

**WEGWIJS IN HET**  
**SOCIAAL**  
**HUURSTELSEL**

**GEACTUALISEERDE VERSIE 1.6**

**(11 JANUARI 2016)**

## INHOUD

Voorwoord.....	8
Toepassingsgebied .....	9
<b>1 De inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden .....</b>	<b>10</b>
1.1 Overzicht van de voorwaarden	10
1.1.1 De leeftijdsvoorwaarde	10
1.1.2 De verblijfsvoorwaarde	11
1.1.3 De inkomensvoorwaarde	12
1.1.4 De eigendomsvoorwaarde	13
1.1.5 De taal- en inburgeringsbereidheid	16
1.2 Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst	21
1.2.1 Op moment van inschrijving	22
1.2.2 Op moment van toewijzing	22
1.2.3 Op moment van toetreding tot de lopende huurovereenkomst	22
1.3 Het gezinsbegrip in het kader van de voorwaarden	23
1.3.1 Het gezinsbegrip in de Vlaamse Wooncode	23
1.3.2 De personen die op hetzelfde adres gedomicilieerd zijn	23
1.3.3 Wettelijke partners	24
1.4 De erkenning als een persoon ten laste	26
1.4.1 Op basis van domicilie	26
1.4.2 Op basis van regelmatig verblijf	27
1.4.3 Op basis van een ernstige handicap	27
1.4.4 Enkele aandachtspunten	28
1.5 Het opvragen van gegevens	28
<b>2 Het inschrijvingsregister .....</b>	<b>30</b>
2.1 De vorm van het register	30
2.1.1 Het register	30
2.1.2 Het openbaar register	31
2.2 De opname in het inschrijvingsregister	32
2.2.1 De inschrijvingsdatum	32
2.2.2 Het inschrijvingsnummer van de kandidaat-huurder	32
2.2.3 De gegevens van de aanvrager en zijn gezinsleden	32
2.2.4 De aanduiding van de referentiehurder	33
2.2.5 De voorkeur van de kandidaat-huurder	33
2.2.6 De aanduiding van de voorrangsregels	36
2.2.7 De geschrapte kandidaten	37
2.2.8 De administratieve gegevens	37
2.3 Het inschrijvingsbewijs	38
2.3.1 Gegevens op het inschrijvingsbewijs	38
2.3.2 Het doorsturen van het inschrijvingsbewijs	38
2.3.3 De informatieplicht van de verhuurder bij inschrijving	39
2.4 Het samenvoegen van inschrijvingsregisters tussen verhuurders	40
2.4.1 Het nieuwe inschrijvingsnummer van de kandidaat-huurder	40

2.4.2	De voorkeuren van de kandidaat-huurder	40
2.4.3	De communicatie van de verhuurder aan de kandidaat-huurders	41
2.4.4	Het bijhouden van de gegevens	41
2.4.5	De specifieke regels voor een fusie tussen twee verhuurders	41
2.5	Actualisering van het inschrijvingsregister	42
2.5.1	De gegevens die geactualiseerd worden	42
2.5.2	De kandidaat-huurders die geactualiseerd worden	43
2.5.3	Het verloop van de actualisering	43
2.5.4	De tussentijdse actualisatie	44
2.5.5	De verzameling van de nodige gegevens	45
2.5.6	De verwerking van de geactualiseerde gegevens	45
2.6	Schrappingen uit het inschrijvingsregister	46
2.6.1	De reden en datum van schrapping	46
2.6.2	Een schrapping uit het openbaar register	49
2.6.3	Wat indien kandidaat-huurders niet langer samen kandideren?	50
<b>3</b>	<b>De toewijzing van een sociale huurwoning.....</b>	<b>52</b>
3.1	Inleidende bepalingen	52
3.2	Het SHM-toewijzingssysteem	53
3.2.1	De voorkeur van de kandidaat-huurder	54
3.2.2	De rationele bezetting	54
3.2.3	De absolute voorrangsregels	56
3.2.4	De optionele voorrangsregels	62
3.2.5	De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register	63
3.3	Het SVK-toewijzingssysteem	63
3.3.1	De voorkeur van de kandidaat-huurder	63
3.3.2	De rationele bezetting	64
3.3.3	De absolute voorrangsregels	65
3.3.4	Het puntensysteem	68
3.3.5	De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register	74
3.4	De toewijzing op basis van een gemeentelijk reglement	74
3.4.1	De totstandkoming van een gemeentelijk toewijzingsreglement	75
3.4.2	De gemeentelijke regels omwille van een lokale binding	76
3.4.3	De gemeentelijke regels omwille van specifieke doelgroepen	77
3.4.4	De gemeentelijke regels omwille van de leefbaarheid	78
3.5	Uitzonderingen	80
3.5.1	Renovatie van de sociale huurwoning	80
3.5.2	Bijzondere omstandigheden van sociale aard	82
3.5.3	specifieke doelgroepen	82
3.5.4	Het verzoek van de kandidaat-huurder om tijdelijk geen aanbod van een woning te krijgen	85
3.5.5	Het weigeren door de verhuurder van een toewijzing	85
<b>4</b>	<b>Verhaal.....</b>	<b>87</b>
4.1	De meldingsplicht van het verhaalrecht	87
4.2	Voor welke beslissingen is er een verhaalrecht?	87

////////////////////////////////////

4.2.1	De beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder	87
4.2.2	De beslissing om geen versnelde toewijzing toe te staan	88
4.2.3	De beslissing om het actueel besteedbaar inkomen niet te willen hanteren	88
4.2.4	De beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register	88
4.2.5	De beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren	89
4.2.6	De beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven	89
4.2.7	De beslissing om een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden	90
4.2.8	De beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder te weigeren.	90
4.2.9	De beslissing om de kandidaat niet in het referentiebestand op te nemen voor de Vlaamse Huurpremie	90
4.2.10	De beslissing om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen.	91
<b>5</b>	<b>De huurovereenkomst .....</b>	<b>92</b>
5.1	De aard van de overeenkomst	92
5.2	De typehuurovereenkomsten	92
5.3	De ondertekening van de huurovereenkomst	93
5.3.1	Wie ondertekent de huurovereenkomst?	93
5.3.2	Wat als men de huurovereenkomst weigert te ondertekenen?	93
5.4	Huurderscategorieën	94
5.4.1	Huurders van categorie A.	94
5.4.2	Huurders van categorie B.	94
5.4.3	Huurders van categorie C.	94
5.5	Toetreding tot een lopende huurovereenkomst	95
5.6	De aanwending van het goed en het aanbrengen van veranderingen	96
5.7	Het plaatsen van een referentieadres op een sociale woning	97
5.8	De proefperiode	97
5.9	De huurdersverplichtingen	98
5.9.1	De woning effectief bewonen	98
5.9.2	De huurprijs betalen	98
5.9.3	Zorg dragen voor de woning en de leefbaarheid	99
5.9.4	De taal- en inburgeringscursus volgen	99
5.9.5	De begeleidingsovereenkomst respecteren	99
5.9.6	Instemmen met een verhuis	99
5.10	De waarborg	100
5.10.1	De verschillende mogelijkheden	100
5.10.2	De afrekening van de waarborg	102
5.11	De plaatsbeschrijving	103
5.12	Het reglement van inwendige orde	103
5.13	De registratie	104
5.14	Renovatiewerken	104
5.14.1	De informatieplicht	104
5.14.2	Kleine werkzaamheden	104
5.14.3	Verplichte herhuisvesting	105
5.15	De verwerving van een huurwoning door een verhuurder	108
5.15.1	De woning was geen sociale huurwoning	108
5.15.2	De woning was een sociale huurwoning	108



<b>6</b>	<b>De huurprijs.....</b>	<b>109</b>
6.1	Huurprijsberekening sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW	110
6.1.1	Algemeen	110
6.1.2	Principe van de huurprijsberekening	110
6.1.3	Verduidelijking van de verschillende begrippen en berekening	111
6.1.4	Herziening van de aangepaste huurprijs	117
6.1.5	Vermindering op de onroerende voorheffing	120
6.2	Huurprijsberekening voor lokale besturen	122
6.2.1	Algemeen	122
6.2.2	Principe van de huurprijsberekening	123
6.2.3	Verduidelijking van de verschillende begrippen en berekening	124
6.2.4	Herziening van de aangepaste huurprijs	127
6.2.5	Batige huursaldi	128
6.3	Huurprijsberekening voor een SVK-woning	129
6.3.1	Woningen die het sociaal verhuurkantoor zelf inhuurt	129
6.3.2	Woningen die het SVK in erfpacht heeft of waarover ze een ander zakelijk recht heeft	129
6.3.3	Woning die het sociaal verhuurkantoor zelf in eigendom heeft	130
6.4	Huurprijsberekening indien een SHM woningen in beheer neemt	130
<b>7</b>	<b>Kosten en lasten.....</b>	<b>132</b>
7.1	Verdeling van de kosten en de lasten tussen huurder en verhuurder	132
7.2	De onroerende voorheffing	132
7.3	De afrekening van de kosten en de lasten	133
7.3.1	Individuele, gedetailleerde afrekening op basis van reële uitgaven	133
7.3.2	Keuze tussen voorafbetaling en afbetaling	133
7.3.3	Werken met een forfaitair bedrag	134
7.4	De onderhouds- en herstellingswerkzaamheden	134
7.4.1	Huurder bij een SHM, het VWF of een lokaal bestuur	134
7.4.2	(onder)huurder bij een SVK	135
7.4.3	De verhuurder	135
<b>8</b>	<b>De beëindiging van de huurovereenkomst.....</b>	<b>136</b>
8.1	Beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder	136
8.1.1	Opzegging door de huurder	136
8.1.2	Ontbinding van rechtswege	137
8.2	Beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder	140
8.2.1	Voor wie geldt de opzeg?	140
8.2.2	Wanneer kan de verhuurder opzeggen?	140
8.2.3	OCMW - bemiddeling	141
<b>9</b>	<b>Verhuring buiten het sociaal huurstelsel.....</b>	<b>142</b>
9.1	Aan wie kan er buiten het sociaal huurstelsel verhuurd worden?	142
9.2	Maximumpercentage voor verhuring buiten het sociaal stelsel	142
9.3	Welke doeleinden komen in aanmerking?	143
9.3.1	De verhuring in het kader van het huisvesten van een doelgroep	143
9.3.2	De verhuring in het kader van noodopvang	144

////////////////////////////////////

9.3.3	De verhuring om leegstand bij renovatie te vermijden	144
9.3.4	De verhuring in het kader van de leefbaarheid	145
9.3.5	Aan een huisbewaarder of persoon met een ondersteunende functie	145
9.3.6	Terbeschikkingstelling in het kader van bewonersparticipatie	146
<b>10</b>	<b>Het inkomensbegrip nader toegelicht.....</b>	<b>147</b>
10.1	Het inkomen	147
10.1.1	Het referentiejaar	147
10.1.2	De in aanmerking te nemen inkomsten	148
10.1.3	De (gedeeltelijk) vrijgestelde gezinsleden	148
10.1.4	De indexering van het inkomen	149
10.2	Het minimale inkomen	149
10.2.1	Het toepasselijk leefloon	149
10.2.2	Enkele aandachtspunten	150
10.3	Het actueel besteedbaar inkomen	150
10.3.1	De referentieperiode	151
10.3.2	Het effectief beschikbare inkomen	151
10.3.3	De (gedeeltelijke) vrijgestelde gezinsleden	152
10.4	Het huidig inkomen	153
<b>11</b>	<b>Overgangsbepalingen .....</b>	<b>154</b>
11.1	inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden	154
11.1.1	Inkomensgrens	154
11.1.2	Inschrijving bevolkingsregister/vreemdelingenregister	154
11.1.3	Taal- en inburgeringsbereidheid	154
11.1.4	Eigendomsvoorwaarde	154
11.2	Inschrijvingsregister	155
11.3	Bepaling van de referentiehuurder	155
11.4	Standaard voorrangregels	155
11.5	Gemeentelijke toewijzingsreglementen	156
11.6	Bepaling categorie van huurder	156
11.7	Proefperiode	156
11.8	Huurprijsberekening	156
11.8.1	De basishuurprijs	156
11.8.2	De minimale huurprijs en de patrimoniumkorting	157
11.8.3	De energierectie	157
11.8.4	De onderbezettingsvergoeding	157
11.8.5	Huurcompensatie en alternatieve financiering	158
11.9	Huurprijsberekening lokale besturen	158
13.10	Verhuring buiten het stelsel	158
<b>12</b>	<b>Indexaties .....</b>	<b>160</b>
12.1	De standaardindexatie van het Kaderbesluit Sociale Huur	160
12.2	Het inkomen	161
12.3	De basishuurprijs, patrimoniumkorting en minimale huurprijs	161
12.4	De marktwaarde	161



12.5	De maximale huurprijs bij inschrijving	162
12.6	De onderhuurprijs van een SVK-woning	162
12.7	Gewogen voorrangsregel - punten voor inkomen	162
12.8	Onderhouds- en herstellingswerken	162
12.9	Huurprijzen verhuring buiten stelsel	163
<b>Colofon</b>	.....	<b>164</b>

## VOORWOORD

Vanuit de sector is er vraag naar een naslagwerk waarin informatie over de reglementering van het sociale huurstelsel in overzichtelijke en beknopte vorm wordt weergegeven.

Voor het project Beter Bestuurlijk Beleid van 2006 (BBB) bestond er een vademecum voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het was een neerslag van de jarenlange praktijk van de Nationale en later de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Door de functionele opsplitsing van de administraties in 2006 door BBB is een dergelijke werkwijze niet meer gehanteerd.

De afdeling woonbeleid van het Agentschap Wonen-Vlaanderen heeft het op zich genomen om via deze weg de sociale woonorganisaties en de lokale besturen een naslagwerk aan te bieden die een mix vormt van de toepasselijke regelgeving en de beleidsmatige aspecten die samengaan met het verhuren van sociale huurwoningen.

Dit vademecum is opgebouwd rond een aantal thema's, die ieder apart een scharniermoment omvatten, maar samen een overzicht vormen van de reglementering van het sociaal huurstelsel. Zo onderscheiden we: de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden, het inschrijvingsregister, de toewijzing van een sociale huurwoning, de huurovereenkomst, de huurprijs, de kosten en lasten, de beëindiging van de huurovereenkomst en de mogelijkheden tot verhuring buiten het stelsel. Ten slotte wordt er stil gestaan bij het inkomensbegrip, de indexatieregels en de overgangsbepalingen.

We wensen u veel succes bij het implementeren van de regelgeving in jullie dagelijkse werking!





## TOEPASSINGSGEBIED

Het besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (VWC), beter gekend als het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH), geeft uitvoering aan het decreet van 15 december 2006 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Dit decreet gaf op haar beurt uitvoering aan het regeerakkoord van de Vlaamse Regering (2004-2009) "Vertrouwen geven en verantwoordelijkheid nemen" en de beleidsnota van minister Keulen (2004-2009) "Vlaams woonbeleid". Sinds de inwerkingtreding op 1 januari 2008 werd het KSH en titel VII van de VWC meermaals gewijzigd om tegemoet te komen aan bepaalde juridische knelpunten, technische onvolkomenheden en nieuwe beleidsinzichten.

Het Kaderbesluit Sociale Huur is van toepassing op:

- alle woningen verhuurd door de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- alle woningen verhuurd door de erkende SVK's. Zij krijgen hiervoor een werkingssubsidie;
- de woningen verhuurd door het Vlaams Woningfonds, de OCMW's, Verenigingen van OCMW's, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, voor zover er voor die woningen een subsidie werd gegeven in het kader van hoofdstuk VI en VII van de Vlaamse Wooncode, Domus Flandria of artikel 38, 5°, 80, 94, 95 en 96 van de Huisvestingscode;
- woningen verhuurd door gemeente, OCMW of een sociale woonorganisatie voor zover op die woningen het sociaal beheersrecht wordt uitgeoefend of voor zover zij vallen onder artikel 18, §2 van de Vlaamse Wooncode;
- woningen verhuurd door gemeente of OCMW, waarvoor de gemeente of het OCMW besloten heeft om de sociale huurreglementering vrijwillig op toe te passen in het kader van het bindend sociaal objectief.

Het Kaderbesluit Sociale Huur is niet van toepassing op:

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

Van de hierboven vermelde verhuurders wordt verwacht het recht op wonen en de bijzondere doelstellingen van het Vlaams woonbeleid na te streven:

- de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
- een optimale leefbaarheid van de wijken;
- het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
- het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

Voor de verhuur van de sociale woningen zijn voor de aspecten die niet geregeld zijn in de Vlaamse Wooncode of in één van zijn uitvoeringsbesluiten, de bepalingen van afdeling 1 en 2 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, voor zover ze niet afwijken van voormelde regelingen, noch in strijd zijn met de geest ervan.

////////////////////////////////////

# 1 DE INSCHRIJVINGS- EN TOELATINGSVOORWAARDEN

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

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

Grosso modo kan gesteld worden dat de voorwaarden strenger zijn bij toewijzing dan bij inschrijving voor een sociale huurwoning.

Bij toetreding tot een lopende huurovereenkomst dienen dezelfde voorwaarden als bij toewijzing afgetoetst te worden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde.

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

- de leeftijd;
- de opname in het bevolkings- dan wel vreemdelingenregister;
- de hoogte van het inkomen;
- het al dan niet hebben van een eigendom;
- de taalbereidheid;
- de inburgeringsbereidheid.

## 1.1 OVERZICHT VAN DE VOORWAARDEN

### 1.1.1 De leeftijdsvoorwaarde

#### 1.1.1.1 De voorwaarde

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

#### 1.1.1.2 De uitzonderingen op de voorwaarde

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

////////////////////////////////////

Ook een persoon die verlengd minderjarig werd verklaard zoals bedoeld in artikel 487bis van het burgerlijk wetboek, moet aan deze begeleidingsvoorwaarde voldoen wil hij zich kunnen inschrijven voor of toegelaten worden tot een sociale huurwoning. Iemand die verlengd minderjarig werd verklaard is ten aanzien van zijn persoon en zijn goederen gelijkgesteld met een minderjarige beneden de vijftien jaar, ongeacht zijn natuurlijke leeftijd. Zijn belangen worden behartigd door zijn natuurlijke ouders, ofwel door een voogd.

