantelzorg van of aan een persoon die woont in de gemeente waar de toe wijzen woning ligt;
- de chronologische volgorde van de inschrijving in het CIR.

Langdurige woonbinding

Onder langdurige woonbinding wordt de binding verstaan die een kandidaat-huurder heeft met een gemeente of werkingsgebied van de woonmaatschappij als hij of zij in de periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van de gemeente of het werkingsgebied van de woonmaatschappij waar de toe te wijzen woning ligt.

Mantelzorg

Wat betreft het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt. De bindingsfactor hiervoor wordt aangetoond op basis van een van de volgende documenten:

- een attest dat afgeleverd wordt door een door de Vlaamse Gemeenschap erkende zorgkas, dat aantoont dat de persoon met een verminderd zelfzorgvermogen erkend is als zorgbehoevende in het kader van het Vlaamse zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden;
- een verklaring die ingevuld is door een sociale dienst van een OCMW of een dienst maatschappelijk werk van het ziekenfonds.

Voor een standaardtoewijzing worden minimaal 5 en maximaal 10 kandidaat-huurders aangeschreven. Elke kandidaat heeft de mogelijkheid de aangeboden woning te bezichtigen (zie 3.1.4).

3.2.1.1 Vrijwillige mutatie

Wanneer een zittende huurder wenst te muteren naar een andere woning binnen het patrimonium van Woonstart, zal Woonstart standaard een vooronderzoek uitvoeren. Tijdens dit vooronderzoek worden volgende elementen gecontroleerd:

- 1) onderhoud van de woning (*via huisbezoek*);



- 2) gekende overlast en contact met de buren;
- 3) betaalachterstal.

Na de uitvoering van het vooronderzoek krijgt de huurder een beoordeling:

ROOD	Geen interne mutatie toegestaan wegens het niet voldoen aan de huurdersverplichtingen. De huurder krijgt 1 jaar om alle afspraken na te komen. Er volgt een herbeoordeling na 1 jaar.
ORANJE	Mutatie is toegestaan onder voorbehoud van uit te voeren acties binnen de maand.
GROEN	Mutatie toegestaan.

De huurder wordt per brief in kennis gesteld van de beoordeling. Oranje en rode dossiers ontvangen een actieplan met opname van alle acties die door de huurder moeten worden ondernomen en binnen welke tijdspanne. Woonstart weigert in deze gevallen gemotiveerd de mutatie.

Voor zittende huurders die vrijwillig zonder een voorrang willen verhuizen naar een andere sociale woning, rekent Woonstart een administratieve werkingskost van 200 euro aan voor het behandelen van de interne verhuisbeweging (plaatsbezoek, huurovereenkomst, plaatsbeschrijving, registratie, energieovername, sleutelafgifte, ...). Deze mutatiekost wordt betaald voor het tekenen van de huurovereenkomst van de nieuwe sociale huurwoning. Als de kandidaat weigert de werkingskost te betalen dan is dit een ongemotiveerde weigering.

3.2.2 Pijler 2: de versnelde toewijzing

In het werkingsgebied van Woonstart zal een **vast contingent van 20 %** van het aantal toewijzingen per jaar voorbehouden worden voor versnelde toewijzingen. Deze berekening gebeurt jaarlijks op het gemiddeld aantal toewijzingen van de afgelopen 5 jaar.

23

De toewijzingen in pijler 2 worden gespreid over het werkingsgebied en er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de ingehuurde of eigen woningen.

De toewijzingen in pijler 2 worden gespreid doorheen het jaar waarbij Woonstart zich engageert om per kwartaal 1/4^{de} van het contingent versnelde toewijzingen uit te voeren.

De volgorde waarin wordt toegewezen binnen pijler 2 gebeurt op basis van een wegingskader en bij een gelijke puntenscore is de chronologische inschrijvingsdatum doorslaggevend.

In samenwerking met de Toewijzingsraad werd pijler 2 uitgewerkt. De Toewijzingsraad werkte een objectief, transparant wegingskader uit a.d.h.v. een puntensysteem.

3.2.2.1 Doelgroepen

Volgende doelgroepen komen in aanmerking voor een versnelde toewijzing:

1. de kandidaat-huurder die dak- of thuisloos is of dat dreigt te worden (*met subdoelgroepen*);
2. de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;
3. de kandidaat-huurder met een geestelijke gezondheidsproblematiek die zelfstandig woont of gaat wonen;
4. de kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont (*met subdoelgroepen*);
5. de kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt.



3.2.2.2 Wegingskader

		Punten
WOONNOOD		
Doelgroep 1	(Dreigend) dak- of thuisloos	
	▪ KH die verblijft in een opvangtehuis (vluchthuis), noodwoning, crisiswoning, transitwoning of hotel	20
	▪ KH die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft	20
	▪ KH die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft	17
	▪ KH die zijn woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden	20
	▪ KH die in een woning woont waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een opzegtermijn van < 3 maanden of die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van < 3 maanden	15
Doelgroep 2	Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding	17
Doelgroep 3	Geestelijke gezondheidsproblematiek	17
Doelgroep 4	Wonen in slechte huisvesting	
	▪ Wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren	20
	▪ Wonen in een onbewoonbare woning (art. 135 NGW)	20
	▪ Wonen in een ongeschikte woning (art. 3.12 of 3.16 VCW)	15
	▪ Wonen in een overbewoonde woning	15
Doelgroep 5	Bijzondere omstandigheden van sociale aard	NVT
ANCIËNNITEIT		
	< 3 maanden aangemeld voor een versnelde toewijzing	0
	3 – 6 maanden aangemeld voor een versnelde toewijzing	1
	6 – 9 maanden aangemeld voor een versnelde toewijzing	2
	> 9 maanden aangemeld voor een versnelde toewijzing	3

3.2.2.3 Aanmelding

De aanmelding voor een versnelde toewijzing gebeurt enkel door een welzijnsactor die actief is in het werkingsgebied van Woonstart:

- OCMW
- CAW
- Intergemeentelijke woondienst
- Dienst(en) erkend voor module contextbegeleiding in functie van autonoom wonen
- Erkend project beschut wonen
- Project psychiatrische zorg in de thuissituatie
- Ambulant intensief behandelteam
- Dienst actief binnen VAPH²
- (Psychiatrisch) ziekenhuis
- Mobiel team acute zorg en langdurige zorg
- Psychosociale revalidatiecentra
- Centrum geestelijke gezondheidszorg
- Woonmaatschappij Woonstart

² VAPH: Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap



Voor de doelgroepen 'wonen in slechte huisvesting' en de 'bijzondere omstandigheden van sociale aard' kan de kandidaat-huurder zichzelf aanmelden (*onder de voorwaarden zoals opgenomen in het huishoudelijk reglement versnelde toewijzing*).

Bovenstaande opsomming is limitatief.

Geldige aanmelding

Een aanmelding voor pijler 2 kan door Woonstart pas als geldig worden beschouwd als aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de kandidaat-huurder is ingeschreven in het CIR. Het inschrijvingsdossier heeft de status "ingeschreven" en is actueel;
- de kandidaat-huurder behoort tot één van de categorieën voor versnelde toewijzing zoals bepaald in art. 6.24 §2 van de Vlaamse Codex Wonen 2021;
- de aanmelding gebeurt door één van de partijen en op de wijze zoals vermeld in het dit intern huurreglement.