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

## **1.1.2 De verblijfsvoorwaarde**

### **1.1.2.1 De voorwaarde**

Niet alle personen die legaal op het grondgebied verblijven, hebben zicht op een duurzaam verblijfsrecht (bvb. de asielzoeker wiens asielaanvraag nog lopende is en die in het wachtregister is ingeschreven), terwijl er bij de toewijzing wel onmiddellijk een huurovereenkomst van onbepaalde duur wordt afgesloten. Vanuit het streven naar een duurzame bewoning, woonzekerheid en het samenleven in de wooncomplexen betekent dit dat enkel personen die recht hebben op duurzaam verblijf in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

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

De verhuurder kan dit nagaan via een raadpleging van het KSZ ofwel een bevraging bij de dienst bevolking.

### **1.1.2.2 De uitzondering op de voorwaarde**

Personen die bij gebrek aan bestaansmiddelen niet langer in het bevolkings- of vreemdelingenregister staan, hebben het recht om ingeschreven te worden onder een referentieadres in de gemeente waar ze gewoonlijk vertoeven. Dit kan op het adres van het OCMW zijn, maar ook bij een natuurlijk persoon. Het referentieadres is dan ook afdoende om te voldoen aan de voorwaarde van het recht op duurzaam verblijf.

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



### **1.1.3 De inkomensvoorwaarde**

#### **1.1.3.1 De voorwaarde**

Iedere persoon moet met zijn gezin voldoen aan een inkomensvoorwaarde. Het inkomen van de kandidaat-huurder slaat op een bepaald moment in de tijd, aangeduid met de term referentiejaar. Standaard is dit drie jaar voorafgaand aan de toepassing, maar kan ook twee jaar of één jaar zijn indien geen van de kandidaat-huurders een inkomen had in dat jaar. Er wordt namelijk opgeschoven tot minstens één gezinslid een in aanmerking te nemen inkomen heeft. Het is niet toegestaan inkomsten van de verschillende gezinsleden op verschillende tijdstippen te combineren. In het uiterste geval wordt met het huidig inkomen rekening gehouden. Het huidig inkomen wordt door de verhuurder vastgesteld op basis van inkomensgegevens van de drie maand die voorafgaan aan het toetsingsmoment, de referentiedatum. De bedoeling is een zo representatief mogelijk beeld te krijgen van de huidige inkomenssituatie van de persoon en zijn gezinsleden. Er wordt geen rekening gehouden met toekomstige inkomenswijzigingen, bijvoorbeeld situatie na toewijzing van de sociale huurwoning.

Het inkomen uit het referentiejaar wordt geïndexeerd. Het wordt niet geïndexeerd indien het dateert van na juni van het voorgaande kalenderjaar, bijvoorbeeld voor de toetsing van het inkomen in maart 2014 moeten inkomens van juli 2013 tot en met het moment van toetsing niet geïndexeerd worden.

#### **1.1.3.2 De uitzondering op de inkomensvoorwaarde**

Het huidig inkomen wordt ook gehanteerd indien blijkt dat de som van het inkomen van alle gezinsleden samen, na indexatie, uit het referentiejaar hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrenzen. Ook voor de huurprijsberekening kan met het huidig inkomen gewerkt worden, indien blijkt dat het inkomen uit het referentiejaar, na indexatie, minimaal 20% hoger ligt dan het huidig inkomen. Het gaat steeds over de som van het inkomen van de gezinsleden samen, en niet over individuele gezinsleden.

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

#### **1.1.3.3 De inkomensgrenzen**

De standaardinkomensgrenzen voor 2016 zijn:

- 23.533 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 25.504 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap;
- 35.298 euro, verhoogd met 1.973 euro per persoon ten laste voor anderen.

//



Houdt hierbij rekening met de volgende aspecten:

- Heeft men als gezin de volle eigendom of het volledige vruchtgebruik, dan is er een probleem. Als gezin de naakte eigendom bezitten, of mede-eigenaar zijn, is er bijvoorbeeld geen probleem.
- Pas op het ogenblik van overschrijving op het hypotheekkantoor van de eigendomsoverdracht is de eigendomsoverdracht tegenstelbaar aan derden. Een compromis is dus niet afdoende.

#### **1.1.4.2 De uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde**

De volgende woningen worden buiten beschouwing gelaten, maar in sommige gevallen dient men na de toewijzing van een sociale huurwoning de woning binnen het jaar vervreemden.

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

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

De bewoners krijgen ook onder bepaalde voorwaarden, een voorrang voor een sociale huurwoning. Dit moedigt de minnelijke verkoop in het kader van het openbaar nut aan.

De woning moet niet vervreemd worden na de toewijzing van een sociale huurwoning. Zowel de verhuur als de verkoop van een woning in een vastgesteld onteigeningsplan is niet evident. Ze wordt daarmee buiten beschouwing gelaten. Indien uiteindelijk het onteigeningsplan wordt aangepast, en de woning er geen onderdeel meer van uitmaakt, moet men de woning alsnog vervreemden ofwel de sociale huurwoning terug verlaten.

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

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

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

De bewoners/eigenaars krijgen onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang voor een sociale huurwoning. Dit moedigt de bewoners/eigenaars aan om hun slechte woning te verlaten indien ze zelf niet over de middelen beschikken om hun woning in orde te stellen.

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

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

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

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

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

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn kan de verhuurder instemmen met het verzoek van de (kandidaat-)huurder om de termijn te verlengen.

### **Het betreft een ADL-woning**

Indien de kandidaat-huurder of zijn gezinslid een handicap heeft, en is ingeschreven voor een ADL-woning, dan wordt met de woning die hij bewoont geen rekening gehouden. Merk op dat de woning niet in het Vlaams gewest moet liggen.

Een ADL-woning is een woongelegenheden die aangepast en uitgerust is met de bedoeling de activiteiten van het dagelijks leven en het zelfstandig wonen van personen met een handicap te ondersteunen, zoals bedoeld in het besluit van 31 juli 1990. De verhuring van deze woning geschiedt volgens een combinatie van de bepalingen overeenkomstig hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken en het Kaderbesluit Sociale Huur.

De kandidaat-huurder kan worden ingeschreven in een apart inschrijvingsregister op het ogenblik dat hij beschikt over een attest van tenlasteneming en nadat de dienst voor zelfstandig wonen, vermeld in artikel 2, 3°, van het besluit van 31 juli 1990, het aantal benodigde assistentie-uren heeft vastgesteld.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn kan de verhuurder instemmen met het verzoek van de (kandidaat-)huurder om de termijn te verlengen.

### **Op basis van de ruimtelijke bestemmingszone**

Indien de kandidaat-huurder een woning bezit die in een ruimtelijke bestemmingszone ligt in België waar wonen niet is toegelaten, wordt met die woning geen rekening gehouden.

Merk op dat de kandidaat-huurder/eigenaar de woning zelf niet dient te bewonen om een uitzondering te krijgen voor de eigendomsvoorwaarde.



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

#### **Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de Vlaamse Wooncode**

Indien de kandidaat-huurder woont in een woning die moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in het kader van de woonkwaliteitsbewaking, een verrichting door een sociale woonorganisatie of in het kader van het sociaal beheersrecht, dan wordt met die woning geen rekening gehouden.

De bewoners/eigenaars krijgen onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang voor een sociale huurwoning. Dit moedigt de bewoners/eigenaars aan om hun woning te verlaten.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn kan de verhuurder instemmen met het verzoek van de (kandidaat-)huurder om de termijn te verlengen.

#### **Op basis van een faillissement**

Indien de kandidaat-huurder woont in een woning waarover hij het beheer heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel 16 van de faillissementswet van 8 augustus 1997.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn kan de verhuurder instemmen met het verzoek van de (kandidaat-)huurder om de termijn te verlengen.

### **1.1.5 De taal- en inburgeringsbereidheid**

#### **1.1.5.1 De voorwaarde**

De kandidaat-huurder moet over een basiskennis mondeling Nederlands beschikken. Het betreft dus louter de mondelinge vaardigheden, niet de schriftelijke vaardigheden. Deze voorwaarde heeft als doel de communicatie tussen huurder en verhuurder enerzijds en tussen huurders onderling te bevorderen. Dit is de zogenaamde taalbereidheid.

Het niveau dat wordt verwacht komt overeen met de richtwaarde A.1 van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. Dat niveau wordt bereikt indien ze op een eenvoudige manier een gesprek kunnen aangaan, eenvoudige vragen kunnen stellen en beantwoorden over zichzelf, over waar ze wonen, over wie ze kennen en over dingen die ze hebben, eenvoudige uitspraken kunnen doen en beantwoorden op het gebied van primaire behoeften of over zeer vertrouwde onderwerpen.





Daarnaast moet de kandidaat-huurder, voor zover hij een verplicht inburgeraar is overeenkomstig het Vlaams inburgeringsdecreet van 28 februari 2003, aantonen dat hij bereid is om het inburgeringstraject te volgen. Dit is de zogenaamde inburgeringsbereidheid. Deze bereidheid wordt normaliter opgelegd en tevens opgevolgd door Inburgering. Het is in die zin dan ook zo dat inbreuken op de inburgeringsbereidheid zullen gesanctioneerd worden via Inburgering in plaats van Toezicht.

Een kandidaat-huurder die tot de doelgroep van inburgering behoort, maar om één of andere reden is vrijgesteld, dient enkel te voldoen aan de taalbereidheidsvoorwaarde. Het volgen van een NT2 cursus maakt immers deel van het inburgeringstraject, maar omdat hij daarvoor is vrijgesteld vanuit Inburgering, zal hij vanuit Wonen toch een cursus dienen te volgen. Merk hierbij op dat vanaf 1 september 2014 inburgeraars die een cursus NT2 volgen, richtwaarde A2 volgen in plaats van A1, iets strenger dus. Dit is het gevolg van een aanpassing aan het inburgeringsbeleid en niet van woonbeleid.

### **1.1.5.2 De controle op de voorwaarde via KBI**

De operationalisering van de kruispuntbank inburgering (KBI) laat de volgende werkwijze toe om de taal- en de inburgeringsbereidheid te controleren.

Via de KBI worden gegevens uitgewisseld tussen de onthaalbureaus, de Huizen van het Nederlands en de sociale verhuurders. Het is dan ook zo dat voor de controle op de taal- en inburgeringsbereidheid deze tool het snelst en meest eenvoudig is. Immers, via een eenvoudige bevraging wordt direct duidelijk of iemand moet opgevolgd worden of niet. De expertise zit immers bij de onthaalbureaus en de Huizen van het Nederlands.

Vanuit de regelgeving wordt dan ook vertrokken vanuit het principe dat de verhuurder steeds eerst het KBI raadpleegt alvorens de betrokken personen zelf te bevragen. Indien een verhuurder geen toegang heeft tot de KBI, dan dient deze de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) te contacteren. Zij staan in voor de toegang tot het uitwisselingsysteem.

Als de verhuurder geen toegang heeft tot de KBI of de gegevens in de KBI blijken volgens de verklaring van de kandidaat-huurder niet up-to-date te zijn, dan kan beroep gedaan worden op de stukken die de kandidaat-huurder zelf aandraagt.

### **1.1.5.3 De inburgeringsbereidheid**

Als een persoon zich inschrijft, gaat de verhuurder eerst na via de KBI of die persoon een verplicht inburgeraar is. Als dit het geval is, dan moet die persoon voldoen aan de inburgeringsbereidheid.

#### **Wanneer voldoet men aan de inburgeringsbereidheid?**

De kandidaat-huurder voldoet definitief aan deze vereiste als één van de volgende feiten blijkt na raadpleging van het KBI of via de kandidaat-huurder:

- de kandidaat-huurder beschikt over een attest van inburgering;

//

- de kandidaat-huurder beschikt over een attest van EVC;
- de kandidaat-huurder beschikt over een attest van vrijstelling;
- de kandidaat-huurder beschikt over een attest van uitstel van ondertekening van het inburgeringscontract, uitgereikt door het onthaalbureau.

Indien na raadpleging van de KBI of via de kandidaat-huurder blijkt dat deze beschikt over één van de volgende stukken, dan voldoet deze op het moment van toetsing, maar zal hij nog dienen opgevolgd te worden. In beide gevallen gaat het immers om verplichte inburgeraars die ofwel hun traject nog dienen aan te vatten ofwel bezig zijn het traject af te leggen.

- een inburgeringscontract, waarbij voor toewijzing de kandidaat-huurder geen inbreuk mag gepleegd hebben op artikel 5, §3, 2° van het inburgeringsdecreet, namelijk het regelmatig deelnemen aan het vormingsprogramma;
- een attest van aanmelding of heraanmelding, uitgereikt door het onthaalbureau, waarbij voor toewijzing de datum van afgifte niet ouder mag zijn dan drie maanden.

#### **De samenwerking met het onthaalbureau**

In het geval de verhuurder via de KBI of de verklaring van de kandidaat-huurder niet heeft kunnen vaststellen of de persoon een verplicht inburgeraar is, verwijst hij de volgende personen door naar het onthaalbureau:

- de persoon met de Belgische nationaliteit, die niet in België is geboren;
- de persoon die noch de Belgische nationaliteit, noch de nationaliteit van één van de staten van EU+ heeft.

Het onthaalbureau zal in dat geval vaststellen of de persoon al dan niet een verplicht inburgeraar is. Als hij een verplicht inburgeraar is, zal hij worden opgenomen in de KBI en moeten voldoen aan de inburgeringsvoorwaarde. Hij krijgt hiervan ook een attest van aanmelding die de kandidaat-huurder zou kunnen voorleggen indien de verhuurder geen toegang heeft tot de KBI.

Met uitzondering van de kandidaat-huurder die een attest van inburgering of een attest van EVC kan voorleggen, dient de verhuurder via de KBI aan het onthaalbureau binnen de zeven werkdagen de identiteitsgegevens doorgeven van de kandidaat-huurders die zich hebben ingeschreven dan wel een woning werd toegewezen dan wel toetreden tot een lopende huurovereenkomst en die vallen onder de inburgeringsvoorwaarde.

#### **1.1.5.4 De taalbereidheid**

Iedere kandidaat-huurder die niet valt onder de inburgeringsbereidheid of een inburgeraar die een attest van vrijstelling heeft, valt onder taalbereidheid.

#### **Wanneer voldoet men aan de taalbereidheid?**

Als het voor de verhuurder manifest duidelijk is dat de persoon voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands, is de taalbereidheidsvoorwaarde vervuld, en wordt dat zo opgenomen in het dossier.

Als dat niet manifest duidelijk is, kan de verhuurder voor zover deze gemachtigd is door de Huizen van het Nederlands een sneltest afnemen. Zo wordt vermeden dat men alsnog om stukken en attesten dient te vragen dan wel dat personen onnodig naar de Huizen van het Nederlands worden doorgestuurd. De specifieke vragen die aan bod komen tijdens het gesprek zijn opgesteld in samenwerking met de Huizen van het Nederlands. Als de verhuurder op basis van de sneltest vaststelt dat de persoon het vereiste niveau behaalt, voldoet de persoon aan de taalbereidheidsvoorwaarde en wordt dat zo opgenomen in het dossier.

De persoon voldoet ook aan de taalbereidheid als één van de volgende feiten blijkt uit de KBI dan wel via de kandidaat-huurder:

- de persoon behaalde reeds het vereiste niveau van het Nederlands;
- de persoon heeft deelgenomen aan een cursus Nederlands tweede taal en was minstens 80% aanwezig, of hij neemt nog deel aan een cursus en kan nog steeds 80% aanwezig zijn ;
- de persoon heeft een inburgeringscontract gesloten;
- de persoon heeft een attest van EVC;
- de persoon heeft een attest van inburgering;
- de persoon heeft een vrijstelling voor het vereiste niveau op basis van een toelatingsproef van een centrum voor basiseducatie, een centrum voor volwassenonderwijs ofwel een huis van het Nederlands;
- er is voor de persoon een verklaring van uitgeleerdheid door een centrum voor basiseducatie afgelegd.
- er is door het Huis van het Nederlands een intake afgenomen, waarbij voor toewijzing de datum van intake niet ouder mag zijn dan zes maanden;
- specifiek voor toewijzing kan het zijn dat het Huis van het Nederlands attesteert dat er voor de kandidaat-huurder geen passend aanbod van een cursus Nederlands tweede taal. Deze verklaring geldt niet bij inschrijving of toetreding tot een lopende huurovereenkomst.

### **De samenwerking met de Huizen van het Nederlands**

In eerste instantie is het aan de verhuurder om na te gaan of de persoon voldoet aan de taalbereidheid. Hij kan zelf vaststellen of de persoon voldoende kennis heeft van de taal, of hij kan een sneltest afnemen, of hij raadpleegt hiervoor de KBI, om te zien of de kandidaat-huurder gekend is en reeds zijn bereidheid heeft aangetoond. Het kan ook zijn dat de kandidaat-huurder zelf de stukken meebrengt die zijn bereidheid aantonen.

Enkel in het geval de verhuurder geen uitsluitsel heeft over de taalkennis, en de persoon is niet gekend in de KBI, of hij brengt geen stukken binnen die wijzen op het voldoen aan de taalbereidheid, verwijst de verhuurder de kandidaat-huurder door naar de Huizen van het Nederlands die moeten vaststellen of de persoon voldoet aan het vereiste niveau. Het Huis van het Nederlands zal een beoordeling doen en afhankelijk daarvan de persoon inschrijven voor een gratis cursus NT2 dan wel concluderen dat de persoon wel degelijk aan het vereiste niveau voldoet. Dit wordt zo opgenomen in de KBI. Zo wordt



het voor ieder die de KBI raadpleegt duidelijk dat de persoon ofwel voldoet aan de taalbereidheidsvoorwaarde dan wel in een traject zit om aan de voorwaarde te voldoen.

Indien de kandidaat-huurder nog deelneemt aan een cursus Nederlands tweede taal of hij heeft enkel een intake laten afnemen, dan moet de verhuurder via de KBI aan het Huis van het Nederlands binnen de zeven werkdagen de identiteitsgegevens doorgeven van de kandidaat-huurders die zich met een dergelijke verklaring hebben ingeschreven dan wel een woning werden toegewezen.