De wijze van aanmelden wordt omschreven in het aanmeldingsformulier dat beschikbaar staat op de website: <https://www.woonstart.be/documenten>

3.2.2.4 Begeleiding

Bij ondertekening van de huurovereenkomst zal Woonstart de bevoegde dienst en toegewezen huurder een engagementsverklaring laten ondertekenen. In deze engagementsverklaring is voorzien dat zowel de huurder als bevoegde dienst het engagement aanvaarden om respectievelijk begeleiding te aanvaarden en te voorzien volgens de gemaakte afspraken. De bevoegde dienst neemt vervolgens de begeleiding op die door hen noodzakelijk geacht wordt in het dossier.

25

De engagementsverklaring is beschikbaar op de website: <https://www.woonstart.be/documenten>

De engagementsverklaring geldt als essentieel onderdeel van de versnelde toewijzing. Het niet tekenen van deze engagementsverklaring wordt aanzien als een weigering van het aanbod.

3.2.2.5 Weigering van een versnelde toewijzing

Wanneer een kandidaat-huurder een aanbod via pijler 2 ongemotiveerd weigert of niet reageert, wordt de aanmelding voor een versnelde toewijzing geschrapt. De inschrijving voor de andere pijler blijft wel actief, tenzij het al een tweede ongegronde weigering betreft.

3.2.3 Pijler 3: de toewijzing aan een specifieke doelgroep

In afwijking van artikel 6.23 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 kan Woonstart maximaal 1/3^{de} van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente bij voorrang toewijzen aan of voorbehouden voor specifieke doelgroepen.

Aan de volgende specifieke doelgroepen kan voorrang verleend worden:

- de kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar;
- de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;
- de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap;



- de kandidaat-huurder in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma;
- de kandidaat-huurder met een geestelijke gezondheidsproblematiek;
- de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden.

Voor andere doelgroepen dan de voornoemde geldt dat in het toewijzingsreglement een verantwoording voor die doelgroep wordt opgenomen op basis van een voorgelegd doelgroepenplan.

Langdurige woonbinding

Bij toewijzingen in pijler 3 wordt er rekening gehouden met de langdurige woonbinding. Om na te gaan of voldaan wordt aan de langdurige woonbinding wordt er afgetoetst of de kandidaat-huurder in de periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van de gemeente of het werkingsgebied waar de toe te wijzen woning ligt. Woonstart houdt achtereenvolgens rekening met:

- de langdurig woonbinding met de gemeente;
- de langdurige woonbinding met het werkingsgebied.

3.2.3.1 De huidige toewijzingsreglementen

Het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proefwonen

Proefwonen creëert een woonaanbod waarbij kandidaat-huurders een prioriteitscode kunnen bekomen binnen de sociale huisvesting, dit op voorwaarde dat ze tot de doelgroep behoren en de aanmeldende dienst begeleiding kan voorzien gedurende de ganse duur van het traject. Het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proefwonen werd door de Minister van Wonen op 8 september 2015 goedgekeurd en is van toepassing op het volledige werkingsgebied van Woonstart.

De intergemeentelijke woondiensten (Izegem, Roeselare en Tielt) staan in voor de algemene coördinatie en zien toe op de werking van Proefwonen. Zij zitten ook de regionale stuurgroep Proefwonen voor.

We onderscheiden **2 doelgroepen** (alleenstaanden, koppels, gezinnen):

- mensen die op de woonmarkt willen komen maar onvoldoende woonervaring hebben;
- mensen die nood hebben aan begeleiding om zelfstandig te kunnen (leren) wonen.

Deze 3 voorwaarden zijn bepalend om al dan niet voor Proefwonen in aanmerking te komen:

- voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden sociale huur;
- gebrek aan een alternatieve/ beter passende woonvorm;
- er is bereidheid om begeleiding te aanvaarden in de vorm van een integraal leertraject:
 - de tajectbegeleidende dienst engageert zich om gedurende de gehele proefperiode begeleiding aan te bieden aan de proefwoner (of ten gepaste tijde een beter geschikte dienst in te schakelen waarbij de continuïteit van de zorg niet in het gedrang komt)
 - minimaal controle op de huurderverplichtingen (door o.m. huisbezoek)
 - ook wanneer het contact moeilijk verloopt: nabijheid verzekeren, rekening houdende met de specifieke noden van de proefwoner
 - de proefwoner engageert zich om de begeleiding te aanvaarden in de vorm van een leertraject voor de gehele proefperiode.

De woonmaatschappij stelt het jaarlijks afgesproken aantal wooneenheden ter beschikking. Het aantal wordt bepaald op 5 % van het gemiddeld aantal toewijzingen van de afgelopen 5 jaar (met uitzondering van interne mutaties omwille van renovatie).



De lokale toewijzingsreglementen per gemeente

De voorbehouden woningen per gemeente worden opgelijst in het toewijzingsreglement en worden vermeld in Bijlage 3 – overzicht lokale toewijzingsreglementen.

3.2.4 Pijler 4: interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels

Ten slotte voorziet de regelgeving een aantal bijzondere toewijzingsregels en voorrangsbepalingen voor zittende huurders die verplicht moeten verhuizen:

- 1) huurders die overbezet wonen;
- 2) huurders die een aangepaste woning in het kader van een fysieke handicap of een assistentiewoning niet langer nodig hebben;
- 3) kandidaat-huurders die verhaal indienden bij de toezichthouder dat gegrond werd bevonden;
- 4) kandidaat-huurders die een specifieke private woning dienen te verlaten (vb. sociaal beheersrecht);
- 5) huurders die niet meer voldoen aan de rationele bezetting en huurders waarvan de vooraf gemelde gezinshereniging plaatsvindt;
- 6) huurders die de wachttijd hebben doorlopen in afwachting van de gezinshereniging die nog niet heeft plaats gevonden;
- 7) huurders die dienen herhuisvest te worden bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning;
- 8) huurders die onderbezet wonen;
- 9) zittende huurders die moeten herhuisvest worden door sloop, renovatie of verkoop van de sociale woning.

Doelgroepen 1 tot en met 6 worden door Woonstart achtereenvolgens toegepast. Van alle toewijzingen zal Woonstart één op de 10 toewijzingen voor deze doelgroep voorbehouden, tenzij er geen kandidaten zijn of geen passend aanbod wordt gevonden. Doelgroep 7 tot en met 9 krijgen een **absolute voorrang**. Als er een geschikte woning vrij is, krijgen zij als eerste een aanbod.

Beoordeling

In de gevallen dat een huurder van doelgroep 1 tot en met 6 en doelgroep 8 een aanbod krijgt dan zal de woonmaatschappij voor de definitieve toewijzing of bij een positieve reactie op de aanbodbrief een vooronderzoek uitvoeren. Tijdens dit vooronderzoek worden volgende elementen gecontroleerd:

- 1) Onderhoud van de woning (*via huisbezoek*);
- 2) Gekende overlast en contact met de burens;
- 3) Betaalachterstal.

Na de uitvoering van het vooronderzoek krijgt de huurder een beoordeling:

ROOD	Geen interne mutatie toegestaan wegens het niet voldoen aan de huurdersverplichtingen. De huurder krijgt 1 jaar om alle afspraken na te komen. Er volgt een herbeoordeling na 1 jaar.
ORANJE	Mutatie is toegestaan onder voorbehoud van uit te voeren acties binnen de maand.
GROEN	Mutatie toegestaan.



De huurder wordt, per brief, in kennis gesteld van de beoordeling. Oranje en rode dossiers ontvangen een actieplan met opname van alle acties die door de huurder moeten worden ondernomen en binnen welke tijdspanne. Woonstart weigert gemotiveerd de mutatie.

3.2.4.1 Huurders die overbezet wonen

De woonmaatschappij is verplicht om overbezetting tegen te gaan en weg te werken. De woonmaatschappij laat geen toetredingen toe als de bezettingsnorm (art. 3.1, §1, vierde lid, VCW) hierdoor wordt overschreden.

Ontstaat er toch een overbezetting, dan zoeken we in volgende situaties een oplossing binnen de mogelijke toewijzingsregels:

- de bezettingsnorm wordt overschreden met maximaal 2 personen;
- het betreft ofwel personen die een verwantschap hebben met de huurder tot de 2de graad in rechte lijn (kind, kleinkind, ouder en grootouder) of een partner en een bijkomende persoon die een verwantschap tot de 2de graad in rechte lijn heeft met de partner (kind of kleinkind van partner, ouder of grootouder van partner).

Deze twee voorwaarden moeten cumulatief voldaan zijn.

De huurder moet de woonmaatschappij altijd op voorhand schriftelijk in kennis stellen van de bijwoning. Als de woning niet meer voldoet aan de maximale bezettingsnormen, dan vormt dit een probleem. De overbezette huurder wordt via een aangetekend schrijven in kennis gesteld dat men niet meer in orde is met de huurdersverplichtingen en dat dit kan leiden tot een opzeg van de huurovereenkomst. De overbezette huurder krijgt 90 dagen de tijd om zich in regel te stellen. De woonmaatschappij kan geen bijwoning toestaan die leidt tot een onaangepaste woning. Het dossier wordt tevens ook doorgestuurd naar het OCMW.

De overbezette huurder wordt uitgenodigd om zich in te schrijven binnen de 15 dagen na postdatum. Weigert de overbezette huurder om zich in te schrijven of zijn de keuzes te beperkt, dan wordt hij ingeschreven voor alle woningen/appartementen waarvoor hij in aanmerking komt en wordt de overbezette huurder opgeroepen in verzoening bij de vrederechter.

Een toewijzing in het kader van overbezetting kan niet zomaar geweigerd worden: een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen (artikel 6.33 VCW) en leidt tot een opzeg van de huurovereenkomst. Bij een ongegronde weigering of als de woonmaatschappij geen gepaste woning aan kan bieden binnen de 90 dagen na vaststelling van de bijwoning wordt de overbezette huurder eveneens opgeroepen in verzoening bij de vrederechter.

Als door de bijwoning er sociale meldingen zijn (bijv. slecht onderhoud, burenhinder, ...) dan kan de woonmaatschappij beslissen om geen gepaste woning aan te bieden, maar de overeenkomst te beëindigen.

Als een persoon komt bijwonen en geen verwantschap heeft met de huurder tot de 2de graad in rechte lijn en dit leidt tot een overschrijding van de bezettingsnorm, dan zal de woonmaatschappij geen gepaste woning aanbieden. In dat geval, zal 90 dagen na vaststelling van de bijwoning, de huurovereenkomst worden beëindigd.

Door natuurlijke aangroei

De overbezette huurder door natuurlijke aangroei krijgt een tweede gepast aanbod als het eerste aanbod buiten de straal van 5 kilometer was gelegen. Als de overbezette huurder het eerste aanbod weigerde, dan wordt de overbezette huurder reeds opgeroepen in verzoening bij de vrederechter. Weigert de overbezette huurder ongegrond ook het tweede aanbod, leidt dit tot een opzeg van de huurovereenkomst.

Een woning is overbewoond als de bezettingsnorm zodanig is overschreden dat er een veiligheidsgezondheidsrisico ontstaat. Bij overbewoning wordt de huurovereenkomst onmiddellijk opgezegd en



zal de huurder geen aangepaste woning krijgen. Er is pas sprake van overbewoning als er dubbel zoveel personen wonen dan toegelaten is.

3.2.4.2 Huurders die een aangepaste woning in het kader van een fysieke beperking of een assistentiewoning niet langer nodig hebben

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die aangepast is aan een fysieke beperking of een ADL-woning, maar die daar niet langer nood aan hebben, is verplicht te verhuizen naar een andere sociale huurwoning.

3.2.4.3 Kandidaat-huurder die verhaal indiende bij de toezichthouder dat gegrond werd bevonden

Kandidaat-huurders kunnen voorrang krijgen als ze in het gelijk werden gesteld door de toezichthouder. Dit gaat om volgende specifieke gevallen:

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

3.2.4.4 Kandidaat-huurder die een specifieke private woning dient te verlaten

Kandidaat-huurders die een private woning huren en die woning moeten verlaten, kunnen in bepaalde omstandigheden voorrang krijgen:

- indien gemeente het beheer over de woning tijdelijk overneemt van de eigenaar bijv. bij ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde woningen en de nodige werken aan de woning uitvoert of laat uitvoeren;
- in het geval de kandidaat-huurders hun private huurwoning moeten verlaten omwille van infrastructuurwerken, aanpassingen van de woning aan een fysieke beperking of verwerving van de woning in functie van sociaal wonen.

29

3.2.4.5 Huurders die niet meer voldoen aan de rationele bezetting en huurders waarvan de vooraf gemelde gezinshereniging plaatsvindt

De huurder van een sociale woning die niet voldoet aan de rationele bezetting (dit mag niet te wijten zijn aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen) of als de woning niet langer is aangepast aan de fysieke toestand van de huurder (attest arts-specialist), krijgt voorrang als hij wil verhuizen. Na twee ongegronde weigeringen van een gepast aanbod, kan er geen voorrang meer worden gegeven.

Als een kandidaat-huurder bij inschrijving een gezinshereniging gemeld heeft, maar bij toewijzing de gezinsleden nog niet in België zijn, dan wordt een woning toegewezen die aan de huidige situatie en fysieke toestand van de kandidaat-huurder voldoet. Wanneer de gezinsleden in België zijn aangekomen, dan krijgt de huurder voorrang op andere kandidaten voor een grotere, aangepaste woning.

Let op! De familie kan niet komen bijwonen als de woning daardoor overbezet wordt!

Is de gezinshereniging niet op voorhand gemeld, dan moet het gezin bij aankomst van de gezinsleden in België, opnieuw inschrijven voor een aangepaste woning. In dit geval wordt dus geen voorrang verleend.



3.2.4.6 Huurders die de wachttijd doorlopen hebben in afwachting van de gezinshereniging die nog niet plaatsvond

Als er een gezinshereniging gepland is, dan moeten de woonmaatschappij hierover door de kandidaat-huurder ingelicht worden bij de inschrijving. In dat geval wordt door Woonstart dan al rekening gehouden met het volledige gezin. Als bij toewijzing de gezinsleden nog niet in België zijn, wordt een woning toegewezen die aan de huidige situatie en fysieke toestand van de huurder voldoet.

3.2.4.7 Huurders die dienen herhuisvest te worden bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning

Alle huurders hebben een woonrecht van minstens 9 jaar. Als de eigenaar van een ingehuurde woning het hoofdhuurcontract opzegt, dan zal de huurder van deze ingehuurde woning een andere woning worden toegewezen voor de resterende duur van het huurcontract. De voorrang wordt toegekend in de laatste 6 maanden voor de einddatum van het hoofdhuurcontract. Als een opzeg van het hoofdhuurcontract gebeurt, door de eigenaar of de woonmaatschappij, dan zal de woonmaatschappij die opzeg binnen de 15 dagen via een aangetekend schrijven overmaken aan de huurder. Er volgt geen officiële opzeg van het onderhuurcontract.