## De uitzonderingen op de taalbereidheid

### ***Het recht op het inroepen van een taalfaciliteit***

De verhuurders van sociale huurwoningen zijn diensten in de zin van artikel 1 van de gecoördineerde wetten op het gebruik van de talen in bestuurszaken. Zij moeten er bijgevolg in de rand- en taalgrensgemeenten rekening mee houden dat de huurders en kandidaat-huurders in hun mondelinge en schriftelijke betrekkingen met de verhuurder zich kunnen beroepen op de hun toegekende taalfaciliteiten.

Als de kandidaat-huurder weigert om zijn bereidheid tot het Nederlands te leren aan te tonen, en zich beroept op zijn recht op taalfaciliteiten, zal de verhuurder onverkort moeten vaststellen dat de betrokkene niet aan de voorwaarden voldoet BEHALVE voor de woningen die gelegen zijn in de rand- en taalgrensgemeente(n).

### ***Een tijdelijke vrijstelling omwille van beroepsmatige redenen***

Een persoon wordt tijdelijk vrijgesteld van de taalbereidheidsvoorwaarde als het volgen van de taal cursus niet combineerbaar is met de job die hij uitoefent, of de opleiding die hij beroepsmatig of in het kader van de VDAB of een erkende dienst voor arbeidstrajectbegeleiding volgt. In dat geval moet het Huis van het Nederlands attesteren dat er geen passend aanbod is.

### ***Een tijdelijke vrijstelling omwille van persoonlijke redenen***

Een persoon wordt tijdelijk vrijgesteld van de taalbereidheidsvoorwaarde als hij om persoonlijke redenen de taal cursus niet kan bijwonen. Elk van de opgesomde redenen heeft zijn eigen specifieke voorwaarden qua attestering en lengte van opschortingsperiode. De persoon ontvangt na de opschortingsperiode een oproepingsbrief van het Huis van het Nederlands met een passend aanbod.

Volgende redenen komen in aanmerking om tijdelijk vrijgesteld te worden:

- de persoon is pas ouder geworden;
- in het huwelijk getreden dan wel wettelijk gaan samenwonen; verstrekt palliatieve zorgen, bijstand of verzorging aan een gezins- of familielid van eerste of tweede graad;
- een familielid is overleden;
- hij kan om psychosociale en maatschappelijke problemen de lessen niet regelmatig bijwonen of hij kan de lessen niet regelmatig bijwonen wegens gebrek aan kinderopvang.

### ***Een tijdelijke vrijstelling omwille van medische redenen***

Een persoon wordt tijdelijk vrijgesteld van de taalbereidheidsvoorwaarde als deze omwille van ziekte- of zwangerschapsverlof de taalcursus niet kan volgen. Hiervoor moet de persoon, een rechtsgeldig medisch attest, uitgereikt door een geneesheer, een geneesheer-specialist, een psychiater, een orthodontist, een tandarts of door de administratieve diensten van een ziekenhuis of van een erkend laboratorium, aan de verhuurder bezorgen.

### ***Een definitieve vrijstelling om medische redenen***

Aan de kandidaat-huurder of de persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst, van wie de gezondheidstoestand deelname of verdere deelname aan een cursus Nederlands tweede taal blijvend onmogelijk maakt, wordt een vrijstelling van de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de bereidheid om het Nederlands te leren toegestaan als hij een medisch attest voorlegt.

### ***Een definitieve vrijstelling omwille van uitgeleerdheid***

Er wordt rekening gehouden met zeer laaggeschoolde en moeilijk lerende kandidaat-huurders. Het behoort tot de bevoegdheid van de aanbodverstrekkers NT2 om te oordelen dat iemand nooit een niveau A1 of A2 zal bereiken. Deze personen worden aangeduid als zijnde 'uitgeleerden'. Het spreekt vanzelf dat deze kandidaat-huurders gevrijwaard blijven van de taalbereidheidsvoorwaarde. Het centrum voor basiseducatie kan hiervoor een verklaring afleggen.

### ***De vrijstelling voor de zittende sociale huurder op 1 januari 2008***

De taal- en inburgeringsvoorwaarde is niet van toepassing op de huurder die op 1 januari 2008 al huurder was van een sociale huurwoning en die zonder onderbreking sociale huurder blijft. Dit betekent dat een sociale huurder die verhuist naar een sociale woning van een andere of dezelfde verhuurder, niet onderworpen is aan de plicht om zijn basiskennis mondeling Nederlands aan te tonen of zijn inburgeringsbereidheid.

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

Op het moment dat een kandidaat-huurder zich wil inschrijven voor een sociale woning, op het moment dat er aan hem een aanbod wordt gedaan van een sociale woning of wil toegelaten worden tot een lopende huurovereenkomst, controleert de verhuurder of de kandidaat-huurder respectievelijk voldoet aan de inschrijvings- dan wel toelatingsvoorwaarden. De verhuurder mag geen rekening houden met een toekomstige situatie, bijvoorbeeld een te verwachten inkomensdaling of een te verwachten vrijstelling van de taalbereidheidsvoorwaarde, om te concluderen dat de persoon, samen met zijn gezinsleden, misschien niet nu maar wel op termijn terug zal voldoen aan de voorwaarden om ze te kunnen inschrijven of toe te wijzen of toe te laten de huurovereenkomst te ondertekenen.

////////////////////////////////////

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

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

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

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

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

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

Als een woning binnen zes maanden na de inschrijving van de kandidaat-huurder aan hem kan worden toegewezen, volstaat een verklaring op eer voor de toetsing van de toelatingsvoorwaarde inzake eigendom, tenzij intussen de gezinssamenstelling gewijzigd is. Het is aangeraden om de huurovereenkomst maar te laten ondertekenen op moment de FOD Financiën heeft vastgesteld dat de kandidaat-huurder voldoet aan de eigendomsvoorwaarde. In het geval de persoon toch reeds de huurovereenkomst ondertekend heeft en de sociale woning betreft, kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen.

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

Een persoon kan alleen toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoont dat hij voldoet aan de voorwaarden, met uitzondering van de voorwaarde met betrekking tot het inkomen, en als de toetreding niet leidt tot een overschrijding van de minimale bezettingsnormen vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

////////////////////////////////////

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

De term ‘duurzaam’ houdt in dat bijvoorbeeld LAT-relaties, tijdelijk inwonen voor zorgfunctie, kleinkinderen die sporadisch overnachten, tijdelijke logies, asielzoekers in afwachting van een definitieve uitspraak in hun verblijfsprocedure zich niet als huurder dienen op te geven. Duurzaamheid is aanwezig bij gehuwden en wettelijk samenwonenden.

De proefperiode van twee jaar gaat in op de datum waarop de persoon mee de huurovereenkomst heeft ondertekend.

## 1.3 HET GEZINSBEGRIIP IN HET KADER VAN DE VOORWAARDEN

Als een persoon zich wil inschrijven of wil toegelaten worden tot een sociale huurwoning dient hij te voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Als hij zich samen met zijn gezinsleden aandient, dan zullen ze samen afgetoetst worden aan de voorwaarden.

### 1.3.1 Het gezinsbegrip in de Vlaamse Wooncode

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

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

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

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

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



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

### **1.3.3 Wettelijke partners**

Als de persoon getrouwd is of wettelijk samenwoont, dan wordt zijn partner in principe steeds mee afgetoetst als gezinslid. Het komt echter vaak voor dat men toch zonder zijn wettelijke partner wenst te kandideren.

Dit is echter niet evident en moet met de grootste omzichtigheid gebeuren. Het sociaal huurrecht heeft dan ook een procedure voorzien, hoe om te gaan in het geval een kandidaat-huurder zonder zijn wettelijke partner wil in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

#### **1.3.3.1 Wettelijk samenwonenden**

Als de persoon nog wettelijk samenwoont, zal hij moeten aantonen dat hij de wettelijke samenwoonst heeft beëindigd. Dat gaat vrij snel en eenvoudig. Een verklaring om het samenwonen te beëindigen kan gezamenlijk ingediend worden, of door een van beide partners. De aanvrager geeft een schriftelijke verklaring af aan de ambtenaar van de burgerlijke stand van de gemeente en krijgt hiervan een ontvangstbewijs. Dit ontvangstbewijs is op zich afdoende in afwachting van een aanpassing van de status in het bevolkingsregister.

#### **1.3.3.2 Wettelijk gehuwden**

Kandidaat-huurders die getrouwd zijn, maar zonder hun partner in aanmerking willen komen voor een sociale woning, moeten de intentie tonen om uit de echt te scheiden.

De uitzondering voor gehuwden kent een getrappt systeem. Bij inschrijving kan door de verhuurder nog de nodige soepelheid aan de dag gelegd worden; bij toelating tot en toewijzing van een sociale huurwoning is er een duidelijk beoordelingscriterium voorzien waar de kandidaat-huurder dient aan te voldoen. Concreet wordt de echtgenoot of echtgenote niet als gezinslid beschouwd indien:

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



### **Op basis van een ontwricht huwelijk**

Het begrip “onherstelbare ontwrichting van het huwelijk” is een begrip dat ontleend is aan de echtscheidingswet van 27 april 2007. In principe kan iedere partij de echtscheiding inleiden op basis van een onherstelbare ontwrichting. In de inschrijvingsfase voor een sociale huurwoning is echter niet vereist dat er reeds een dagvaarding dan wel verzoekschrift is ingediend bij de rechtbank van eerste aanleg.

Er wordt in het Kaderbesluit Sociale Huur niet bepaald op welke manier de ontwrichting dient te worden aangetoond. Een huwelijk is onherstelbaar ontwricht wanneer de voortzetting van het samenleven tussen de echtgenoten en de hervatting ervan redelijkerwijs onmogelijk is geworden als gevolg van die ontwrichting (zie art. 229 van het Burgerlijk Wetboek). De onherstelbare ontwrichting kan aangetoond worden met alle wettelijke middelen. De verhuurder moet op basis van de concrete bewijzen en met respect voor het recht op privacy gemotiveerd beslissen of hij de elementen als voldoende aanvaardt of niet. Een rechtbankbeslissing is in deze niet vereist.

Het meest voor de hand liggende bewijs is de feitelijke scheiding zelf, die onder bepaalde voorwaarden éénzijdig of samen met de partner kan aangevoerd worden om het huwelijk te laten ontbinden. Indien de kandidaat-huurder kan aantonen hiervoor stappen te hebben (willen) ondernemen, kan dit reeds afdoende zijn.

Minder voor de hand liggend zijn de bewijsstukken die de kandidaat-huurder kan aandragen om de ontwrichting zelf aan te tonen. Voorbeelden hiervan zijn een proces-verbaal van de politie waarin partnergeweld of geruzie wordt vastgesteld, verslag van een OCMW, of door documenten van een advocaat waaruit blijkt dat de echtscheidingsprocedure is ingezet. Ook brieven, e-mails, foto's of getuigen kunnen volstaan. Deze werkwijze is minder voor de hand liggend omdat ze dicht aanleunt tegen het privé leven van de kandidaat-huurder.

### **Op basis van een ingeleide echtscheiding**

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

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

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

Deze uitzondering beoogt tegemoet te komen aan de partners die wel een echtscheidingsprocedure willen inleiden, maar de procedure pas durven in te leiden na verhuis. De sociale verhuurder moet zelf dergelijke situaties inschatten.



## Op basis van een vermoeden van afwezigheid

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

### 1.3.3.3 De gezinsleden in het buitenland

Op het ogenblik van de inschrijving moet de kandidaat-huurder die gezinsleden heeft in het buitenland de verhuurder op de hoogte brengen van een eventueel geplande gezinshereniging, met uitzondering van de kandidaat-huurders bij een sociale verhuurder die het tweede toewijzingsstelsel hanteert (SVK-toewijzingsstelsel).

In het inschrijvingsregister wordt voor de invulling van de gegevens voor zover dat mogelijk is, rekening gehouden met het voltallige gezin na de hereniging.

Voor de toetsing van de voorwaarden wordt enkel rekening gehouden met de gezinsleden die op het moment van toetsing in België verblijven.

### 1.3.3.4 De minderjarige gezinsleden

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

## 1.4 DE ERKENNING ALS EEN PERSOON TEN LASTE

De volgende personen worden als persoon ten laste beschouwd.

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

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

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

De kinderen die door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste worden beschouwd, zijn vaak studenten die de leeftijd van 25 jaar hebben bereikt, en hierdoor geen recht meer hebben op kinderbijslag. Een verzoek dient te worden gericht aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Woonbeleid - Koning Albert II-laan 19 bus 21 - 1210 Brussel.

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

Kinderen in een co-ouderschapsregeling tellen als volwaardig persoon ten laste mee voor de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Voor de huurprijsberekening voor een sociale woning van een sociale huisvestingsmaatschappij wordt bepaald dat wanneer beide ouders apart een sociale woning huren, de korting bij de sociale huisvestingsmaatschappij maar voor de helft wordt toegekend.

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

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

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

De kinderen die door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste worden beschouwd, zijn vaak studenten die de leeftijd van 25 jaar hebben bereikt, en hierdoor geen recht meer hebben op kinderbijslag. Een verzoek dient te worden gericht aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Woonbeleid - Koning Albert II-laan 19 bus 21 - 1210 Brussel.

#### **1.4.3 Op basis van een ernstige handicap**

De persoon, meerderjarig of minderjarig, die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt als ten laste beschouwd. Als een kind (zie 4.1 en 4.2) ook erkend is als ernstig gehandicapt, wordt het gelijkgesteld aan twee personen ten laste.

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

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



#### 1.4.4 Enkele aandachtspunten

##### 1.4.4.1 Een zwangerschap

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

##### 1.4.4.2 De jongere verhuist

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

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

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

### 1.5 HET OPVRAGEN VAN GEGEVENS

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

De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren. Alle elektronische gegevens mogen in dit kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed voor statistische verwerking. De VMSW heeft hiervoor een veiligheidscoördinator aangesteld die de naleving van de wet ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer controleert en hierover op jaarlijkse basis rapporteert aan de gedelegeerd bestuurder van de VMSW.

Iedere (kandidaat-) huurder geeft dan ook automatisch aan de verhuurder, door zijn aanvraag tot inschrijving in het register, zijn inschrijving als kandidaat-huurder of zijn huurderschap, de toestemming om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke documenten of gegevens betreffende de gestelde voorwaarden en verplichtingen te verkrijgen. Dit logischerwijs met behoud van de toepassing van de bepalingen van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, haar uitvoeringsbesluiten en elke andere bepaling tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer, vastgesteld door of krachtens een wet, decreet of besluit.



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

Onder de bevoegde overheden en instellingen worden onder meer begrepen :

- het Rijksregister van de natuurlijk personen
- de instellingen van sociale zekerheid;
- de Federale Overheidsdienst Financiën;
- de Kruispuntbank Inburgering;
- de Huizen van het Nederlands;
- de onthaalbureaus;
- de coördinatieceel Vlaamse E-government;

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

- Het inkomen, via een manuele bevraging of via de kruispuntbank sociale zekerheid.
- de gezinssamenstelling, op basis van uittreksels of gegevens uit de bevolkingsregisters, uit het Rijksregister van de natuurlijke personen of uit het kruispuntbank sociale zekerheid;
- de voorwaarde om ingeschreven te zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister;
- de taal- en inburgeringsbereidheid, via de kruispuntbank sociale zekerheid en de kruispuntbank inburgering;
- de eigendomsvoorwaarde, via CADNET en de kruispuntbank sociale zekerheid.

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

## 2 HET INSCHRIJVINGSREGISTER

Iedere verhuurder moet een inschrijvingsregister bijhouden waarin de identiteit van iedereen die zich inschrijft voor een sociale huurwoning en die voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden wordt bijgehouden.

Verhuurders kunnen om de administratieve lasten en financiële kosten te delen, opteren om gezamenlijk een inschrijvingsregister bij te houden. Van het inschrijvingsregister wordt er een openbare versie ter beschikking gesteld van de kandidaat-huurders.

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

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

Een kandidaat-huurder wordt veronderstelt zich maar één maal met zijn gezin in te schrijven per verhuurder. Het is echter mogelijk dat binnen het gezin er een goede reden is dat gezinsleden zich ook nog eens apart willen inschrijven. Denk bijvoorbeeld aan inwonende meerderjarige kinderen die nu nog samen met de ouders een woning zoeken maar evengoed zelfstandig willen wonen. In die zin kan het zijn dat personen meerdere malen zijn ingeschreven per verhuurder, een keer als gezinslid en een keer als referentiehuurder, steeds met een andere gezinssamenstelling. Dit is aanvaardbaar zolang er geen sprake is van een bewust omzeilen van de wachtlijst.

### 2.1 DE VORM VAN HET REGISTER

#### 2.1.1 Het register

De kandidaat-huurder wordt op chronologische wijze ingeschreven in het register van de verhuurder. Momenteel houdt iedere verhuurder afzonderlijk een lijst van kandidaten bij. In de praktijk schrijven heel wat kandidaten zich in bij verschillende verhuurders. Om de administratieve behandeling van deze 'dubbels' in te perken, kan de Vlaamse regering de invoering regelen van een centraal inschrijvingsregister, hetzij op het niveau van het Vlaamse Gewest, hetzij op een lager niveau. Momenteel is er nog geen centraal inschrijvingsregister, maar kunnen verhuurders onderling afspreken om samen een inschrijvingsregister bij te houden.

////////////////////////////////////

De registratie van de inschrijving en van de gegevens gebeurt op een geautomatiseerde wijze. In het registratiesysteem blijft iedere wijziging die de gebruiker aan eerder ingevoerde gegevens doorvoert, permanent raadpleegbaar. Bij iedere wijziging blijft de inhoud van de gegevens voorafgaand aan de wijziging beschikbaar, samen met de datum van de wijziging. De motivatie van de wijziging wordt bewaard, hetzij in het registratiesysteem zelf, hetzij afzonderlijk in het dossier over de kandidaat-huurder.

Gelet op het belang ervan kan de toezichthouder vragen dat de producent van het registratiesysteem attesteert dat het aan die voorwaarde voldoet. Als de toezichthouder oordeelt dat er niet gegarandeerd is dat aan de voorwaarde inzake het kunnen raadplegen van wijzigingen, voldaan is, kan hij de verhuurder verplichten om maandelijks een gedateerd afschrift of een elektronische kopie van het inschrijvingsregister te maken, waarvan hij op eenvoudig verzoek een afschrift bezorgt aan de toezichthouder. De toezichthouder kan toestaan dat de inhoud van dat afschrift beperkt blijft tot de door de toezichthouder aangeduide gegevens.

Verhuurders die minder dan vijftig sociale huurwoningen verhuren, mogen het inschrijvingsregister ook schriftelijk beheren. Bij de gegevens in het inschrijvingsregister worden er aantekeningen gemaakt over de datum waarop er eventuele wijzigingen worden doorgevoerd, met de nodige motivatie. De verhuurder bezorgt op eenvoudig verzoek een kopie van dit schriftelijke inschrijvingsregister aan de toezichthouder.

### **2.1.2 Het openbaar register**

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

De verhuurder bepaalt de dagen en de uren waarop de kandidaat-huurders het openbaar register kunnen raadplegen. De verhuurder is verplicht om minstens één moment per week de nodige toelichting te verschaffen over het openbaar register aan de kandidaat-huurder die erom vraagt.

Dit register moet minstens iedere eerste werkdag van de maand in overeenstemming gebracht zijn met de wijzigingen in het inschrijvingsregister.







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

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

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

#### **2.2.4 De aanduiding van de referentiehuurder**

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

Deze bepaling is ook van toepassing op de lopende huurovereenkomsten op het moment dat dit begrip werd geïntroduceerd, met name op 4 april 2009. De referentiehuurder bij die verhuringen is in principe dezelfde als bij de nieuwe verhuringen, namelijk een oorspronkelijke ondertekenaar van bij aanvang van de huurovereenkomst. Verschil is dat de huurders hun keuze hebben moeten duidelijk maken bij inwerkingtreding van dit begrip, in plaats van bij inschrijving.

Als in afwachting van een toewijzing de referentiehuurder overlijdt, duiden de resterende kandidaat-huurders een nieuwe referentiehuurder aan. Als de referentiehuurder apart wenst te kandideren, is er een specifieke regeling uitgewerkt.

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

#### **2.2.5 De voorkeur van de kandidaat-huurder**

De verhuurder is verplicht de kandidaat voldoende te informeren over de ligging van zijn woningen, welke type woningen hij heeft en hoe de huurprijs wordt berekend. Op die manier kan de kandidaat-huurder een gerichte keuze maken. De kandidaat-huurder heeft met andere woorden een decretaal gewaarborgde keuzevrijheid. Hij moet zijn keuze niet motiveren.

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

De verhuurder noteert die keuze in het inschrijvingsregister.



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

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur bepalen op basis van de ligging en de type van de woning die hij wenst te huren. Hij kan tevens de maximale huurprijs en (vaste) huurlasten opgeven die hij wenst te betalen.

Als de verhuurder aanvragen krijgt van grote gezinnen, maar ze niet kan bedienen omdat de rationele bezetting van geen enkele woning aangepast is aan een dergelijke gezinstype, dan moet ze deze gezinnen toch inschrijven. Op dat moment wordt de verhuurder geresponsabiliseerd om, indien mogelijk, de rationele bezetting te herbekijken van bepaalde type woningen en daarnaast in de planning voor toekomstige projecten te voorzien in meerdere grotere woningen.

Met maximale huurprijs wordt de huurprijs die de kandidaat-huurder effectief zou moeten betalen bedoeld, rekening houdende met zijn inkomen en gezinssamenstelling. Met de kosten en lasten wordt dus geen rekening gehouden. In het inschrijvingsregister wordt de corresponderende marktwaarde genoteerd. De marktwaarde wordt jaarlijks geactualiseerd. Voor lokale besturen en het Vlaams Woningfonds is dit de basishuurprijs. Voor sociaal verhuurkantoren is dat de huurprijs of de onderhuurprijs. In die gevallen wordt de opgegeven huurprijs jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex.

Met huurlasten worden de vaste huurlasten, los van de individuele verbruikskosten voor water en energie bedoeld. De decreetgever heeft duidelijk als bedoeling naar voren geschoven dat te hoge huurlasten een valabele reden kunnen zijn voor het weigeren van een woning.

### **2.2.5.2 Het weigeren van de voorkeur van de kandidaat-huurder**

De verhuurder kan de voorkeur van een kandidaat-huurder weigeren als hij van oordeel is dat die voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt. Er zijn hierop twee uitzonderingen bepaald omdat deze kandidaat-huurders met een specifieke doelstelling wensen te kandideren, los van hun woonbehoefte:

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

Het feit dat de kandidaat-huurder niet in aanmerking komt voor de optionele voorrang 'lokale binding', hoeft op zich geen reden te zijn om toch niet te kandideren voor woningen in die welbepaalde gemeente. De kandidaat-huurder kan dus perfect kandideren voor een gemeente waar hij (nog) geen lokale binding mee heeft. De verhuurder kan wel de kandidaat-huurder verplichten een

ruimere keuze te stellen indien de kandidaat-huurder alleen wil kandideren voor een gemeente waar door de toepassing van de lokale bindingsfactoren de eerste jaren geen toewijzing zal kunnen krijgen.

Het bezit van een huisdier hoeft op zich geen reden te zijn om niet te kandideren voor bepaalde woningen, bijvoorbeeld appartementen waarvoor het reglement van inwendige orde regels bepaalt met betrekking tot huisdieren. Dat kan er immers toe leiden dat men bijvoorbeeld enkel nog in aanmerking wil komen voor woningen met een tuin. Hierdoor is het mogelijk dat dit een te beperkt aandeel is van het patrimonium van de verhuurder of niet tot een toewijzing zal leiden. Men kan beter het moment van toewijzing afwachten om te zien of het haalbaar is om het betreffende huisdier mee te nemen. Indien dat niet het geval is, kan dit een geval van gegronde weigering zijn.

### **2.2.5.3 Het inroepen van een taalfaciliteit**

Kandidaat-huurders die niet bereid zijn om het Nederlands te leren of hun kennis van het Nederlands aan te tonen, kunnen zich in de rand- en taalgrensgemeente beroepen op hun recht op taalfaciliteiten. In dat geval kan de kandidaat-huurder enkel in aanmerking komen voor sociale huurwoningen gelegen in een rand- of taalgrensgemeente. De verhuurder kan dus niet de volledige kandidatuur weigeren.

### **2.2.5.4 Het wijzigen van de voorkeur van de kandidaat-huurder**

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur enkel wijzigen op het moment van actualisering van het inschrijvingsregister of omwille van gegronde redenen, die nog niet konden worden gemeld bij de inschrijving of bij de laatste actualisering. De verhuurder kan de gegronde redenen zelf bepalen, mits opname ervan in het intern huurreglement. Volgende twee redenen zijn gegrond :

- een wijziging in de gezinssamenstelling, die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft;
- een wijziging van de situatie die een invloed heeft op de prioriteiten bij toewijzing.

Op die momenten behoudt de kandidaat zijn inschrijvingsdatum. De kandidaat mag altijd op andere momenten of om niet gegronde redenen zijn voorkeur wijzigen, maar dan krijgt de kandidaat een nieuwe inschrijvingsdatum en verliest hij dus zijn opgebouwde wachttijd.

Hanteert de verhuurder keuzegebieden, dan kan de kandidaat-huurder binnen hetzelfde keuzegebied op eender welk ogenblik zijn keuze qua ligging aanpassen, zonder effect op zijn keuzedatum. Hij dient de wijziging niet te motiveren. Breidt de kandidaat-huurder zijn keuze echter uit naar een ander keuzegebied, dan geldt de volgende regeling:

- Bij gegronde redenen: de keuzedatum wordt gelijkgesteld met de inschrijvingsdatum.
- Op ander moment (inclusief actualisatie): de keuzedatum is gelijk aan de datum waarop de keuze van uitbreiding bekend wordt gemaakt.

Let wel: de verhuurder kan beslissen in het intern huurreglement om de kandidaat-huurder op andere tijdstippen (inclusief actualisering) de kans te geven zijn voorkeur uit te breiden waarbij als keuzedatum de inschrijvingsdatum wordt genomen. De verhuurder kan zelf beslissen om op een

bepaald moment automatisch de keuzedata gelijk te stellen met inschrijvingsdatum en zo een 'regularisatie' toe te laten.

### **2.2.5.5 De terbeschikkingstelling van nieuwe woningen**

#### **De regeling voor VMSW, een SHM, het VWF en de lokale besturen**

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

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

De kandidaat-huurder heeft minimaal een maand de tijd na de bekendmaking om zijn voorkeur uit te breiden naar die woning.

#### **De regeling voor een SVK**

Als de woning gelegen is in een nieuw gebied, en de kandidaat-huurders hiervoor in principe nog geen voorkeur konden opgeven, dan wordt die woning automatisch opgenomen in de voorkeur van de kandidaat-huurders die in aanmerking komen voor dergelijke woningen qua type en rationele bezetting.

Als de woning in een bestaand gebied ligt, en de kandidaat-huurders in principe voor dat gebied een voorkeur konden opgeven, moet het SVK geen actie ondernemen. De kandidaat-huurders die een voorkeur voor dat gebied hebben opgegeven, zullen in aanmerking komen.

### **2.2.6 De aanduiding van de voorrangsregels**

Iedere kandidaat-huurder wordt op basis van chronologie ingeschreven. De sociale huurwoningen worden dan ook op basis van de chronologie toegewezen. Echter, sommige kandidaat-huurders kunnen beroep doen op een voorrang voor de toewijzing van een sociale huurwoning. Er zijn de

////////////////////////////////////

voorrangsregels die uniform toegepast worden in gans Vlaanderen, er zijn de versnelde toewijzingen op basis van de samenwerking wonen-welzijn of omwille van een bijzondere sociale omstandigheid, er zijn de gemeentelijke toewijzingsregels in het kader van de leefbaarheid, lokale binding of voor een bijzondere doelgroep, er zijn de optionele voorrangsregels en tot slot hanteren de SVK's de gewogen prioriteit.

De verschillende voorrangsregels worden grondig besproken in een ander hoofdstuk. De verhuurder dient alvast aan te duiden op welke voorrangsregels de kandidaat-huurder een beroep kan doen, in functie van het door de verhuurder gehanteerde toewijzingssysteem.

De verhuurder kan bij de inschrijving de invulling van de gegevens, inzake het gemeentelijk toewijzingsreglement en het aantal punten waar men recht op heeft in het kader van het SVK toewijzingsstelsel, uitstellen tot een woning wordt aangeboden aan de kandidaat-huurder. Voor dat aanbod plaatsvindt, moeten die gegevens ook worden ingevuld voor alle kandidaat-huurders die door de toepassing van de rationele bezetting en de voorrangsregels hoger gerangschikt zijn dan de kandidaat-huurder aan wie de woning wordt aangeboden.

### **2.2.7 De geschrapte kandidaten**

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

- de type en de ligging (gemeente, deelgemeente, in voorkomend geval keuzegebied) van de toegewezen woning;
- het puntenaantal van die kandidaat-huurder als het SVK-toewijzingssysteem van toepassing is;
- desgevallend de voorrangsregel die werd toegepast.

De schrappingsredenen en de datum van schrapping worden verder in dit hoofdstuk beschreven.

### **2.2.8 De administratieve gegevens**

Naast deze gegevens, worden ten behoeve van de administratieve behandeling van de kandidaturen, de volgende gegevens ook afzonderlijk geregistreerd :

- het adres en het inschrijvingsnummer van de sociale zekerheid van alle personen die de woning na de toewijzing zullen betrekken;
- het gegeven of ze persoon ten laste zijn, en de basis waarop;
- het inkomen van de kandidaat-huurder, zoals het in aanmerking genomen wordt voor de toetsing aan de inkomensgrenzen;
- de aanduiding of de kandidaat-huurder valt onder de toepassing van een eventueel gemeentelijk toewijzingsreglement (desgevallend opgesplitst qua doelgroep, lokale binding en leefbaarheidsplan);
- het aantal punten, indien de verhuurder het SVK-toewijzingssysteem hanteert;





Als de kandidaat-huurder wenst gebruik te maken van de mogelijkheid om zijn inschrijving te laten bezorgen aan andere sociale huisvestingsmaatschappijen, heeft de sociale huisvestingsmaatschappij die de kandidaat-huurder heeft ingeschreven, tot vijftien kalenderdagen na de inschrijvingsdatum de tijd om de aanvraag door te sturen. Mits akkoord van de kandidaat-huurder kan de sociale huisvestingsmaatschappij eveneens het dossier zelf met een kopie van de nodige bewijsstukken bijvoegen. Bij gebrek aan decretale grondslag is het de verhuurders immers niet toegelaten om zonder toestemming van de betrokkene onderling informatie uit te wisselen. In dat geval heeft de verhuurder dertig kalenderdagen de tijd. Het volstaat om de nodige documenten in te scannen en via email te bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappij.

Van zodra de andere sociale huisvestingsmaatschappij de kandidatuur ontvangt, heeft deze vijftien kalenderdagen de tijd om de kandidaat-huurder een ontvangstmelding te sturen. In die ontvangstmelding verduidelijkt de verhuurder dat de kandidaat-huurder de mogelijkheid heeft om zijn voorkeur qua ligging, type, maximale huurprijs en vaste huurlasten mee te delen. De kandidaat-huurder is niet verplicht om een voorkeur op te geven, in dat geval geldt zijn kandidatuur voor alle woningen binnen het werkingsgebied van de verhuurder die hij rationeel kan bezetten.

De kandidaat-huurder krijgt pas een inschrijvingsbewijs bij de andere huisvestingsmaatschappij van zodra hij gereageerd heeft op de ontvangstmelding. De verhuurder bepaalt die termijn in zijn ontvangstmelding. Als de kandidaat-huurder niet binnen die termijn reageert, wordt hij niet ingeschreven. Reageert de kandidaat-huurder wel, dan wordt hij ingeschreven met als inschrijvingsdatum de datum van inschrijving bij de initiële sociale huisvestingsmaatschappij.

Het is van belang dat de initiële huisvestingsmaatschappij de inschrijvingsdatum vermeldt wanneer hij het verzoek doorstuurt. Een latere inschrijvingsdatum zou ontmoedigend werken omdat in dat geval de persoon beter zelf naar de andere huisvestingsmaatschappij langsgaat om zich in te schrijven en is niet correct omdat er logischerwijs kan van uitgegaan worden dat wanneer de kandidaat-huurder wordt ingeschreven bij de ene huisvestingsmaatschappij dit betekent dat hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden en dus automatisch ook kan ingeschreven worden bij de andere huisvestingsmaatschappijen. Bij gebrek aan een centraal inschrijvingsregister dient dit echter nog steeds manueel te gebeuren.

### **2.3.3 De informatieplicht van de verhuurder bij inschrijving**

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

- de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;
- de regel dat alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning zullen betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst aan de toelatingsvoorwaarden moeten voldoen;
- de toewijzingsregels;
- informatie over de types woning die voor de kandidaat-huurder in aanmerking komen volgens de rationele bezettingsnorm;



- de regel dat een kandidaat-huurder die zich wil inschrijven voor een woning die niet voldoet aan de rationele bezetting, de woning enkel krijgt toegewezen indien er voor die woning geen andere kandidaat-huurders zijn ingeschreven die de norm dichter benaderen;
- de regel dat bij een geplande gezinshereniging, de kandidaat-huurder rekening moet houden met de rationele bezettingnorm, op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

De verhuurders die het SVK-toewijzingssysteem hanteren (puntensysteem) moeten de laatste regel niet vermelden aangezien zij die ook niet toepassen.

## 2.4 HET SAMENVOEGEN VAN INSCHRIJVINGSREGISTERS TUSSEN VERHUURDERS

Verschillende verhuurders kunnen hun inschrijvingsregisters samenvoegen in een nieuw inschrijvingsregister, bijvoorbeeld naar aanleiding van een fusie, of omdat ze beslissen gezamenlijk een inschrijvingsregister bij te houden.

### 2.4.1 Het nieuwe inschrijvingsnummer van de kandidaat-huurder

De kandidaat-huurders krijgen een nieuw inschrijvingsnummer. De inschrijvingsdatum wordt gelijkgesteld met de oudste van zijn inschrijvingsdata bij de verschillende verhuurders. Als er kandidaturen zijn bij meerdere verhuurders met dezelfde inschrijvingsdatum, worden die gerangschikt, op die manier dat de oorspronkelijke volgorde behouden blijft en dat ze, rekening houdend met het aantal kandidaat-huurders bij de verschillende verhuurders, evenredig gespreid worden.

### 2.4.2 De voorkeuren van de kandidaat-huurder

Tenzij de kandidaat-huurder zelf een andere voorkeur te kennen geeft, wordt voor de keuze van de ligging van de woningen waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking wenst te komen, de samenvoeging genomen van de keuzes van de kandidaat-huurder bij de verschillende verhuurders en voor de maximale marktwaarde van de woning waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking wenst te komen, de meest recente van de maximale marktwaarden die hij bij de verschillende verhuurders had opgegeven.



### **2.4.3 De communicatie van de verhuurder aan de kandidaat-huurders**

De verhuurders kondigen de samenvoeging van hun inschrijvingsregisters schriftelijk aan alle kandidaat-huurders aan. De verhuurders delen het nieuwe inschrijvingsnummer mee en melden dat de kandidaat-huurder zijn voorkeuren kan wijzigen, ten laatste op de laatste dag van de maand die volgt op de aankondiging, of op een latere datum, zoals meegedeeld door de verhuurders. Die dag of die datum moet het eerste aanbod van een woning met toepassing van het nieuwe inschrijvingsregister voorafgaan. Ten laatste de dag van die aankondiging wordt de samenvoeging opgenomen in het interne huurreglement. Vanaf dan kunnen de personen die zich willen inschrijven, hun voorkeur uitdrukken over het gezamenlijke patrimonium van de verhuurders.

### **2.4.4 Het bijhouden van de gegevens**

De oude inschrijvingsregisters van de individuele verhuurders worden bewaard en er worden concordantietabellen opgemaakt tussen de oude inschrijvingsregisters en het nieuwe inschrijvingsregister.

In de concordantietabel wordt voor elk nieuw inschrijvingsnummer aangeduid met welk oud inschrijvingsnummer bij welke verhuurder het overeenstemt. Er wordt een elektronische kopie van alle oude inschrijvingsregisters en van de concordantietabellen bezorgd aan de VMSW. Het bestand wordt gemaild naar [sh@vmsw.be](mailto:sh@vmsw.be). Als bestandsformaat verdient CSV de voorkeur, maar voor de inschrijvingsregisters kan ook XML gebruikt worden. Vergeet niet dat het agentschap Wonen-Vlaanderen voorafgaandelijk dient verwittigd te worden indien u als verhuurder van plan bent om inschrijvingsregisters samen te voegen.