3.2.4.8 Huurders die onderbezet wonen

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden), groter is dan één. Een koppel telt als één persoon. Deze nieuwe definitie betekent dat zowel een alleenstaande persoon als een koppel zonder bijkomende gezinsleden vanaf een 3-slaapkamerwoning onderbezet wonen, een koppel met 1 kind vanaf 4 slaapkamers, ...

Als een huurder een woning betreft die niet langer is aangepast aan de rationele bezetting, kan hij zich inschrijven voor een kleinere woning. Woonstart streeft ernaar om bij onderbezetting zoveel mogelijk via vrijwillige mutaties te werken en stimuleert de huurders die onderbezet wonen om vrijwillig te verhuizen. Om grotere woningen vrij te maken voor gezinnen, kan Woonstart dwingend optreden.

Aanpak en procedure

In de **1^{ste} fase** brengt Woonstart de onderbezette woningen in beeld. In deze **inventaris** wordt een overzicht gemaakt van de typologie van het patrimonium en de verdeling binnen het werkingsgebied. In het overzicht wordt rekening gehouden met woningen die zijn opgenomen in de renovatieplanning of verkoopplanning. Woonstart zal geregeld zijn huurders informeren via de Woonbode (*huurderskrant*).

Deze **1^{ste} fase** leidt tot een globaal beeld op de onderbezetting van Woonstart en biedt de mogelijkheid een gefaseerde plan van aanpak uit te werken.

In de **2^{de} fase** worden alle huurders die onderbezet wonen persoonlijk bezocht. Tijdens dit bezoek wordt toelichting gegeven en de aanvraag voor mutatie besproken en behandeld. N.a.v. de **1^{ste} inventarisatie** beslist Woonstart over een concrete timing en gefaseerde aanpak, Woonstart houdt hierbij rekening met het huidige en toekomstige aanbod.

Huurders die werden bezocht ontvangen van Woonstart een brief waarin nogmaals wordt meegedeeld dat zij onderbezet wonen, het voorgestelde plan van aanpak en mogelijke consequenties.



Alle huurders, die vrijwillig of n.a.v. een huisbezoek, van een onderbezette woning worden opgenomen op de verhuringslijst voor een valabel aanbod. De aangeboden woning moet aan twee 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 rationale bezetting zoals ingevuld door Woonstart;
- de aangeboden woning moet in een straal van 15 km van de huidige woning **of** in dezelfde gemeente liggen als de huidige woning.

Indien Woonstart geen gepast aanbod heeft, al dan niet op korte termijn, kan hij een ander aanbod doen dat afwijkt van de voornoemde voorwaarden. In het geval dat de huurder weigert, heeft dit geen gevolgen.

Als de huurder een **huurovereenkomst van onbepaalde duur** heeft, en hij weigert een valabel aanbod, zal hem een **onderbezettingsvergoeding** worden aangerekend van 15 % van de reële huurprijs, met een minimum van € 38 per slaapkamer die volgens de definitie van overbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt. Dit geldt niet als het eerste passend aanbod buiten een straal van meer dan 5 km van de onderbezette woning ligt. Dan moet er tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen van ten minste drie maanden en kan er pas na het tweede aanbod een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend.

Heeft de huurder een **huurovereenkomst van bepaalde duur** (9 jaar) en hij weigert voor de tweede maal een valabel aanbod, dan zal de **huurovereenkomst niet verlengd** worden als de huurder op het einde van huurperiode of één van de verlengde periodes nog steeds onderbezet woont.

Bij de eerste verhuring van een nieuwbouw worden alle huurders, die onderbezet wonen binnen een straal van 5 km, aangeschreven.

3.2.4.9 Zittende huurders die moeten herhuisvest worden door sloop, renovatie of verkoop van de sociale woning

Als een huurder moet worden herhuisvest wegens sloop, renovatie of verkoop, kan dit tijdelijk of definitief zijn.

Bij een **tijdelijke herhuisvesting** wordt een bijlage gevoegd bij het oorspronkelijke huurcontract waarbij het tijdelijke adres, de geplande duur, de plaatsbeschrijving en de waarborgregeling worden beschreven.

Na de beëindiging van de werken is de huurder verplicht om terug te keren naar de sociale woning als hij deze rationeel kan bezetten. Er kan echter ook overeen gekomen worden dat de huurder blijft wonen in de woning die oorspronkelijk van tijdelijke aard was, als hij deze woning rationeel kan bezetten. Er wordt dan een nieuwe huurovereenkomst opgemaakt met een nieuwe huurprijs voor die woning.

Bij een **definitieve herhuisvesting** kan de huurder zijn voorkeur aangeven van woningen waarvoor hij in aanmerking wil komen. Er zal een nieuwe huurovereenkomst afgesloten worden met de huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. Er kan enkel een toewijzing zijn als de woning rationeel bezet wordt.

Bij twee ongegronde weigeringen van een aanbod, zal de huurovereenkomst opgezegd worden.

Deze voorrang kan enkel toegekend worden bij:

- formele beslissing van het bestuursorgaan dat de woning of is opgenomen in de verkoopplanning of de woning is opgenomen in de renovatieplanning en wordt ondersteund met een technisch verslag woningkwaliteit opgemaakt door de technische dienst van Woonstart



OF

- ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring met minstens 2 gebreken van categorie 2 of 3 bij omhulsel of binnenstructuur dat recht heeft op een voorrang.

3.3 Toewijzingen voor een garage of autostaanplaats

Inschrijven voor een garagebox of autostaanplaats kan via een apart inschrijvingsformulier dat te vinden is op de website van Woonstart of te verkrijgen is in het kantoor van Woonstart. Bij de toewijzing van losstaande garages, fietsgarages en autostaanplaatsen zal de volgende volgorde van toewijzen gerespecteerd worden:

- sociale huurders zonder garage;
- sociale huurders met garage;
- private personen.

Bij toewijzing aan een sociale huurder wordt gecontroleerd of de huurder huurachterstal heeft. Als er huurachterstal is, moet deze eerst vereffend worden alvorens de toewijzing kan doorgaan.

De huurprijzen kunnen jaarlijks door het bestuursorgaan worden aangepast en goedgekeurd.

4. Verhaalrecht

Elke potentiële kandidaat-huurder of kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van Woonstart, kan met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal instellen bij de toezichthouder.

Wonen in Vlaanderen
Afdeling Toezicht
Koning Albert II-laan 15 bus 253
1210 Brussel

32

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

De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift of vanaf de indiening via de digitale toepassing geldt als datum van indiening van het verhaal.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de verhuurder vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder een absolute voorrang.

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



DEEL 2: HUURDERS

1. Huurovereenkomst

Een huurovereenkomst in het kader van sociale verhuring kan niet gezien worden als een huurovereenkomst zoals ze bestaat in de private huursector. Constante rechtspraak en rechtsleer karakteriseren de juridische verhouding tussen de sociale huurder en de sociale verhuurder als een "hybride mengeling van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke elementen". Het administratief recht primeert, met aanvullend het gemeen (contracten- en huur-) recht. De sociale huurder is in de eerste plaats een gebruiker van een openbare dienst, wiens rechten en plichten éézijdig worden tot stand gebracht door de overheid. Als de regelgeving wijzigt, heeft dat ook directe gevolgen voor de al gesloten huurovereenkomsten. Dat noemen ze het beginsel van de veranderlijkheid van de openbare dienst. Dat betekent dat de overheid éézijdig kan en moet optreden waar nodig en voor zover gerechtvaardigd door de eisen van de goede werking van de openbare dienst en de bescherming van het algemene belang.

1.1 Soorten huurovereenkomsten en het woonrecht van 9 jaar

Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 introduceerde vanaf 1 maart 2017 de typehuurovereenkomst voor bepaalde duur (negen jaar). De typehuurovereenkomsten moeten verplicht worden gebruikt. Voor de duidelijkheid, het is niet omdat de typeovereenkomst wijzigt, dat daarom bestaande huurovereenkomsten moeten worden vervangen. De wijzigingen zijn onmiddellijk van toepassing op bestaande huurovereenkomsten. Bepalingen over sociale huur zijn immers van dwingend recht. Partijen mogen er niet van afwijken. Daarom werd met het decreet van 29 maart 2019 (inwerkingtreding vanaf 1 januari 2020) ervoor geopteerd de inhoud te beperken tot de strikt noodzakelijke gegevens. Er zijn twee typehuurovereenkomsten. Eén voor bepaalde duur (negen jaar) en één voor onbepaalde duur. Daarnaast wordt er een onderhuurcontract gebruikt voor de ingehuurde woningen.

33

1.1.1 Onbepaalde duur

Huurders van een eigen woning met een huurovereenkomst die is gestart **vóór 1 maart 2017**, hebben een huurovereenkomst van **onbepaalde duur**. Zij behouden hun huurovereenkomst van onbepaalde duur, ook als zij verhuizen naar een andere sociale woning van Woonstart.

1.1.2 Bepaalde duur

Huurders van een eigen woning met een huurovereenkomst die is gestart **vanaf 1 maart 2017**, hebben een huurovereenkomst van **bepaalde duur**. Vóór de afloop van de 9-jarige periode zal Woonstart nagaan of de huurder nog voldoet aan volgende voorwaarden:

- 1) **inkomensvoorwaarde**: inkomen van de laatste drie jaar mag niet hoger zijn dan 125% van de inkomensgrens;
- 2) **passendheid van de woning**: de huurders mogen niet onderbezet wonen.

Voldoen de huurders nog steeds aan de voorwaarden, dan kan de huurovereenkomst telkens met 3 jaar verlengd worden.

Voldoen de huurders niet meer na 9 jaar of de verlengde periode(s), dan wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van 6 maanden die eindigt op de vervaldag van de huurovereenkomst.



Heeft de huurder een huurovereenkomst van 9 jaar en verhuist de huurder naar een andere woning van Woonstart tijdens deze termijn dan heeft de huurder recht op een huurovereenkomst voor het resterend aantal jaren met een minimum van 3 jaar.

1.1.3 Onderhuurcontract

Voor de ingehuurde woningen wordt er met de huurder een huurcontract van 9 jaar afgesloten dat stilzwijgend verlengd kan worden, als ook het hoofdhuurcontract met de eigenaar-verhuurder stilzwijgend verlengd wordt.

Een onderhuurovereenkomst van een ingehuurde woning kan echter nooit de duur van de hoofdhurovereenkomst overschrijden. De duur van de nieuwe huurovereenkomst is dan gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had. Als Woonstart minder dan negen jaar over de woning beschikt, zal Woonstart de huurder herhuisvesten als het woonrecht nog geldt.

Ook bij de ingehuurde woningen wordt na 9 jaar gecontroleerd of de huurders nog voldoen aan de inkomensvoorwaarde en passendheid van de woning (zie 1.1.2). Indien ze niet meer voldoen, geldt dezelfde opzegtermijn van 6 maanden.

1.2 Huurwaarborg

De huurder moet bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg ter nakoming van zijn verbintenissen stellen (art. 6.26 VCW).

De huurwaarborg dient vóór de ondertekening van de huurovereenkomst betaald te zijn.

De waarborg bedraagt maximaal tweemaal de basishuurprijs, met een maximum van € 1.211 in 2025 (art. 6.61, §2, tweede lid BVCW). De begrenzing wordt jaarlijks geïndexeerd.

De huurwaarborg wordt in handen van Woonstart gestort. In plaats van de waarborgregeling zoals voorgesteld in het Vlaams Woninghuurdecreet, kan de verhuurder beslissen dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde, geblokkeerde rekening op naam van de huurder.

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrente op overschotten op de rekening courant lange termijn. Woonstart bezorgt jaarlijks een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

De huurder heeft het recht om zijn waarborg samen te stellen via:

- 1) een **schriftelijke garantiestelling van de huurwaarborg door het bevoegde OCMW** in afwachting van een éénmalige doorstorting door dat OCMW van het volledige bedrag binnen 18 maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst. Deze schriftelijke garantiestelling en de voorwaarden worden bevestigd in een door het OCMW en Woonstart te ondertekenen document;
- 2) het **volledige bedrag** wordt op de rekening van Woonstart betaald;
- 3) de **gespreide betaling van de huurwaarborg op de rekening van Woonstart**. Hierbij wordt een éénmalige administratieve kost aangerekend die jaarlijks wordt geïndexeerd (€ 16 in 2025). Het eerste bedrag dat voor de aanvang van de huurovereenkomst moet betaald worden om de waarborg samen te stellen is minimaal gelijk aan de reële huurprijs (eigen woningen) of de helft van de contractuele huurprijs (ingehuurde woning). Het resterend bedrag wordt verdeeld over maximum 18 maanden. De maandelijkse betalingen doet de huurder tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten. De huurder heeft de mogelijkheid om het saldo ook vervroegd te betalen.



De voorwaarden en de betalingstabel worden opgenomen in de huurovereenkomst en die bijgevolg door de huurder wordt getekend.

Als de maandelijkse betaling van de huurprijs, huurlasten en de betaling voor de samenstelling van de huurwaarborg ontoereikend is, zal de betaling eerst worden toegerekend aan de schijf voor de samenstelling van de waarborg en vervolgens aan de huurprijs en huurlasten.

De afrekening van de huurwaarborg

Als de huurder de woning verlaat, controleert Woonstart of er kosten zijn aan de woning. Als de huurder verantwoordelijk is voor deze kosten, wordt de huurwaarborg gebruikt om deze kosten (ook schulden) aan Woonstart te betalen. Het geld dat overblijft, krijgt de huurder terug.

De som, die na verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan Woonstart, overblijft, wordt binnen de drie maanden na de beëindiging van de huurovereenkomst terugbetaald aan de rechthebbende, tenzij die termijn door de complexiteit van het dossier 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 bedrag terug aan de huurder.

1.3 Sleuteloverdracht

De huurder ontvangt de sleutel van zijn huurwoning nadat:

- 1) de huurovereenkomst werd getekend;
- 2) alle noodzakelijke betalingen zijn uitgevoerd (huurwaarborg + eventuele administratiekost, kost plaatsbeschrijving en 1^{ste} maand huur);
- 3) de plaatsbeschrijving bij intrede is uitgevoerd.

35

1.4 Registratie huurovereenkomst

Woonmaatschappij Woonstart is verplicht de huurovereenkomst te registreren binnen de twee maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst door beide partijen. Eenmaal de huurovereenkomst werd geregistreerd, wordt er een exemplaar van de huurovereenkomst binnen de drie maand na de huuraanvang bezorgd aan de huurder.

1.5 Brandverzekering

Woonstart sluit voor elke woning die ze verhuurt een brandverzekering af om haar aansprakelijkheid als eigenaar-verhuurder te dekken. Deze brandverzekering bevat een clausule 'afstand van verhaal' op de huurder en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder.

Ondanks dat het geen wettelijke verplichting is, raadt Woonstart zijn huurders sterk aan om onderstaande verzekeringen wel ZELF af te sluiten.