De openbare versie van de oude inschrijvingsregisters blijft openbaar tot aan de eerste actualisering van het nieuwe inschrijvingsregister.

### **2.4.5 De specifieke regels voor een fusie tussen twee verhuurders**

Het samenvoegen in functie van een fusie kan tot maximaal twee jaar nadat de fusie is voltrokken. In dat geval blijven de individuele inschrijvingsregisters doorlopen tot aan de samenvoeging, waarbij ieder inschrijvingsregister betrekking heeft op hetzelfde patrimonium als voorafgaand aan de juridische fusie.

In dit kader kunnen verhuurders in hun interne huurreglement opnemen dat een schrapping bij een van de verhuurders op een datum na de opname van deze regel in het interne huurreglement automatisch leidt tot de gelijktijdige schrapping bij de andere fusierende verhuurder of verhuurders.

Volgende schrappingsgronden komen hiervoor in aanmerking:

- als de kandidaat-huurder een aanbod heeft aanvaard;
- als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde;
- als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;
- als blijkt dat de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven.

De kandidaat-huurder wordt dan schriftelijk op de hoogte gesteld van die gelijktijdige schrapping bij de verhuurders door minimaal een van de verhuurders.

## 2.5 ACTUALISERING VAN HET INSCHRIJVINGSREGISTER

Het register wordt minstens in de oneven jaren geactualiseerd. Dit betekent dat voor alle verhuurders de eerstvolgende actualisering in ieder geval in 2017 zal plaatsvinden.

### 2.5.1 De gegevens die geactualiseerd worden

Bij een actualisering komen de volgende aspecten aan bod:

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

Het is niet de bedoeling andere voorwaarden dan de inkomensvoorwaarde te controleren bij actualisering. Voor de andere inschrijvingsvoorwaarden werd geoordeeld dat het voldoende is dat ze op het moment van toewijzing terug worden afgetoetst. Zelfs als de kandidaat in kwestie bijvoorbeeld niet langer is ingeschreven in het bevolkingsregister is dat op zich geen reden van schrapping. Het kan wel indirect tot een schrapping leiden indien de kandidaat geen ander adres (postadres, familie, OCMW,...) heeft opgegeven, waardoor de oproep tot actualisering onbestelbaar terugkeert, als dit tenminste als schrappingsgrond in het intern huurreglement staat (zie hiervoor het onderdeel schrappingen uit het inschrijvingsregister).

## **2.5.2 De kandidaat-huurders die geactualiseerd worden**

De verhuurder kan voor de controle op de inkomensvoorwaarde opteren om die kandidaat-huurders buiten beschouwing te laten die:

- nog geen twee jaar zijn ingeschreven;
- die reeds het jaar voordien werden gecontroleerd op de inkomensvoorwaarde

Dit neemt niet weg dat deze kandidaten wel de mogelijkheid hebben om met behoud van inschrijvingsnummer en -datum hun voorkeuren te wijzigen.

Voor een actualisering in 2017 betekent dat dat alle kandidaat-huurders die voor 1 januari 2016 reeds zijn ingeschreven, worden gecontroleerd. De verhuurder kan beslissen om de kandidaat-huurders die in 2016-2017 worden gecontroleerd op de inkomensvoorwaarde niet te controleren. De verhuurder kan ook beslissen om kandidaat-huurder die zich in 2016 -2017 hebben ingeschreven niet te controleren.

## **2.5.3 Het verloop van de actualisering**

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

### **2.5.3.1 Nagaan van het inkomen van de kandidaat-huurder**

Het inkomen van de kandidaat-huurder zal worden afgetoetst aan de inkomensgrens. Het inkomen is het inkomen van drie jaar voorafgaand aan de actualisering en moet door de verhuurder opgevraagd worden bij de FOD Financiën.

Het is dus niet noodzakelijk dat de kandidaat zelf zijn inkomstenbewijs bezorgt, tenzij de verhuurder via elektronische weg deze informatie niet heeft kunnen achterhalen.

Als uit de verkregen informatie blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde wordt hem schriftelijk meegedeeld dat hij enkel ingeschreven kan blijven met zijn gezin als hij binnen de vijftien werkdagen aantoont dat het huidig inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Het is aangeraden dit reeds bij de brief tot actualisering te vermelden.



### **2.5.3.2 Nagaan van de gezinssamenstelling van de kandidaat-huurder**

De verhuurder moet een indicatie geven van de gezinssamenstelling van de kandidaat-huurder. Enerzijds door de gegevens in het inschrijvingsregister, anderzijds door een controle via het rijksregister.

Indien de opgegeven gezinssamenstelling niet overeenkomt met de werkelijke gezinssamenstelling, moet de kandidaat-huurder de correcte gezinssamenstelling doorgeven.

### **2.5.3.3 Wijzigen van de voorkeur van de kandidaat-huurder**

De kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om zijn voorkeuren te wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op de chronologie in het inschrijvingsregister.

Als de verhuurder in de toekomst nieuwe woningen zal opleveren, dan moet hij de kandidaten hierover informeren.

### **2.5.3.4 De termijn waarbinnen de kandidaat-huurder dient te reageren**

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

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

Als de kandidaat-huurder niet reageert, wordt er een herinneringsbrief gestuurd. Als ook op die brief niet wordt gereageerd, wordt de kandidatuurstelling geschrapt. Er wordt geen bevestiging meer gestuurd van de schrapping.

Als de brief onbestelbaar bleek te zijn, wordt er geen herinneringsbrief verstuurd. Sommige verhuurders gaan de kandidatuurstelling ook schrappen. Ze dienen dit op te nemen in hun intern huurreglement.

## **2.5.4 De tussentijdse actualisatie**

De verhuurder kan beslissen om tussentijds een extra actualisering door te voeren. Hij kan die actualisering beperken tot een deel van de kandidatuurstellingen, rekening houdend met de inschrijvingsdatum of met de wachttijd voor de woningen waarvoor de kandidaat-huurders in aanmerking willen komen.

De tussentijdse actualisering kan ook gebeuren naar aanleiding van het aanbieden van nieuwe woningen. In deze gevallen is de verhuurder niet gebonden aan de data zoals bij de actualisering in de oneven jaren. De termijnen blijven wel geldig.

Er hoeft in dit geval ook geen elektronische kopie van het geactualiseerde inschrijvingsregister aan de VMSW te worden bezorgd.

### **2.5.5 De verzameling van de nodige gegevens**

De Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur hanteren het principe dat de verhuurder zoveel mogelijk zelf de nodige informatie over de kandidaat-huurder dient te verzamelen. Pas wanneer de verhuurder geen afdoende informatie heeft kunnen bemachtigen, bevraagt hij de kandidaat-huurder. De verhuurder moet dan ook naast de officiële gezinssamenstelling, ook het inkomen opvragen bij de bevoegde overheidsinstanties. Het resultaat van deze bevraging moet hij vermelden in de brief aan de kandidaat-huurder bij actualisering.

De kandidaat-huurder moet bevestigen dat de gezinssamenstelling en het inkomen zoals meegedeeld door de verhuurder correct is. Is dat niet het geval, moet de kandidaat-huurder zelf de nodige bewijskrachtige documenten aan de verhuurder bezorgen om een correctie te verkrijgen. Als de verhuurder geen inkomensgegevens heeft verkregen, moet de kandidaat-huurder zelf zijn inkomen meedelen of de verhuurder verwijzen naar de instantie die die gegevens wel kan aanleveren.

### **2.5.6 De verwerking van de geactualiseerde gegevens**

De termijn waarbinnen een actualisering dient afgerond te worden is vrij strak omschreven. Uiterlijk op 30 september van het jaar dat er geactualiseerd wordt, moet de verhuurder de gegevens die hij heeft verkregen bij de actualisering verwerken in het inschrijvingsregister en er ten laatste op 1 oktober van dat jaar een kopie van bezorgen aan de VMSW. Het openbare inschrijvingsregister moet uiterlijk op 1 oktober van dat jaar in overeenstemming worden gebracht.

Op de eerste werkdag van het volgende jaar wordt met het nieuw inschrijvingsregister verder gewerkt. Het nieuw inschrijvingsregister bevat de gegevens van alle kandidaat-huurders, met uitzondering van die kandidaten die werden geschrapt voor 1 oktober, tenzij die schrapping het gevolg was van de aanvaarding van het aanbod van een woning die in dat jaar plaatsvond of als er een verhaalprocedure lopende is met betrekking tot de schrapping.

De verhuurder moet gedurende minimaal tien jaar een kopie van het geactualiseerde inschrijvingsregister, zoals het was samengesteld op 31 december, bewaren.



De VMSW verzamelt de elektronische kopieën van de geactualiseerde inschrijvingsregisters en bij een fusie de concordantietabellen. Daarbij streeft men naar een uniforme manier van uitwisseling, zodat slechts minimale aanpassingen aan bestaande uitwisselingen nodig zijn en vormverschillen tussen de verschillende verhuurders worden vermeden.

## 2.6 SCHRAPPINGEN UIT HET INSCHRIJVINGSREGISTER

### 2.6.1 **De reden en datum van schrapping**

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

De schrapping gebeurt alleen bij de verhuurder waar de schrappingsgrond zich voordoet, tenzij de verhuurders een gezamenlijk inschrijvingsregister hanteren.

De volgende redenen geven aanleiding tot een schrapping.

#### 2.6.1.1 Bij toewijzing

##### **De kandidaat-huurder aanvaardt het aanbod**

Als de kandidaat-huurder een aangeboden woning heeft aanvaard en kreeg toegewezen wordt de kandidatuur geschrapt uit het inschrijvingsregister van de verhuurder van wie de kandidaat-huurder het aanbod heeft aanvaard.

De datum van schrapping is de datum van ondertekening van de huurovereenkomst.

##### **De kandidaat-huurder voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden**

Als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden wordt de kandidatuur bij de verhuurder die de toelatingsvoorwaarden heeft gecontroleerd, geschrapt. Het volstaat indien één gezinslid niet voldoet aan een toelatingsvoorwaarde om de ganse kandidatuur te schrappen.

Indien het aanvaarden van het aanbod geen aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning, wordt de kandidatuur niet geschrapt.

De datum van schrapping is de datum waarop de verhuurder de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.

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

Indien een kandidaat-huurder tweemaal een aanbod van een woning die voldoet aan zijn opgegeven voorkeur weigert, wordt zijn kandidatuur geschrapt bij de verhuurder die het aanbod heeft gedaan.

De kandidaat-huurder kan echter gegronde redenen hebben waarom hij het aanbod niet kan aanvaarden. Deze redenen mogen geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte. In dat geval geldt de weigering niet, en wordt deze ook niet vermeldt in het inschrijvingsregister. Als de vaste huurlasten de financiële draagkracht van de kandidaat-huurder te boven gaan, kan dat een gegronde reden vormen om een woning te weigeren.

De tweede niet gegronde weigering geldt ook maar indien er minimaal drie maanden verstreken zijn ten opzichte van de eerste niet gegronde weigering.

De kandidaat-huurder kan uitdrukkelijk verzoeken om in die periode van drie maanden toch bepaalde woningen aangeboden te krijgen, een selectievere keuze dus. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste niet gegronde weigering moet de verhuurder de kandidaat-huurder op dat recht wijzen, maar ook op het risico van een schrapping.

De kandidaat-huurder krijgt een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van het aanbod, om te reageren.

De datum van schrapping is de datum waarop de verhuurder na afloop van de reageertermijn de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.

Deze schrappingsgrond geldt niet voor SVK's. Een kandidaat-huurder bij een SVK zal drie minpunten krijgen die meetellen bij de bepaling van de gewogen prioriteit 'woonnood'. Deze minpunten vervallen een jaar na het aanrekenen. Het SVK moet de kandidaat-huurder bij het aanbod wijzen op de mogelijkheid van de minpunten, maar moet de kandidaat-huurder er niet van op de hoogte stellen indien de kandidaat-huurder effectief een tweede keer heeft geweigerd.

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

Indien een kandidaat-huurder tweemaal niet reageert bij een aanbod van een woning die voldoet aan zijn keuze wordt de kandidatuur geschrapt.

De schrapping geldt maar indien er minimaal drie maanden verstreken zijn ten opzichte van de eerste keer dat kandidaat-huurder niet heeft gereageerd.

De kandidaat-huurder kan uitdrukkelijk verzoeken om in die periode van drie maanden toch bepaalde woningen aangeboden te krijgen, een selectievere keuze dus. Als hij vervolgens bij een aanbod wederom niet reageert, wordt hij geschrapt. Na de eerste keer dat de persoon niet heeft gereageerd, moet de verhuurder de kandidaat-huurder op dat recht wijzen, maar ook op het risico van een schrapping.

//





#### **2.6.1.4 Op verzoek van de kandidaat-huurder**

Als de kandidaat-huurder daar schriftelijk om verzoekt, wordt de kandidaat-huurder geschrapt uit het inschrijvingsregister van de verhuurder tot wie hij zijn verzoek heeft gericht.

Indien één of meerdere gezinsleden de inschrijving wil behouden, is er een aparte procedure bepaald. Deze wordt besproken in een apart onderdeel (zie 8.3. Wat indien kandidaat-huurders niet langer samen kandideren?)

De datum van schrapping is de dag waarop de verhuurder het verzoek van de kandidaat-huurder heeft ontvangen. De verhuurder moet de kandidaat-huurder niet op de hoogte brengen van de effectieve schrapping.

#### **2.6.1.5 Bij het niet kunnen bezorgen van de post**

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

Als de verhuurder beslist om deze facultatieve schrappingsgrond toe te passen, moet dit worden vermeld in het inschrijvingsbewijs en in het interne huurreglement.

De datum van schrapping is de datum waarop de brief onbestelbaar terugkeert. De verhuurder is niet verplicht alsnog een schrappingsbericht te versturen.

#### **2.6.2 Een schrapping uit het openbaar register**

De schrapping moet ook worden doorgevoerd in het openbaar register. De gegevens waarvan kandidatuurstelling werd geschrapt omwille van de aanvaarding van het aanbod van een sociale huurwoning, blijven minstens een jaar opgenomen in het openbare inschrijvingsregister.

De gegevens over de kandidaat-huurders waarvan de kandidatuurstelling werd geschrapt om andere redenen, blijven minstens zestig dagen opgenomen in het openbare inschrijvingsregister, tenzij de kandidaat-huurder verhaal heeft ingediend. In dat geval worden de gegevens pas verwijderd op het ogenblik dat de verhaalprocedure is afgelopen.





weigering geldt dus niet voor de andere kandidaat-huurders. Die laatsten bouwen immers ook geen wachttijd op.



### 3 DE TOEWIJZING VAN EEN SOCIALE HUURWONING

Er is een centraal, algemeen geldend toewijzingsreglement, maar sinds 1 januari 2008 kan de lokale overheid meer eigen accenten leggen in het toewijzingsbeleid. Zo kan er meer rekening gehouden worden met de lokale context qua doelgroepen, leefbaarheidsproblemen en de binding die kandidaat-huurders hebben met de gemeente. In dat geval wordt er een gemeentelijk toewijzingsreglement opgesteld.

De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen enerzijds, en de sociaal verhuurkantoren anderzijds hanteren een aparte wijze van toewijzen. De andere verhuurders (OCMW's, Vlaams Woningfonds, gemeente) hebben de keuze tussen één van beide systemen. Ze moeten die keuze bekendmaken in het intern huurreglement.

Een sociale huurwoning wordt altijd toegewezen door de instantie of de persoon die de verhuurder daartoe heeft aangesteld. Enkel de kandidaat-huurder die aan de gestelde voorwaarden voldoet én het meest aanspraak maakt op de vrijgekomen sociale woning, kan een toewijzing krijgen.

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

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

#### 3.1 INLEIDENDE BEPALINGEN

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

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

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

- de voorrangsregels die op de kandidaat-huurders van toepassing zijn;
- als de verhuurder werkt met keuzedata voor verschillende keuzegebieden, de keuzedatum van de kandidaat-huurders voor het gebied waarin de betrokken woning ligt;
- het inschrijvingsnummer van de kandidaat-huurders.



De kandidaat die op basis hiervan het hoogst gerangschikt staat, krijgt de woning aangeboden. De verhuurder kan het aanbod van een woning ook aan meerdere van de meest batig gerangschikte kandidaat-huurders tegelijk doen.

De verhuurder vermeldt in de brief met het aanbod de termijn waarbinnen de kandidaat-huurder moet reageren en de sanctie indien de kandidaat-huurder tweemaal een valabel aanbod ongegrond weigert of tweemaal niet reageert. Voor de SHM's is dit een schrapping uit het inschrijvingsregister, voor de SVK's zijn dit drie minpunten bij de bepaling van de gewogen prioriteit voor een jaar.

Als meer kandidaat-huurders het aanbod hebben ontvangen is het niet-reageren of het weigeren van het aanbod enkel een reden tot het aanrekenen van een weigering als de aanvaarding van het aanbod zou hebben geleid tot de toewijzing van de woning aan die kandidaat-huurder. Als er meerdere kandidaat-huurders het aanbod aanvaarden, krijgt de eerst gerangschikte kandidaat-huurder de woning toegewezen.

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

De kandidaat-huurder moet aan de toelatingsvoorwaarden voldoen op het moment dat de woning wordt aangeboden. Enkel indien blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde is er een uitzondering voorzien. In dat geval kan wordt aan de kandidaat-huurder schriftelijk meegedeeld dat er enkel een toewijzing kan plaatsvinden als hij binnen de door de verhuurder opgegeven termijn van minimaal vijftien kalenderdagen documenten voorlegt, die bewijzen dat zijn huidige inkomen wel onder de inkomensgrens valt.

Als hij die documenten niet binnen die termijn voorlegt, of als blijkt dat zijn huidig inkomen eveneens niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde, wordt de woning toegewezen aan de volgende meest batig gerangschikte kandidaat-huurder die het aanbod heeft aanvaard en wordt de kandidatuur geschrapt uit het inschrijvingsregister.

## 3.2 HET SHM-TOEWIJZINGSSYSTEEM

Van zodra er geen kandidaat-huurder in aanmerking komt voor de vrijgekomen sociale woning naar aanleiding van een renovatie, op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard of op basis van het toewijzen aan een specifieke doelgroep, zal de verhuurder die het SHM-toewijzingsstelsel hanteert de sociale woning toewijzen door achtereenvolgens rekening te houden met :

- de voorkeur van de kandidaat-huurders;
- de rationele bezetting van de woning;
- de absolute voorrangregels (eventueel aangevuld met gemeentelijke regels);
- de optionele voorrangregels (eventueel aangevuld met gemeentelijke regels);
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.



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

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

De kandidaat-huurder is niet verplicht een voorkeur op te geven. In dat geval geldt zijn inschrijving voor alle woningen van het patrimonium van de verhuurder die hij rationeel kan bezetten.

### **3.2.2 De rationele bezetting**

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

Het is de verantwoordelijkheid van de verhuurder om via de rationele bezetting maximaal in te zetten op een efficiënte en effectieve inzet van middelen.

De invulling van de rationele bezetting dient te worden opgenomen in het intern huurreglement.

#### **3.2.2.1 Het aantal personen**

Alleen woningen die voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vastgesteld ter uitvoering van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, komen in aanmerking om verhuurd te worden. De bepaling van de rationele bezetting dient derhalve minstens rekening te houden met de bezettingsnormen die vastgelegd zijn in het technisch verslag, zoals vermeld in artikel 2, §1, 3° van het woonkwaliteitsbesluit .

De verhuurder moet daarnaast rekening houden met het vooropgestelde aantal bewoners. Het vooropgestelde aantal bewoners is een gegeven dat noodzakelijk is op het moment dat er een onderbezettingsvergoeding van kracht wordt. De onderbezettingsvergoeding is nog niet van kracht, en bijgevolg is er ook nog geen vooropgesteld aantal bewoners bepaald.

#### **3.2.2.2 De fysieke gesteldheid**

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

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

////////////////////////////////////

### **3.2.2.3 De gezinssamenstelling**

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

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

De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

#### **Een zwangerschap**

Indien de kandidaat-huurder zwanger is, dan kan daar rekening mee gehouden worden voor de uitbreiding van het type woning dat de kandidaat-huurder ambieert, mits de kandidaat goed geïnformeerd wordt dat de woning van een groter type pas zal kunnen toegewezen worden nadat het kind is geboren. Immers, de woning moet toegewezen worden aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benaderd.

#### **Een gezinshereniging**

Indien een kandidaat-huurder gezinsleden heeft in het buitenland waarvoor een gezinshereniging wordt gepland, dan wordt daar rekening mee gehouden voor de rationele bezetting. De kandidaat-huurder zal immers worden ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging, die dus geschikt zijn om met het voltallige gezin te bewonen.

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

Na de gezinshereniging zal een woning aangepast aan de gezinssamenstelling via de voorrangsregel 'interne mutatie' worden toegewezen. Ieder onredelijk voordeel in wachttijd valt hierbij automatisch weg. Op het ogenblik dat er een voorrang ontstaat voor een grotere woning, is de wachttijd hiervoor al doorlopen. Dit dus om te voorkomen dat een persoon met gezinsleden in het buitenland zich kandidaat stelt voor een kleine woning (waarvan de wachttijd doorgaans korter is) om vervolgens, na de gezinshereniging, door een voorrangsmutatie voor een aangepaste woning in aanmerking te komen, zonder de wachttijd te hebben doorlopen.







voorwaarde met betrekking tot de woning en een voorwaarde met betrekking tot de kandidaat-huurder.

Het moet gaan om woningen waarin duidelijk meer geïnvesteerd is dan in een 'gewone sociale huurwoning'. De proportionaliteit van de investeringen is van doorslaggevend rol om die voorrang te laten spelen. De investeringen aan de woning moeten voldoende groot zijn om de woning aan te passen aan bewoners met een fysieke handicap of beperking. Bij het bouwen van de woning heeft men een bepaalde doelgroep met een fysieke handicap of beperking voor ogen of men kiest ervoor om bestaande woningen doelbewust aan te passen. Zoals eerder gesteld zijn kleinere ingrepen aan de woning, zoals bvb. handgrepen in sanitaire ruimtes en inloopdouche niet te kwalificeren als voldoende investeringen. De C2008 van de VMSW kan hierbij als leidraad worden gehanteerd.

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

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

#### **De aanvrager kandideert voor een sociaal assistentiewoning**

Kandidaat-huurders die ingeschreven zijn voor een sociale assistentiewoning krijgen een voorrang, uitsluitend als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.

Merk op dat er in het kader van sociale assistentiewoningen afgeweken wordt van de leeftijds- en eigendomsvoorwaarde en dat er de mogelijkheid is om de voorkeur voor de kandidaat-huurder te beperken tot die woningen.

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

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, krijgt een voorrang.

Merk op dat dit niet hetzelfde is als de rationele bezettingsnorm, zoals bepaald door de verhuurder zelf.

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



De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning, krijgt een voorrang. De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan op die verplichting.

Volgende situaties komen hiervoor in aanmerking:

- De kandidaat-huurder bewoont een sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap of een ADL-woning, maar de persoon die daar nood aan had, woont niet langer in de woning.
- De kandidaat-huurder bewoont een sociale assistentiewoning, maar geen van de gezinsleden heeft de leeftijd van minstens 65 jaar

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

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

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

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

De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig de Vlaamse Wooncode, door de initiatiefnemer moet worden herhuisvest, krijgt een voorrang.

De Vlaamse Wooncode voorziet de volgende rechtsgronden:

- Art. 18, §2, tweede lid VWC betreft de herhuisvesting in het kader van de woonkwaliteitsbewaking.
- Art. 26 VWC betreft de herhuisvesting in het kader van een verrichting door een sociale woonorganisatie waarbij de ontruiming van de woning vereist is.
- Art. 60, §3 VWC is gelijkaardig aan die vermeld in artikel 26 VWC.
- Art. 90, §1, vierde lid VWC betreft de herhuisvesting in het kader van het sociaal beheersrecht.

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

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationale bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationale bezetting voldoet, krijgt een voorrang.

De kandidaat-huurder krijgt de voorrang enkel indien hij bij zijn inschrijving de verhuurder op de hoogte heeft gebracht van zijn exacte gezinssamenstelling enerzijds, en anderzijds de gegevens heeft

////////////////////////////////////

meegedeeld van de gezinsleden in het buitenland waarvoor er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

Een kandidaat-huurder die om redenen van rationele bezetting intern wil muteren, kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn opgegeven keuze bij inschrijving geen aanspraak meer maken op die voorrangregel.

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

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

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

Merk op dat deze voorrangregel nauwe banden heeft met de voorrangregel inzake rationele bezetting.

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

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

Het proces-verbaal kan opgesteld worden door politieagenten en de officieren van gerechtelijke politie, of de ambtenaren van het intern verzelfstandigd agentschap Inspectie RWO die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Dit geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed, of de kamer bewoont (geen mogelijkheid tot opsplitsen), of het gezin die nadien de woning, het onroerend goed, of de kamer zou proberen te betrekken (krijgt in ieder geval geen voorrang) of de inschrijving bij een andere verhuurder (na de toewijzing van een sociale woning verliest men de voorrang bij eventuele andere verhuurders waar men is ingeschreven).

De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang indien hij na de vaststelling van de feiten in een proces-verbaal, zou verhuizen. De woonsituatie noodzaakt het feit dat men de woning verlaat, waardoor

niet kan verwacht worden dat men er blijft wonen in afwachting van een toewijzing van een sociale woning.

Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben voorafgaand aan de vaststelling van de feiten in een proces-verbaal.

Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van de verhuurder. Indien de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder de verhuurder binnen de twee maanden na de vaststelling op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie.

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

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

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

- a) Ofwel onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
- b) Ofwel met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhulsel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Dit geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed, of de kamer bewoont (geen mogelijkheid tot opsplitsen), of het gezin die nadien de woning, het onroerend goed, of de kamer zou proberen te betrekken (krijgt in ieder geval geen voorrang) of de inschrijving bij een andere verhuurder (na de toewijzing van een sociale woning verliest men de voorrang bij eventuele andere verhuurders waar men is ingeschreven).

Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben voorafgaand aan de datum van ontvangst van het resultaat van het conformiteitsonderzoek dan wel de datum waarop de woning ongeschikt- of onbewoonbaar werd verklaard.

De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang indien hij na het conformiteitsonderzoek, in afwachting van de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, zou verhuizen. Het veiligheids- en gezondheidsrisico

////////////////////////////////////

noodzaakt het feit dat men de woning verlaat, waardoor niet kan verwacht worden dat men er blijft wonen in afwachting van een toewijzing van een sociale woning.

Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de datum van ontvangst van het resultaat van het conformiteitsonderzoek ofwel de datum, waarop de woning ongeschikt- of onbewoonbaar werd verklaard heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van de verhuurder. Indien de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder de verhuurder binnen de twee maanden op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie.

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

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

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

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Dit geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed, of de kamer bewoont (geen mogelijkheid tot opsplitsen), of het gezin die nadien de woning, het onroerend goed, of de kamer zou proberen te betrekken (krijgt in ieder geval geen voorrang) of de inschrijving bij een andere verhuurder (na de toewijzing van een sociale woning verliest men de voorrang bij eventuele andere verhuurders waar men is ingeschreven).

De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang indien hij na de kennisname van het feit dat zijn woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan, verhuist. De woonsituatie noodzaakt het feit dat men de woning verlaat, waardoor niet kan verwacht worden dat men er blijft wonen in afwachting van een toewijzing van een sociale woning.

Om in aanmerking te komen voor deze voorrang moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben voorafgaand aan de kennisname van het vastgesteld onteigeningsplan.

De voorrang wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de kennisneming van de akte van onteigening of de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van een minnelijke aankoop, heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van de verhuurder. Indien de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder de verhuurder binnen de twee maanden op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie.



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

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

### **3.2.4 De optionele voorrangsregels**

De verhuurder kan optioneel een paar extra voorrangsregels hanteren. Indien hij dat wenst, dan vermeldt hij dat in het interne huurreglement. Hij brengt zijn beslissing ter kennis van de toezichthouder. De beslissing kan pas worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.

#### **3.2.4.1 De kandidaat-huurder heeft een lokale binding**

De verhuurder kan beslissen om voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is of van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder.

Als de gemeente echter een lokale binding met de gemeente heeft uitgewerkt (lokaal toewijzingsreglement), kan de verhuurder enkel nog de optionele voorrang 'werkingsgebied' aanvullend toepassen.

De verhuurder kan die voorrangsregels achtereenvolgens toepassen voor een deel of voor het volledige patrimonium.

#### **3.2.4.2 De kandidaat-huurder is geen sociale huurder**

De verhuurder heeft de mogelijkheid om voorrang te geven aan kandidaat-huurders die nog geen huurcontract hebben van onbepaalde tijd met een sociale huisvestingsmaatschappij.

Op die manier komen naast de kandidaat-huurders die vanuit de privé instromen ook de huurders van een sociaal verhuurkantoor in aanmerking. De huurders van een sociale huisvestingsmaatschappij komen dan als laatste aan bod.

Zo blijft de doorstroming van een SVK-woning, waar woonnood primeert, naar een SHM-woning, waar woonzekerheid primeert, mogelijk.

### **3.2.4.3 De kandidaat-huurder van een andere verhuurder die om redenen van rationele bezetting wenst te verhuizen**

De verhuurder kan beslissen om de absolute voorrang omwille van rationele bezetting ook toe te passen voor de kandidaat-huurder die huurder is bij een andere verhuurder onder de volgende voorwaarden:

- de voorrang kan beperkt worden in de tijd, tot huurders van welbepaalde andere verhuurders, tot specifieke types van woningen of tot bepaalde wijken.
- de voorrang kan beperkt worden tot specifieke verhuisbewegingen, zoals van grotere naar kleinere woningen.
- de inkomensvoorwaarde kan al dan niet worden nagegaan voor deze kandidaat-huurders.

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

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

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

## **3.3 HET SVK-TOEWIJZINGSSYSTEEM**

Van zodra er geen kandidaat-huurder in aanmerking komt voor de vrijgekomen sociale woning op basis van herhuisvesting of op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard, zal de verhuurder die het SVK-toewijzingsysteem hanteert de sociale woning toewijzen door achtereenvolgens rekening te houden met :

- De voorkeur van de kandidaat-huurder;
- de rationele bezetting van de woning;
- de absolute voorrangswaardes;
- het puntensysteem;
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register.

### **3.3.1 De voorkeur van de kandidaat-huurder**

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

////////////////////////////////////

De kandidaat-huurder is niet verplicht een voorkeur op te geven. In dat geval geldt zijn inschrijving voor alle woningen van het patrimonium van de verhuurder die hij rationeel kan bezetten.

### **3.3.2 De rationele bezetting**

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

De invulling van de rationele bezetting dient te worden opgenomen in het intern huurreglement.

#### **3.3.2.1 Het aantal personen**

Alleen woningen die voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vastgesteld ter uitvoering van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, komen in aanmerking om verhuurd te worden door een sociale verhuurder die het tweede toewijzingssysteem hanteert (het SVK-toewijssysteem). De bepaling van de rationele bezetting dient dus rekening te houden met de bezettingsnormen die vastgelegd zijn in het technisch verslag, zoals vermeld in artikel 2, § 1, 3° van het woonkwaliteitsbesluit.

Voor de beoordeling van de woonkwaliteitsvereisten en -normen kan de minister strengere normen opleggen voor een sociaal verhuurkantoor. Op heden is dit nog niet gebeurd, maar van zodra de minister de norm heeft bepaald zal daarvoor de bepaling van de rationele bezetting moeten rekening mee gehouden worden.

#### **3.3.2.2 De fysieke gesteldheid**

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

Specifiek wordt aan de verhuurders gevraagd om bij de bepaling van de rationele bezetting rekening te houden met het gegeven dat personen ouder dan 65 jaar of personen met een handicap recht hebben op een huursubsidie indien de woning geschikt is voor hun fysieke gesteldheid. Het is dus aangewezen woningen die aan de hiernavermelde criteria voldoen, toe te wijzen aan personen ouder dan 65 jaar of personen met een handicap. De afweging die Wonen-Vlaanderen zal maken of de woning geschikt is gebeurt op basis van de volgende criteria :

- a) De technische uitrusting in de woning. De woning beschikt over voldoende technische uitrusting die de zelfredzaamheid van de huurder of het inwonend gezinslid bevordert met het oog op zelfstandig wonen en maatschappelijke integratie;
- b) De toegankelijkheid van de vertrekken in de woning. De keuken, de badkamer, de slaapkamer, de leefruimte en het toilet zijn toegankelijk via verbindingen zonder noemenswaardige niveauverschillen.





Als er een rolstoelgebruiker in de woning woont, moet er voldoende circulatieruimte in en tussen de verschillende lokalen zijn.

c) De toegankelijkheid van de woning en de bereikbaarheid vanaf het openbaar domein. De woning is veilig bereikbaar vanaf de openbare weg via een voldoende brede toegangsweg zonder noemenswaardige trappen of hellingen. Als er een rolstoelgebruiker in de woning woont, dan is de toegang vanaf de openbare weg tot de woning aangepast voor zelfstandig rolstoelgebruik. .

d) De aanwezigheid van aan wonen complementaire functies in de omgeving van de woning. Binnen een loopafstand van 600 meter is er een aanbod van voorzieningen zoals openbaar vervoer, commerciële functies (winkels voor dagelijkse producten zoals bakker, slager en kruidenier) en gezondheidszorg (apotheek en huisarts).

### **3.3.2.3 De gezinssamenstelling**

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

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

De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

#### **Een zwangerschap**

Indien de kandidaat-huurder zwanger is, dan kan daar rekening mee gehouden worden voor de uitbreiding van het type woning dat de kandidaat-huurder ambieert, mits de kandidaat goed geïnformeerd wordt dat de woning van een groter type pas zal kunnen toegewezen worden nadat het kind is geboren. Immers, de woning moet toegewezen worden aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benaderd.

### **3.3.3 De absolute voorrangsregels**

In het tweede toewijzingssysteem zijn er minder standaardvoorrangsregels van toepassing. Er zal achtereenvolgens een woning kunnen worden toegewezen aan de volgende personen.

### **3.3.3.1 De kandidaat-huurder brengt een eigen woning aan**

Het sociaal verhuurkantoor kan een absolute voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een geschikte woning op de private huurmarkt heeft gevonden.

Het sociaal verhuurkantoor kan de woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit en of het comfort van de woning.

Als het sociaal verhuurkantoor beslist om deze extra voorrangsregel toe te passen, moet dit in het intern huurreglement worden vermeld.

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

#### **De aanvrager heeft een fysieke handicap of fysieke beperking**

De kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, krijgt een voorrang als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking. Om van deze voorrangsregel gebruik te kunnen maken moet dus cumulatief aan twee voorwaarden voldaan zijn, namelijk een voorwaarde met betrekking tot de woning en een voorwaarde met betrekking tot de kandidaat-huurder.

Het moet gaan om woningen waarin duidelijk meer geïnvesteerd is dan in een 'gewone sociale huurwoning'. De proportionaliteit van de investeringen is van doorslaggevende rol om die voorrang te laten spelen. De investeringen aan de woning moeten voldoende groot zijn om de woning aan te passen aan bewoners met een fysieke handicap of beperking. Bij het bouwen van de woning heeft men een bepaalde doelgroep met een fysieke handicap of beperking voor ogen of men kiest ervoor om bestaande woningen doelbewust aan te passen. Zoals eerder gesteld zijn kleinere ingrepen aan de woning, zoals bvb. handgrepen in sanitaire ruimtes en inloopdouche niet te kwalificeren als voldoende investeringen. De C2008 van de VMSW kan hierbij als leidraad worden gehanteerd.

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

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

#### **De aanvrager kandideert voor een sociaal assistentiewoning**

Kandidaat-huurders die ingeschreven zijn voor een sociale assistentiewoning krijgen een voorrang, uitsluitend als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.