- 1) **Inboedel en verfraaiingen:** de inboedel en de door de huurder aangebrachte verfraaiingen in de woning moet de huurder ZELF verzekeren. Dit omvat de eigen inboedel en alles wat niet aan de muren gehecht is. Onder verfraaiing wordt behangen, schilderen, ... verstaan. Ook eigen tuinhuisen en tuinafsluitingen worden best in de inboedelverzekering opgenomen.



- 2) **Familiale verzekering:** het afsluiten van een familiale verzekering is sterk aangeraden! Deze verzekering betaalt de schade die de huurder of zijn of haargezinsleden aanrichten bij anderen. Bijvoorbeeld bij (water)schade bij de burens.

1.6 Betaling van de huur

Voor de **eigen woningen** bepaalt de Vlaamse Overheid de wijze van berekening en aanpassing van de te betalen huurprijs, rekening houdend met het inkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale woning.

Woonstart wijst zijn huurders erop dat ze op basis van het huidige inkomen een lagere huurprijs kunnen bekomen. Het inkomen dient in dat geval berekend te worden op de afgelopen 3 maanden en minstens 20 % lager liggen dan het inkomen uit het referentiejaar. De huurprijsherziening is geldig voor maximum 6 maanden en eindigt sowieso op 31 december van dat betrokken jaar. Het is aan de huurder om na 6 maanden opnieuw de nodige bewijsstukken aan te leveren die staven dat het inkomen blijvend gedaald is.

De **ingehuurde woningen** hebben een vaste huurprijs. Jaarlijks wordt de huurprijs geïndexeerd en de huurders worden hierover, per brief, op de hoogte gebracht. De medewerkers van Woonstart ondersteunen de aanvraag voor een huursubsidie bij Wonen in Vlaanderen.

De huurprijs dient elke maand tegen de 10^{de} van de maand op het rekeningnummer BE35 0010 3993 1037 van Woonstart te worden betaald met vermelding van de persoonlijke gestructureerde mededeling (OGM).

1.7 Huurlasten

Er is een specifieke verdeling tussen de kosten en lasten die de huurder moet betalen en Woonstart. 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. Deze kosten en lasten zijn niet inbegrepen in de huurprijs.

Eigen woningen

De aan de huurder aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met de reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten die een overzicht bieden van de totale kosten per uitgavenpost. Woonstart berekent op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening de aan te rekenen maandelijkse lasten. De uurkosten van medewerkers van Woonstart worden eveneens aangerekend bij interventies ten laste van de huurders.

Jaarlijks ontvangt de huurder een overzicht van deze berekening. Op kantoor kan de huurder de gedetailleerde afrekening en bewijsstukken inkijken.

Ingehuurde woningen

Er worden kosten en lasten doorgerekend via vaste bedragen per maand of via maandelijkse voorschotten en een afrekening die Woonstart ontvangt van de eigenaar of via maandelijkse voorschotten en een jaarlijkse afrekening in overeenstemming met de werkwijze voor de eigen woningen.

1.8 Zonnepanelen

Sociale huurders in een woning met zonnepanelen betalen enkel voor de gelijktijdig verbruikte zonnestroom (zelfverbruik). Dit is de zonnestroom die zij verbruiken op het moment dat de zonnepanelen - ten gevolge van de gunstige weersomstandigheden - opbrengen.



De vergoeding is voor alle huurders gelijk aan 90% van het zelfverbruik, uitgedrukt in kWh, verrekend aan het tweevoudig sociaal tarief nacht per kWh (incl. btw), dit tarief wordt per kwartaal bepaald door de CREG. Concreet betekent dit dat het tarief van het zelfverbruik elk kwartaal zal wijzigen. Woonstart bepaalt het voorschottarief voor 12 maanden en past bij de eindafrekening het correcte tarief per kwartaal toe.

2. Huurder en bijwoner

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een huurder en een bijwoner. De huurder heeft in alle ondergenoemde gevallen **meldingsplicht bij elke gezinswijziging**.

2.1 Begrip huurder(s)

De huurder is:

- 1) de persoon die zich voor de toewijzing heeft opgegeven als referentiehurder;
- 2) de persoon die met de referentiehurder gehuwd is en die gedomicilieerd is in de sociale woning, of die met de referentiehurder wettelijk samenwoont (ongeacht of dit voor of na de start van de huurovereenkomst gebeurt);
- 3) de feitelijke partner van de referentiehurder:
 - o die bij de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning woont
 - OF
 - o die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is gaan bijwonen, die een verklaring op eer heeft getekend en die na 1 jaar samenwonen van rechtswege huurder is geworden.

Enkel deze 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. De bijwoners kunnen niet aansprakelijk gesteld worden.

37

2.2 Begrip duurzame bijwoner(s)

Alle andere gezinsleden die in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats vestigen, incl. feitelijke partners die na de start van de huur de woning betrekken en na het afleggen van een verklaring op eer en nog geen jaar in de woning wonen.

Let op! De duurzame bijwoning is niet toegelaten als de sociale huurwoning hierdoor overbezet zou zijn of niet aangepast is aan de fysieke toestand van de bijwoners.

2.3 Begrip tijdelijke bijwoner

Er zijn drie vormen van tijdelijke bijwoning:

- 1) De persoon die in afwachting van een beslissing over zijn asielaanvraag en uiterlijk tot die beslissing in de woning verblijft.
- 2) Tijdelijk verblijf, bv. tijdelijke opvang van een zoon of dochter met relatieproblemen of ... zonder de intentie om duurzaam in de woning te verblijven. Het is aan de huurder om Woonstart in kennis te stellen wat de precieze intenties zijn en hoelang de tijdelijkheid duurt.
- 3) Personen die minder dan 8 dagen per maand in de sociale huurwoning verblijven (bv. omgangsrecht waarbij het kind 2 weekends/maand in de woning verblijft).



Let op! De tijdelijke bijwoning is niet toegelaten als de sociale huurwoning overbezet zou zijn of niet aangepast is aan de fysieke toestand van de bijwoners.

Tijdelijke bijwoning wordt voor maximaal drie maanden toegestaan. Indien de huurder voldoende kan motiveren waarom drie maanden niet lang genoeg is, kan hiervan afgeweken worden. Als de afgesproken termijn niet wordt gerespecteerd, wordt de tijdelijke bijwoning als duurzame bijwoning beschouwd. In geval het een eigen woning betreft wordt met terugwerkende kracht de huur en de huurlasten aangerekend.

2.4 Wie kan er tijdens een lopende huurovereenkomst huurder worden?

Indien de gezinssituatie wijzigt tijdens de duur van de huurovereenkomst dient de huurder Woonstart hiervan – zoals vermeld in de huurovereenkomst – binnen de maand schriftelijk op de hoogte te stellen. De gezinswijziging kan namelijk een invloed hebben op de huurprijs. Voorbeelden van gezinswijzigingen zijn onder andere geboorte kind, bijwoner, overlijden, ...