Merk op dat er in het kader van sociale assistentiewoningen afgeweken wordt van de leeftijds- en eigendomsvoorwaarde en dat er de mogelijkheid is om de voorkeur door de kandidaat-huurder te beperken tot die woningen.

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

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

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

De kandidaat-huurder kan deze voorrang enkel bekomen indien hij verhaalrecht heeft uitgeoefend en de toezichthouder hem in het gelijk heeft gesteld.

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

De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig de Vlaamse Wooncode, door de initiatiefnemer moet worden herhuisvest, krijgt een voorrang.

De Vlaamse Wooncode voorziet de volgende rechtsgronden:

- Art. 18, §2, tweede lid VWC betreft de herhuisvesting in het kader van de woonkwaliteitsbewaking.
- Art. 26 VWC betreft de herhuisvesting in het kader van een verrichting door een sociale woonorganisatie waarbij de ontruiming van de woning vereist is.
- Art. 60, §3 VWC is gelijkaardig aan die vermeld in artikel 26 VWC.
- Art. 90, §1, vierde lid VWC betreft de herhuisvesting in het kader van het sociaal beheersrecht.

### **3.3.4 Het puntensysteem**

#### **3.3.4.1 Algemeen**

Het puntensysteem is enerzijds gebaseerd op vier verplichte gewogen prioriteiten, namelijk de woonnood, de kinderlast, het actueel besteedbaar inkomen en de mutatievraag van een zittende huurder van de verhuurder, en anderzijds op twee optionele gewogen prioriteiten namelijk het aantal jaren dat de kandidaat-huurder is ingeschreven in het inschrijvingsregister, en het aantal jaren dat men in de gemeente of in het werkingsgebied verblijft.

Voor iedere prioriteit kan aan de kandidaat-huurder een aantal punten worden toegekend. De totale puntenscore wordt gevormd door de som van het aantal punten dat de kandidaat-huurder scoort per prioriteit. Binnen iedere prioriteit is er geen cumulatie van punten mogelijk en geldt de hoogste puntenscore die op de kandidaat-huurder van toepassing is. Door de wisselwerking van deze verschillende categorieën van prioriteit waarop er punten toebedeeld kunnen worden, wordt vermeden dat een hoge score binnen één prioriteit afdoende is om de toewijzing te krijgen. Dit is dus een belangrijk onderscheid met het toewijzingssysteem dat de SHM's hanteren, waar de voorrang achtereenvolgens wordt toegekend.

De toekenning van het aantal punten moet gebeuren op basis van de huidige situatie en niet op basis van de te verwachten situatie na toewijzing.

#### **3.3.4.2 De verplichte gewogen prioriteiten**

##### **De punten op basis van de woonnood**

Voor de prioriteit woonnood worden maximaal twintig punten toegekend. De prioriteit woonnood bestaat uit de volgende deelaspecten, waarbij eenzelfde roerend of onroerend goed maar eenmaal aanleiding kan geven tot een puntentoekenning:

- een effectieve of dreigende dakloosheid;
- wonen in een goed dat niet geschikt is voor wonen;
- de verminderde kwaliteit of overbewoning van een woning;
- de betaalbaarheid van de huurprijs;
- het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst.

***Omwille van een effectieve of dreigende dakloosheid***

A. Krijgt twintig punten extra

- De kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft, of opgevangen wordt in een nachtopvang.
- De kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en geen woonrecht meer heeft elders. De kandidaat-huurder kan deze voorrang maar inroepen tot zes maanden nadat hij de gevangenis of de instelling mocht verlaten.

B. Krijgt zeventien punten extra

- De kandidaat-huurder die verblijft in een noodwoning, crisisopvang, transitwoning, opvangtehuis of een hotel;
- De kandidaat-huurder die zijn woonrecht heeft verloren en noodgedwongen, tijdelijk opgevangen wordt bij vrienden of familie;
- De kandidaat-huurder die via een gerechtelijke beslissing zijn woning dient te verlaten en waarvoor de kandidaat-huurder een betekend vonnis heeft ontvangen. De punten worden toegekend tot maximaal twaalf maanden na de datum van het vonnis;
- De kandidaat-huurder zijn huurovereenkomst werd door de verhuurder opgezegd met een resterende opzeggingstermijn van minder dan drie maanden;
- De kandidaat-huurder moet de woning verplicht en rechtsgeldig verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden.

C. Krijgt veertien punten extra

- De kandidaat-huurder die via een gerechtelijke beslissing zijn woning dient te verlaten en waarvoor de kandidaat-huurder geen betekend vonnis heeft ontvangen. De punten worden toegekend tot maximaal twaalf maanden na de datum van het vonnis;
- De kandidaat-huurder zijn huurovereenkomst werd door de verhuurder opgezegd met een resterende opzeggingstermijn tussen drie en zes maanden;
- De kandidaat-huurder moet de woning verplicht en rechtsgeldig verlaten binnen een termijn van drie tot zes maanden.

***Omwille van het wonen in een goed dat niet geschikt is voor wonen***

A. Krijgt twintig punten extra

- De kandidaat-huurder die woont in een roerend of onroerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, en waarvoor een stakingsbevel werd uitgevaardigd.



B. Krijgt zeventien punten extra

- De kandidaat-huurder die woont in een roerend of onroerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, en waarvoor geen stakingsbevel werd uitgevaardigd;
- De kandidaat-huurder woont op een camping zonder permanent woonrecht.

C. Krijgt elf punten extra

- De kandidaat-huurder die woont in een woning die stedenbouwkundig niet conform de functie vergund is, waarvan het ook niet mogelijk is om deze situatie te regulariseren.

*Omwille van de verminderde kwaliteit of de overbewoning van een woning*

A. Krijgt twintig punten extra

- De kandidaat-huurder woont in een woning die onbewoonbaar werd verklaard;
- De kandidaat-huurder woont in een woning die het voorwerp uitmaakte van een conformiteitsonderzoek waarvoor er een advies tot onbewoonbaarverklaring werd opgesteld;
- De kandidaat-huurder woont in een overbewoond verklaarde woning;
- De kandidaat-huurder woont in een woning die het voorwerp uitmaakte van een conformiteitsonderzoek waarvoor er een advies tot verklaring van overbewoning werd opgesteld.

B. Krijgt zeventien punten extra

- De kandidaat-huurder woont in een woning die ongeschikt werd verklaard. Het technisch verslag dat aan de basis lag van de ongeschiktverklaring moet minimaal drie gebreken in categorie III in de hoofdrubrieken Omhulsel en Binnenstructuur of drie gebreken in categorie IV en 60 strafpunten hebben. De punten kunnen alleen worden toegekend als het technisch verslag niet ouder is dan zes maanden en als de kandidaat-huurder de woning bewoont op het moment van het onderzoek. Het verslag kan enkel worden opgesteld door één van de volgende personen:
  - 1° de gewestelijk ambtenaar en de personeelsleden die de leidend ambtenaar van het agentschap aanwijst;
  - 2° de woningcontroleurs die de burgemeester van de gemeente waar de woning ligt aanwijst;
  - 3° de ambtenaren van het intern verzelfstandigd agentschap Inspectie RWO die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid.
- De kandidaat-huurder woont in een woning die het voorwerp uitmaakte van een conformiteitsonderzoek waarvoor er een advies tot ongeschiktverklaring werd opgesteld. Het technisch verslag moet minimaal drie gebreken in categorie III in de hoofdrubrieken Omhulsel en Binnenstructuur of drie gebreken in categorie IV en 60 strafpunten hebben. De punten kunnen alleen worden toegekend als het technisch verslag niet ouder is dan zes maanden en als de kandidaat-huurder de woning bewoont op het moment van het onderzoek. Het verslag kan enkel worden opgesteld door één van de volgende personen:



- 1° de gewestelijk ambtenaar en de personeelsleden die de leidend ambtenaar van het agentschap aanwijst;
- 2° de woningcontroleurs die de burgemeester van de gemeente waar de woning ligt aanwijst;
- 3° de ambtenaren van het intern verzelfstandigd agentschap Inspectie RWO die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid
- De kandidaat-huurder woont in een woning waarvan de bezettingsnorm werd overschreden zonder dat de woning effectief overbewoond werd verklaard. Het SVK stelt de overschrijding vast op basis van het technisch verslag (deel F voor kamers en deel D voor zelfstandige woningen);
- De kandidaat-huurder woont in een woning die onaangepast is aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of aan de mogelijkheden van een persoon met een handicap. Het SVK stelt de onaangepastheid vast aan de hand van de volgende criteria :
  - 1° de technische uitrusting in de woning.  
De woning beschikt over een veilige elektrische installatie, een uitgeruste badkamer met een zit-, lig- of stortbad en een wastafel, een toilet, een keuken met aanrecht en gootsteen, warm water in de badkamer en de keuken, en minstens een vast opgestelde verwarmingsinstallatie of een vast opgesteld verwarmingstoestel in de woonkamer.
  - 2° de toegankelijkheid van de vertrekken in de woning.  
Alle woonvertrekken zijn toegankelijk via gelijkvloerse verbindingen zonder niveauverschillen en als er een rolstoelgebruiker in de woning woont, is er voldoende circulatieruimte in en tussen de verschillende lokalen.
  - 3° de toegankelijkheid van de woning en de bereikbaarheid vanaf het openbaar domein.  
De woning is veilig bereikbaar vanaf de openbare weg via een voldoende brede toegangsweg zonder noemenswaardige trappen of hellingen. Als er een rolstoelgebruiker in de woning woont, is de toegang vanaf de openbare weg tot de woning aangepast voor zelfstandig rolstoelgebruik.
  - 4° de aanwezigheid van aan wonen complementaire functies in de omgeving van de woning.  
Binnen een loopafstand van 600 meter is er een aanbod van voorzieningen zoals openbaar vervoer, commerciële functies en gezondheidszorg.

### C. Krijgt elf punten extra

- De kandidaat-huurder woont in een woning die ongeschikt werd verklaard;
- De kandidaat-huurder had zijn hoofdverblijfplaats in een woning die het voorwerp uitmaakte van een conformiteitsonderzoek waarvoor er een advies tot ongeschiktverklaring werd opgesteld. De punten kunnen alleen worden toegekend als het technisch verslag niet ouder is dan zes maanden en als de kandidaat-huurder de woning bewoont op het moment van het onderzoek;
- De kandidaat-huurder had zijn hoofdverblijfplaats in een woning op het moment dat er ernstige gebreken aan de woning werden vastgesteld in een verslag van een officiële instantie (bijv. van een gemeente, woonwinkel, LOGO, politie,...). De punten kunnen alleen worden toegekend als het verslag niet ouder is dan zes maanden en als de kandidaat-huurder de woning bewoont op moment van het onderzoek.



### *Omwille van de betaalbaarheid van de huurprijs*

De kandidaat-huurder krijgt veertien punten extra indien zijn huurprijs op de private huurmarkt meer dan 50% van zijn actueel besteedbare inkomen bedraagt, en elf punten indien het tussen de 35% en de 50% zou bedragen.

Indien de kandidaat-huurder een tegemoetkoming in de huurprijs krijgt of de Vlaamse huurpremie, dan wordt de te betalen huurprijs verminderd ten bedrage van de maandelijkse subsidie.

### *Omwille van het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst*

Een minderjarige die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst krijgt zeventien punten extra.

### **Punten op basis van het aantal kinderen**

Er wordt maximaal zes punten extra toegekend. Per kind, inclusief de kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven, wordt een punt extra toegekend.

Merk op dat de berekening van het aantal punten niet hetzelfde is als de berekening van het aantal personen ten laste, zoals gehanteerd door een SVK bij de inschrijving-, toewijzings-, en toelatingsvoorwaarden.

### **Punten op basis van het actueel besteedbaar inkomen**

Er worden minimum vijf en maximaal twintig punten extra toegekend op basis van het actueel besteedbaar inkomen. Voor 2016 geldt de volgende regeling.

#### *Op basis van van het inkomen van een alleenstaanden*

- tot en met 51 euro boven het toepasselijke leefloon = 20 punten;
- tot en met 152 euro boven het toepasselijk leefloon = 17 punten;
- tot en met 304 euro boven het toepasselijk leefloon = 14 punten;
- tot en met 506 euro boven het toepasselijk leefloon = 11 punten;
- tot en met 708 euro boven het toepasselijk leefloon = 8 punten;
- alle andere kandidaat-huurders = 5 punten.

#### *Op basis van van het inkomen als gezin*

- tot en met 122 euro boven het toepasselijke leefloon = 20 punten;
- tot en met 243 euro boven het toepasselijk leefloon = 17 punten;
- tot en met 425 euro boven het toepasselijk leefloon = 14 punten;
- tot en met 668 euro boven het toepasselijk leefloon = 11 punten;
- tot en met 911 euro boven het toepasselijk leefloon = 8 punten;



- alle andere kandidaat-huurders = 5 punten.

### **Punten op basis van een interne verhuisbeweging**

Met een mutatie wordt bedoeld, de zittende huurder die zich kandidaat stelt voor een andere woning van de verhuurder. Aan deze kandidaat-huurder worden zeven punten extra toegekend.

In twee gevallen krijgt de zittende huurder meer dan zeven punten extra:

- Er worden zeventien punten toegekend aan de zittende huurder die de aangeboden begeleiding door de erkende welzijnsinstantie in de kamer, vermeld in artikel 9, §3, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, niet langer nodig heeft en bijgevolg de kamer moet verlaten.
- Er worden veertien punten toegekend aan de zittende huurder van de verhuurder als de sociale huurwoning niet meer voldoet aan de rationele bezettingsnormen, zoals ingevuld door de verhuurder.

### **3.3.4.3 De optionele gewogen prioriteit**

Aan de optionele prioriteit 'het aantal jaren dat de kandidaat-huurder onafgebroken in het inschrijvingsregister ingeschreven is' worden maximaal drie punten extra toegekend. De verhuurder bepaalt zelf die periode.

De verhuurder kan ook aan de kandidaat-huurder die inwoner is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, of aan de kandidaat-huurder die inwoner is van het werkingsgebied van de verhuurder maximaal zes punten extra toekennen. De verhuurder kan die punten verdelen door een aantal punten toe te kennen voor het inwoner zijn van de gemeente en een aantal punten voor het inwoner zijn van het werkingsgebied.

Als de gemeente echter een lokale binding met de gemeente heeft uitgewerkt (lokaal toewijzingsreglement) die ook van toepassing zou zijn op het SVK, kan het enkel nog de optionele voorrang 'werkingsgebied' aanvullend toepassen.

Met inwoner van de gemeente of van het werkingsgebied bedoelt men de persoon die :

- op het ogenblik van de toewijzing effectief verblijft in de gemeente of het werkingsgebied, waarbij het begrip 'effectief verblijf' betekent dat de betreffende kandidaat-huurder kan aantonen op het grondgebied van de gemeente of het werkingsgebied van het SVK te verblijven op het ogenblik van de toewijzing, waarbij 'verblijven' betrekking heeft op het feitelijk vertoeven op een meer dan toevallige wijze, of;
- in de periode van zes jaar voorafgaand aan de toewijzing ingeschreven is of geweest is in het bevolkingsregister van de gemeente of een van de gemeenten van het werkingsgebied.



#### **3.3.4.4 Het aanrekenen van minpunten**

Als een kandidaat-huurder een tweede keer het aanbod van een woning die aan zijn voorkeur beantwoordt, weigert met ongegronde redenen, wordt zijn totale puntenscore verminderd met drie punten.

Die vermindering vervalt na een jaar te rekenen vanaf de datum van de tweede ongegronde weigering.

Als een kandidaat-huurder op deze manier minpunten heeft gescoord, zal hij deze vermindering meenemen als hij zijn kandidatuur zou laat schrappen en zich dan opnieuw zou inschrijven. De vermindering is als het ware gekoppeld aan de kandidaat-huurder en niet aan de inschrijving.

#### **3.3.5 De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register**

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

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

### **3.4 DE TOEWIJZING OP BASIS VAN EEN GEMEENTELIJK REGLEMENT**

In de Vlaamse Wooncode wordt de gemeente aangeduid als motor en regisseur van het lokaal woonbeleid. Die regisseursrol betekent dat de gemeente niet alle aspecten van het woonbeleid zelf moet uitvoeren, maar dat er wordt verwacht dat de gemeente ervoor zorgt dat alle verschillende initiatieven op elkaar worden afgestemd. Door een verbinding met het lokaal sociaal beleid te maken, worden de relevante overheden en particuliere organisaties die actief zijn in de bevoegdheden Wonen en Welzijn samengebracht.

Een essentieel element van het woonbeleid op maat van de gemeente, is het beleid inzake de toewijzing van de bestaande en de te bouwen woningen, uitgedrukt in een toewijzingsreglement. De gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband kan regels opstellen om sociale huurwoningen toe te wijzen. Dit kan ze in functie van:

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

Bijvoorbeeld: Indien men sociale huurwoningen die geen investeringen hebben ondergaan om aangepast te zijn aan ouderen, wenst voor te behouden voor ouderen, kan dit op basis van een door de minister goedgekeurd lokaal toewijzingsreglement waarin een doelgroepenbeleid voor ouderen



wordt uitgewerkt binnen een globale gemeentelijke context. In het standaardluik is immers enkel voorzien dat woningen waar wel investeringen hebben plaatsgevonden, prioritair aan personen die daar nood aan hebben omwille van een fysieke beperking of handicap worden toegewezen.

Het belang hiervan kan niet overschat worden. Het lokaal sociaal woonbeleid wordt zo een meer geïntegreerd en lokaal gedragen beleid. Door de integratie van het lokaal woonbeleid in het lokaal sociaal beleidsplan kan effectief worden ingespeeld op de lokale situatie en kan maximaal rekening worden gehouden met de specifieke noden. Op die manier wordt een ruime vrijheid geboden aan het lokale niveau en wordt het lokale beleid mede gedragen door de diverse betrokken actoren. Overleg en samenwerking op het lokale niveau staan hierbij voorop.

Van de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband wordt verondersteld om het nodige overleg aan te sturen en om alle relevante lokale actoren te betrekken, maar ze kan bepaalde verantwoordelijkheden ook bij de betrokken actoren leggen. Omwille van het feit dat het lokaal tot stand gekomen toewijzingsbeleid een afwijking inhoudt van het reguliere regime dienen de motieven en de verantwoording te worden getoetst en beoordeeld.