3. Huurdersverplichtingen

Naast de verplichtingen die vermeld staan in het Vlaams Woninghuurdecreet³, moet een sociale huurder ook aan een aantal specifieke huurdersverplichtingen voldoen:

- 1) in de woning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er zich domiciliëren;
- 2) alleen toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen en die bijwoning melden aan de verhuurder;
- 3) alleen toestaan dat zijn echtgenoot of wettelijke samenwoner komt inwonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden;
- 4) alleen toestaan dat zijn feitelijke partner blijft inwonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden;
- 5) de elementen meedelen die nodig zijn voor de huurprijsberekening als de verhuurder hierom verzoekt;
- 6) beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands (zie 3.1);
- 7) de leefbaarheid niet in het gedrang brengen;
- 8) de begeleidingsovereenkomst respecteren;
- 9) instemmen met een verhuis:
 - als de verhuurder renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale woning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning wordt verkocht;
 - als de huurder een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen bewoont;
 - als de huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer bewoond wordt door een persoon die daar nood aan heeft, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;
 - als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is, en langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is;
 - als de huurder een huurder is van een sociale assistentiewoning naar een meer passende zorgvoorziening als naar het oordeel van de behandelende arts, na overleg met de huurder, de familie van de huurder en andere betrokken zorgverleners, de lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand van de huurder van die aard is dat een opname in een meer passende zorgvoorziening noodzakelijk is, op voorwaarde dat de beheersinstantie als bepaald door de

³ Betalingsverplichting (art. 33), gebruik van het goed als goede huisvader (art. 28), onderhouds- en herstelplicht (art. 26), teruggaveplicht (art. 39)



- Vlaamse Regering, in overleg met de huurder en zijn familie of mantelzorgers, dat passend verblijf voorziet;
- 10) de huurder van een sociale assistentiewoning of ADL-woning moet de afspraken naleven die opgenomen zijn in de zorg- en dienstverleningsovereenkomst;
- 11) niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel moeten zich inschrijven bij de VDAB (zie 3.2).

3.1 Basistaalvaardigheid Nederlands

Huurders van een sociale woning moeten voldoen aan de taalkennisverplichting. Huurders die **vóór 1 januari 2023** hun huurovereenkomst tekenden moesten één jaar nadat zij huurder waren geworden over een mondelinge taalvaardigheid Nederlands (**niveau A1** van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen) beschikken.

Huurders die **vanaf 1 januari 2023** hun huurovereenkomst tekenden moeten twee jaar na aanvang van de huurovereenkomst voldoen aan de basistaalvaardigheid Nederlands. Het niveau werd vanaf 1 januari 2023 vastgesteld op **niveau A2** van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Huurders met een oudere aanvangsdatum volstaan nog steeds met een niveau A1.

Als bij inschrijving manifest duidelijk is dat de kandidaat-huurder voldoende Nederlands spreekt (bv. moedertaal), dan wordt dit door de Woonstart geregistreerd.

Zo niet, zal Woonstart de Kruispuntbank Inburgering (KBI) raadplegen om na te gaan of de kandidaat-huurder voldoet aan de taalkennisvereiste. Als de kandidaat-huurder niet voldoet, dan verwijst Woonstart hem of haar door naar het Agentschap Inburgering & Integratie.

Een huurder kan **vrijgesteld** zijn van de taalkennisverplichting, mits:

- een verklaring van uitgeleerdheid;
- een medisch attest dat aantoonde dat de huurder door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap de basistaalvaardigheid Nederlands nooit kan halen.

De vrijstelling wordt toegekend door het Agentschap Integratie & Inburgering, niet door Woonstart.

Een huurder kan uitstel bekomen van de taalkennisverplichting:

- door zijn beroep, medische of persoonlijke redenen kon hij de opleiding Nederlands nog niet starten of beëindigen;
- er was geen gepaste opleiding tijdig beschikbaar.

Sanctie

Als de huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting basistaalvaardigheid Nederlands en er geldt geen vrijstellings- of uitstelregeling verwittigt Woonstart de toezichthouder die een administratieve geldboete kan opleggen.

Niet voldoen aan de taalkennisvereiste is geen reden om de huurovereenkomst te beëindigen.

3.2 Inschrijving bij de VDAB

Vanaf 1 januari 2023 moeten alle niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel zich inschrijven bij de VDAB. Het betreft om alle niet-werkende huurders met een beroepsactieve leeftijd (tot de leeftijd van 64 jaar), tenzij men door billijkheidsredenen of uitzonderingsvoorwaarden niet in staat is om te werken of actief naar werk te zoeken.



De personen die niet aan de voorwaarde moeten voldoen beschikken (tijdelijk) niet over arbeidspotentieel. Het gaat om:

- uitkeringsgerechtigde personen, nl. personen die een leefloon ontvangen, het OCMW onderneemt hiervoor de nodige stappen;
- personen die niet kunnen werken door arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of een erkende handicap.

Deze verplichting geldt ook voor alle sociale huurders vanaf 1 januari 2023, dus ook voor zittende huurders.

Bij de ondertekening van de huurovereenkomst moet elke nieuwe huurder aan deze huurdersverplichting voldoen. Woonstart controleert bij de ondertekening van de huurovereenkomst de Kruispuntbank Sociale Zekerheid (KSZ) of de toekomstige huurder(s) voldoen aan deze verplichting. Is dat niet het geval, dan informeert Woonstart de huurder hierover.

Driejaarlijks wordt via de online databank gecontroleerd of de huurders blijvend voldoen.

Sanctie

Als de huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting inschrijving VDAB verwittigt Woonstart de toezichthouder die een administratieve geldboete kan opleggen.

Niet voldoen aan de VDAB-verplichting is geen reden om de huurovereenkomst te beëindigen.

4. Einde van de overeenkomst

40

4.1 Opzeg 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. De maand volgend op de melding dat de huurder de woning heeft verlaten, is de huurder niet langer gebonden door de huurdersverplichtingen en wordt de huurprijs herzien voor de resterende huurder. Zolang er nog een andere huurder blijft wonen, is er geen opzeggingstermijn.

Enkel voor de laatst overblijvende huurder – of wanneer alle huurders op hetzelfde moment de opzeg betekenen – geldt een opzeggingstermijn van 3 maanden, tenzij de huurder opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of gebruik maakt van woonondersteuning bij een aanbieder van niet-rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning. Dan kan de huurder kiezen voor een opzeggingstermijn van één of drie maanden.

De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de laatste huurder met een aangetekende brief de huurovereenkomst heeft opgezegd.

4.2 Opzeg door Woonstart

Als Woonstart de opzeg betekent, dan geldt de opzeg voor iedereen die in de sociale woning woont. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin Woonstart met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven.



Woonstart kan de huurovereenkomst enkel in de hierna vermelde gevallen opzeggen:

- als de huurder op het einde van zijn **9-jarig woonrecht** of op het einde van de verlengde periode niet meer voldoet aan de **inkomensvoorwaarde**.
De opzegtermijn bedraagt **6 maanden** en eindigt op de vervaldag van de overeenkomst.
- Als de huurder op het einde van zijn **9-jarig woonrecht** in een **onderbezette woning** woont en minstens 2 aanbiedingen van een passende woning weigert of heeft geweigerd.
De opzegtermijn bedraagt **6 maanden** en eindigt op de vervaldag van de huurovereenkomst.
- Het niet langer voldoen aan de **eigendomsvoorwaarde**.
De opzegtermijn bedraagt **6 maanden**.
- Bij ernstige en blijvende tekortkomingen van de **huurdersverplichtingen**.
De opzegtermijn bedraagt **3 maanden**.
- Als de huurder te kwader trouw **onjuiste of onvolledige verklaringen** heeft afgelegd en daardoor onrechtmatig verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten (fraude).
De opzegtermijn bedraagt **3 maanden**.

Woonstart is verplicht het OCMW vooraf te verwittigen als hij de huurovereenkomst wil opzeggen wegens een ernstige of blijvende tekortkoming aan de huurdersverplichtingen (art. 6.19 VCW).

4.3 Beëindiging van rechtswege

41

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege in de volgende gevallen.

Overlijden

- Bij het overlijden van de laatste huurder en als er geen bijwoners overblijven. De opzeg eindigt op het einde van de 2^{de} maand na de maand waarin Woonstart het overlijden vernomen heeft.
- Bij het overlijden van de laatste huurder en als er wel nog bijwoners overblijven dan wordt de huurovereenkomst beëindigd op het einde van de 1^{ste} maand na de maand waarin Woonstart het overlijden vernomen heeft. De bijwoners hebben het recht de woning nog tijdelijk te betrekken tot de laatste dag van de 6^{de} maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden vernomen heeft. Er wordt hiervoor een bezettingsovereenkomst opgemaakt.

Hoofdverblijfplaats

- De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de overblijvende huurder Woonstart op de hoogte heeft gebracht van het feit dat de andere huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt Woonstart de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van de verklaring van de overblijvende huurder.



Interne mutatie

- De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

4.4 Beëindiging door de vrederechter

Wanneer het onmogelijk blijkt om de huurovereenkomst te beëindigen of de woning vrij te krijgen van rechtswege, kan Woonstart beslissen om de beëindiging van de huurovereenkomst en de vrijgave van de woning te bekomen via een procedure voor het vrederecht.

5. Verhaalrecht

De huurder kan een beroepschrift indienen bij de toezichthouder als Woonstart niet ingaat op het verzoek om de opzegging van zijn huurovereenkomst in te trekken. Dit beroep is alleen mogelijk in het geval het gaat om een huurovereenkomst van bepaalde duur die niet wordt verlengd omwille van het niet meer voldoen aan de inkomensvoorwaarde of de bezettingsgraad van de woning.

5.1 De meldingsplicht van de beroepsmogelijkheid

De verhuurder moet in de brief waarin hij beslist niet in te gaan op het verzoek om de opzegging in te trekken, de beroepsmogelijkheid bij de toezichthouder vermelden alsook in welke vorm en de termijn waarin het beroep moet worden ingediend.

5.2 Procedure

42

De huurder moet een aangetekende brief sturen aan de toezichthouder. In die brief moet hij uitleggen waarom hij het niet eens is met de verhuurder. De brief moet verstuurd worden binnen een termijn van 30 dagen. Die termijn begint te lopen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van de beslissing van de verhuurder. De datum van afgifte op de post van de aangetekende brief geldt als datum van indiening.

Wonen in Vlaanderen
Afdeling Toezicht
Koning Albert II-laan 15 bus 253
1210 Brussel

De huurder kan vragen om gehoord te worden en kan zich laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman, een huurdersbond of een vertrouwenspersoon. Als hij vertegenwoordigd wil worden door een huurdersbond of vertrouwenspersoon, dan is een schriftelijk mandaat nodig. Als er hoorzitting is, wordt de beslissingstermijn van de toezichthouder verlengd tot 60 dagen.

De opzeggingstermijn wordt opgeschort bij een beroepsprocedure. De opschorting begint vanaf de datum van indiening van het beroepschrift. De opschorting eindigt wanneer de toezichthouder het beroep onontvankelijk of ongegrond heeft verklaard. Het einde van de opschorting vindt plaats op de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder.

De toezichthouder moet zijn beslissing met een aangetekende brief tegelijk aan de huurder en de verhuurder verzenden. Dat moet gebeuren binnen een termijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden



wordt). Deze termijn wordt berekend vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van het beroepschrift. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

De toezichthouder kan één keer de termijn met 30 dagen verlengen. Dat is mogelijk wanneer er tijdelijk een grote toestroom van beroepschriften is of wanneer de toezichthouder te maken krijgt met onvoorziene omstandigheden. Door het verlengen van de termijn wordt het mogelijk om een rechtsgeldige beslissing te maken. De toezichthouder moet de beslissing om de termijn te verlengen tegelijk aan de huurder en de verhuurder verzenden. Hij moet dat doen binnen de oorspronkelijke beslissingstermijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt).

De opzegging moet worden ingetrokken als de toezichthouder zijn beslissing niet verzendt binnen de vastgelegde termijn.



DEEL 3: BIJLAGES

1. Bijlage 1 – inkomensgrenzen

De kandidaat-huurder moeten voldoen aan de inkomensgrenzen. Het totale geïndexeerde gezinsinkomen mag in 2026 niet hoger zijn dan:

- € 31.361 voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- € 33.988 voor een alleenstaande persoon met een handicap;
- € 47.039, verhoogd met € 2.629 per persoon ten laste voor anderen.

Elk jaar worden de inkomensgrenzen op 1 januari aangepast.

Onder een persoon ten laste wordt verstaan:

- kind dat gedomicilieerd is op het adres van de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of huurder, dat ofwel:
 - jonger is dan 18 jaar;
 - 18 jaar of ouder is en waarvoor gezinsbijslag wordt betaald;
- kind van de kandidaat-huurder dat niet gedomicilieerd is op het adres van de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of huurder dat op regelmatige basis verblijft, dat ofwel:
 - jonger is dan 18 jaar;
 - 18 jaar of ouder en waarvoor gezinsbijslag wordt betaald;
- als het kind ook erkend is als ernstig gehandicapt, wordt het gelijkgesteld met twee personen ten laste;
- iemand, meerderjarig of minderjarig die erkend is als ernstig gehandicapt.



2. Bijlage 2 – grenzen middelentoets

Vanaf 1 januari 2024 is de middelentoets een nieuwe inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde. Het vermogen van (potentiële) kandidaat-huurders mag een bepaalde grens niet overschrijden. Het vermogen mag in 2026 niet hoger zijn dan:

	Geïndexeerde bedragen 2026
Alleenstaande persoon zonder personen ten laste	€ 31.361
Alleenstaande persoon met een handicap	€ 33.988
In alle andere gevallen	€ 47.039
➔ + verhoging per persoon ten laste	+ € 2.629



3. Bijlage 3 – overzicht lokale toewijzingsreglementen

Bij de doelgroep Proefwonen wordt niet gewerkt met gelabelde woningen. De woonmaatschappij stelt het jaarlijks afgesproken aantal wooneenheden ter beschikking. Het aantal wordt bepaald op 5 % van het gemiddeld aantal toewijzingen van de afgelopen 5 jaar (met uitzondering van interne mutaties omwille van renovatie).

Totaal aantal voorbehouden woningen Pittem	173
1/3 ^e van het totaal patrimonium	58
Doelgroep 1: KH vanaf 65 jaar	17
Doelgroep 2: Proefwonen	...
Totaal aantal panden met voorrang voor alle doelgroepen	17

Totaal aantal voorbehouden woningen Tielt	1.083
1/3 ^e van het totaal patrimonium	360
Doelgroep 1: KH vanaf 70 jaar	14
Doelgroep 2: KH vanaf 65 jaar en rolstoelgebruiker	34
Doelgroep 3: KH vanaf 65 jaar	17
Doelgroep 4: Proefwonen	...
Totaal aantal panden met voorrang voor alle doelgroepen	65

Totaal aantal voorbehouden woningen Wingene	384
1/3 ^e van het totaal patrimonium	360
Doelgroep 1: KH vanaf 65 jaar	41
Doelgroep 2: <i>KH vanaf 65 jaar met verminderde zelfredzaamheid/mobiliteit -> KH vanaf 65 jaar</i>	8
Doelgroep 3: Proefwonen	...
Totaal aantal panden met voorrang voor alle doelgroepen	49