### **3.4.1 De totstandkoming van een gemeentelijk toewijzingsreglement**

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

De goedkeuring wordt geweigerd als het toewijzingsreglement de wetten en decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang schaadt. De toezichthouder kan de verhuurder verplichten om de standaardtoewijzingsregels te hanteren indien blijkt dat de bepalingen van het gemeentelijk reglement niet worden nageleefd.

De goedgekeurde bepalingen uit het toewijzingsreglement moeten worden geïntegreerd in het interne huurreglement. De gemeente bepaalt de wijze waarop het toewijzingsreglement verder openbaar wordt gemaakt.

Het toewijzingsreglement kan betrekking hebben op alle sociale huurwoningen van de gemeente of een deel ervan.

Aan het toewijzingsreglement moet de volgende documenten worden toegevoegd :

- de gemeentelijke beslissing over de te volgen procedure van de totstandkoming van het toewijzingsreglement;
- het advies van de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren;
- het bewijs dat er lokaal overleg werd gevoerd;
- in voorkomend geval het doelgroepenplan;
- in voorkomend geval het leefbaarheidsplan.



### 3.4.2 De gemeentelijke regels omwille van een lokale binding

Het lokale bestuur kan om verschillende redenen oordelen dat een meer verregaande invulling van de voorrang voor lokale binding wenselijk is. Bijvoorbeeld om de stadsvlucht van jonge gezinnen te beperken of om een samenwerkingsproject tussen het OCMW en een sociale verhuurder mogelijk te maken. De gemeente heeft dan ook de mogelijkheid om een aantal lokale bindingsfactoren aan te duiden die een voorrang verlenen voor de kandidaat-huurders die daaraan voldoen, zijnde:

- een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in de gemeente wonen of gewoond hebben;
- een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in een deelgemeente, district, wijk of buurt van de gemeente waarin de toe te wijzen woning gelegen is, wonen of gewoond hebben;
- werken in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, maar er dan niet wonen;
- schoolgaande kinderen hebben in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, maar er dan niet wonen;
- als mantelzorger activiteiten van zorg en bijstand verrichten, ten aanzien van een of meer personen met een verminderd zelfzorgvermogen, wonend in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- zorg en bijstand ontvangen vanwege één of meerdere mantelzorgers, wonend in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

Er kunnen een of meer bindingsfactoren worden toegepast. De gemeente kan kiezen om aan de verschillende bindingsfactoren een zelfde gewicht te geven of een rangorde in te stellen. De gemeente kan er ook voor kiezen om te werken met een cascade. Bijvoorbeeld: eerst voorrang voor de huidige gemeentebewoners, daarna voor de mensen die minstens 10 jaar in de gemeente hebben gewoond, maar daar nu niet meer wonen en in 3de instantie voorrang voor personen die in de gemeente werken.

De voorrang voor lokale binding speelt steeds binnen de andere voorrangsregels, zowel binnen de verplichte voorrangsregels, als binnen de eventueel door de gemeente vastgelegde voorrangsregel voor doelgroepen en de afwijkende regels ter bevordering van de leefbaarheid. De andere voorrangsregels primeren dus op de voorrang wegens lokale binding. Bijvoorbeeld: indien bij een bepaalde toewijzing voorrang wordt gegeven aan personen met een handicap (al dan niet in het kader van een doelgroepenproject), dan primeert de voorrang voor mensen uit de doelgroep op de voorrang voor mensen met lokale binding. Maar binnen die doelgroep krijgen de kandidaat-huurders die een lokale binding hebben prioriteit op personen die geen lokale binding hebben.

De bindingsfactor mantelzorg wordt via een attest aangetoond, afgeleverd door een door de Vlaamse gemeenschap erkende zorgkas ofwel via een formulier ingevuld door een sociale dienst van een OCMW of ziekenfonds.

### 3.4.3 De gemeentelijke regels omwille van specifieke doelgroepen

De gemeente heeft de mogelijkheid om binnen de ruimere globale doelgroep van de sociale huisvesting één of meerdere doelgroepen af te bakenen die een voorrang kunnen genieten. Als de gemeente wenst gebruik te maken van deze mogelijkheid moet ze de lokale nood daartoe aantonen. Dit wordt verantwoord op basis van een voorgelegd doelgroepenplan.

Een doelgroepenproject kan zowel bestaan in het bouwen van woningen aangepast aan de noden van een bepaalde doelgroep, als het bij voorrang toewijzen aan de doelgroep van bestaande woningen.

Het moet wel steeds gaan om een voorrang: de woningen worden dus niet voorbehouden voor de doelgroep. Als er niemand meer van de doelgroep op de wachtlijst staat, wordt er toegewezen aan een 'gewone' kandidaat-huurder.

Bij het toewijzen van woningen aan doelgroepen blijven de chronologie en de vastgelegde voorrangsregels gelden, net zoals de voorwaarde van de rationele bezetting.

Indien de gemeente voorrang wil verlenen aan een bepaalde doelgroep dan moet een doelgroepenplan worden opgemaakt in overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren. De gemeente maakt gebruik van de gegevens van het lokaal sociaal beleidsplan en het doelgroepenplan moet minstens de volgende elementen bevatten:

- een beschrijving van de doelgroep;
- de specifieke problemen die deze doelgroep ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden;
- indien beschikbaar, cijfergegevens over het aantal kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep;
- flankerende maatregelen die voor die doelgroep worden genomen door de verhuurder, de lokale besturen en de lokale welzijnsactoren.

De verhuurder kan voor bepaalde doelgroepen als voorwaarde stellen het aanbieden van andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken door een welzijns- of gezondheidsvoorziening. In dat geval sluit de welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

Voor samenwerkingsprojecten tussen een of meer welzijnsactoren en een huisvestingsactor hoeft er geen gemeentelijk toewijzingsreglement worden opgemaakt voor de toewijzing met voorrang aan een specifieke doelgroep, indien de samenwerkingsovereenkomst voor 1 januari 2008 werd afgesloten én de projecten gesubsidieerd zijn door een gemeente of provincie of gerealiseerd zijn met een kosteloze inbreng van een onroerend goed door een welzijnsactor.



### 3.4.4 De gemeentelijke regels omwille van de leefbaarheid

De gemeente heeft ook de mogelijkheid om afwijkende toewijzingsregels op te stellen in een eigen toewijzingsreglement om een bedreiging of verstoring van de leefbaarheid het hoofd te bieden. In dat geval moet een leefbaarheidsplan dat de afwijkende toewijzingsregels verantwoordt, worden toegevoegd. Dit leefbaarheidsplan wordt opgesteld in samenspraak met de bewoners, de lokale besturen en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

Het leefbaarheidsplan dient uit te gaan van een probleemanalyse ter verantwoording van het toepassen van afwijkende toewijzingsregels. Het toepassen van afwijkende toewijzingsregels (waardoor het principe van gelijkheid tussen kandidaat-huurders wordt verlaten) vereist – precies omwille van de gevoeligheid - een verantwoording. Een eigen toewijzingsreglement opstellen is maar verantwoord als de noodzaak ervan wordt aangetoond. Zoniet wordt al snel de indruk van willekeur en discriminatie gewekt. Bovendien is evaluatie van de toegepaste regels pas mogelijk als er vooraf doelstellingen worden uitgezet. In de probleemanalyse moeten dan ook de bewoners- en omgevingskenmerken die de leefbaarheid negatief beïnvloeden, worden bepaald, zoals een beschrijving van de vastgestelde problemen, aangevuld met informatie over bvb. het (stijgende) aantal klachten door bewoners, het aantal tussenkomsten van de politie, het verloop van huurders, de kosten voor het opruimen van sluikstort of het herstellen van vandalisme.

De te nemen maatregelen kunnen een wijziging in gedrag of houding van de bewoners of van de bewonerssamenstelling beogen of betrekking hebben op het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving.

Samen met het vaststellen en duiden van het (potentiële) leefbaarheidsprobleem, worden de preventieve of curatieve maatregelen voorgesteld. Er wordt in dit verband gemikt op een brede waaier van maatregelen die de leefbaarheid bevorderen of versterken. Eén van de mogelijkheden betreft een aangepast toewijzingsregime. Met het oog op het bereiken van de vooropgestelde doelstellingen moeten de afwijkende toewijzingsregels duidelijk worden omschreven. Een goede omschrijving van de afwijkende regels zal het tevens mogelijk maken om elke toewijzing te kunnen verantwoorden naar de andere kandidaat-huurders toe. Het lijkt evident dat de afwijkende toewijzingsregels voor een beperkte termijn gelden, waarna er een evaluatie – en eventuele bijsturing - van het systeem komt. Ook moet het duidelijk zijn op welke manier deze afwijkende regels zich verhouden tot het standaardluik. Bijvoorbeeld: de toewijzingen gebeuren in principe op basis van de chronologische volgorde en de standaard voorrangregels, maar voor een bepaalde probleebuurt wordt rekening gehouden met een vooropgesteld streefplan (er kan bijvoorbeeld worden gestreefd naar een bepaald % huurders met een inkomen uit werk of huurders die geen woonbegeleiding nodig hebben,...).

Toch moet het leefbaarheidsplan zich hier niet toe beperken. Ingrijpen op de bewonerssamenstelling moet dan ook ingebed zijn in een breder geheel aan maatregelen. Van groot belang is ook dat aangepaste toewijzingsregels ter bevordering van de leefbaarheid moeten kaderen in een brede waaier van maatregelen. Dit principe moet steeds gerespecteerd worden. Ingrijpen op de bewonerssamenstelling moet steeds samengaan met andere constructieve maatregelen (maatregelen



die een wijziging in gedrag of houding van de bewoners beogen en maatregelen die betrekking hebben op het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving). Enkele voorbeelden:

- afsluiten van een samenwerkingsprotocol tussen sociale verhuurders en het OCMW en/of welzijnsactoren met het oog op het laten begeleiden van een aantal probleemhuurders;
- samen met bewonersondersteunende groepen (bvb. Samenlevingsopbouw) de bewonersbetrokkenheid trachten te verhogen en communicatie tussen huurder en verhuurder trachten te bevorderen;
- veiligheidsgevoel trachten te verhogen door meer aanwezigheid van politie in probleebuurtten;
- groenruimtes en gemene delen maximaal zichtbaar maken;
- actieplan tegen sluikestort uitwerken;
- zorgen voor een ontspanningsruimte (bvb. speeltuin, ontmoetingsruimte).

Op die manier wordt niet alleen de sociale verhuurder voor zijn verantwoordelijkheid geplaatst, maar evenzeer de andere lokale actoren. Als er een leefbaarheidsprobleem is of dreigt te ontstaan, moet iedereen zijn steentje bijdragen en zijn engagement onderschrijven in het toewijzingsreglement.

Het leefbaarheidsplan moet steeds de garantie bevatten dat compenserende maatregelen worden genomen voor de kandidaat-huurder die door de specifieke toewijzingsregels in een bepaalde buurt of wijk niet aan de beurt komt (op het ogenblik dat hij daar eigenlijk in aanmerking kwam voor een toewijzing). De rechthebbende mag immers niet uitgesloten worden van de toegang tot sociale huisvesting en moet een valabel alternatief aangeboden krijgen.

Als het gemiddelde inkomen van de huurders van de wijken of gebouwen waarvoor uitdrukkelijk een leefbaarheidsplan is opgemaakt, lager is dan de inkomensgrens voor een alleenstaande zonder persoon ten last, kan de toepassing van de volgende verhoogde inkomensgrenzen bij de inschrijving deel uitmaken van het leefbaarheidsplan.

De verhuurder kan de verhoogde inkomensgrenzen alleen toepassen voor die wijken of gebouwen waarvoor uitdrukkelijk een leefbaarheidsplan is opgemaakt. Als een gemeente echter 6% of meer sociale huurwoningen heeft, kunnen de verhoogde inkomensgrenzen toegepast worden op alle sociale huurwoningen van de gemeente.

De toepassing van die maatregel mag er echter niet toe leiden dat:

- meer dan 20% van de huurders van de verhuurder een hoger inkomen heeft dan normale inkomensgrenzen;
- de verhuurder per gebouw of wijk op jaarbasis meer dan 20% toewijzingen doet aan kandidaat-huurders die een hoger inkomen hebben dan de normale inkomensgrenzen;
- de verhuurder op jaarbasis meer dan 10% toewijzingen doet aan kandidaat-huurders die een hoger inkomen hebben dan de normale inkomensgrenzen



## 3.5 UITZONDERINGEN

### **3.5.1 Renovatie van de sociale huurwoning**

Als de verhuurder dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht, moet de zittende huurder herhuisvest worden. De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. Op het einde van de werkzaamheden kunnen de huurder en verhuurder overeenkomen dat huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen.

De huurder hoeft bij de herhuisvesting niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

#### **3.5.1.1 De tijdelijke herhuisvesting**

De tijdelijke herhuisvesting kan in een woning van de verhuurder of in een woning van een andere sociale verhuurder of in een private huurwoning of bij derden.

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

Bij de tijdelijke herhuisvesting moet de rationele bezettingsnorm van de verhuurder niet gevolgd worden.

#### **In een woonst van de verhuurder**

De huurder kan het aanbod van een woning die voldoet aan de woonkwaliteitsnormen niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen, hetgeen de verhuurder toelaat om de huurovereenkomst op te zeggen.

De te betalen huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden mag niet hoger liggen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt.

#### **In een woonst van een andere verhuurder**

Als de verhuurder beslist om huurders van andere verhuurders opnieuw te huisvesten, vermeldt hij dat in het interne huurreglement. Hij kan die mogelijkheid beperken in de tijd, tot huurders van een welbepaalde verhuurder of tot huurders die naar aanleiding van een specifiek renovatieproject opnieuw gehuisvest moeten worden. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.

////////////////////////////////////



De huurder kan het aanbod van een woning die voldoet aan de woonkwaliteitsnormen niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen, hetgeen de verhuurder van de te renoveren woning toelaat om de huurovereenkomst op te zeggen.

De te betalen huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden mag niet hoger liggen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt.

### **In een private huurwoning of bij derden**

De huurder kan tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen.

### **De terugkeerplicht op het einde van de werkzaamheden.**

Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden is de huurder verplicht om terug te keren naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten. Indien de huurder weigert terug te keren, kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen.

Als hij de woning niet langer rationeel kan bezetten, verhuist de huurder naar een andere woning van de verhuurder die wel voldoet aan de rationele bezetting. Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

Op het einde van de werkzaamheden kunnen huurder en verhuurder overeenkomen dat de huurder in de sociale woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen. Dit kan alleen als de huurder de woning rationeel bezet. Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.

### **3.5.1.2 De definitieve herhuisvesting**

Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder zijn voorkeur aangeven van de woningen waarvoor hij in aanmerking wil komen.

Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.



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

### **3.5.2 Bijzondere omstandigheden van sociale aard**

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

De toewijzingen moeten steeds gemotiveerd worden in lijn met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, namelijk :

- de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
- een optimale leefbaarheid van de wijken;
- het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
- het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

De beslissingsverantwoordelijkheid over individuele afwijkingen ligt volledig bij de verhuurder. Er moet voorafgaandelijk geen toestemming worden gevraagd. De verhuurder moet enkel een gemotiveerd dossier samenstellen en de relevante beslissingen duidelijk notuleren en bewaren.

De toezichthouder oefent specifiek toezicht uit op de versnelde toewijzing. Als blijkt dat de toewijzingen onvoldoende gemotiveerd worden, kan hij beslissen dat gedurende maximaal één jaar elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem moet worden voorgelegd om indien noodzakelijk preventief in te grijpen. Deze maatregel is erop gericht om de toezichthouder de mogelijkheid te geven om indien noodzakelijk in te grijpen, zonder de bevoegdheid van de verhuurder a priori in het gedrang te brengen.

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

### **3.5.3 specifieke doelgroepen**

In 2010 werd er tussen het beleidsveld Wonen en Welzijn een afsprakenkader opgesteld waarin een ruimer kader rond de samenwerking tussen wonen en welzijn werd uitgewerkt. Belangrijk hierbij is de afbakening op kerntaken. Dit betekent concreet dat woon- en welzijnsactoren zich moeten concentreren op hun belangrijkste bevoegdheden. Vanuit sociale huisvesting betekent dit het huisvesten van woonbehoeftige alleenstaanden en gezinnen; voor Welzijn betekent dit waar nodig begeleiding geven.

Bedoeling is dat er vanuit de samenwerking tussen wonen-en welzijn kansen geboden worden aan een beperkte groep van kandidaat-huurders die maatschappelijk extra kwetsbaar zijn. Deze doelgroep werd nader omschreven als daklozen, jongeren in het kader van begeleid zelfstandig wonen en personen met een geestelijk gezondheidsproblematiek. Aan hen wordt de kans geboden om snel een sociale huurwoning toegewezen te worden. Om het risico op een uithuiszetting te verminderen is het



van belang dat er een dienst zich engageert om van bij de toewijzing te voorzien in de nodige begeleiding teneinde de kandidaat-huurder binnen een bepaalde termijn zelfstandig te kunnen laten wonen.

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

### **3.5.3.1 De aanvragers en de desbetreffende doelgroep**

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

- het OCMW dat ingevolge de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, kan ten behoeve van die dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is;
- een CAW ten behoeve van een dakloze en een jongere (min 21jaar) die niet kan begeleid worden in het kader van de bijzondere jeugdbijstand een versnelde toewijzing aanvragen;
- een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen;
- een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem een versnelde toewijzing aanvragen.

### **3.5.3.2 De begeleidingsovereenkomst**

In het belang van de kandidaat-huurder kan als voorwaarde voor een toewijzing, van de aanvrager geëist worden dat de aanvrager de nodige begeleidingsmaatregelen treft. De aanvrager kan hiervoor samenwerken met andere organisaties als hij (een deel van) de begeleidingsnood zelf niet kan aanbieden.

Om ervoor te zorgen dat de begeleiding niet te vrijblijvend is, dienen de begeleidende maatregelen in een overeenkomst tussen huurder en aanvrager opgenomen te worden. De verhuurder kan zelf de inhoud niet dicteren, maar wel met de aanvrager de nodige afspraken maken over de aard van de begeleiding. De verhuurder blijft verantwoordelijk voor het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken. Andere, meer specifieke en meer gespecialiseerde hulpverlening moet verstrekt worden door de welzijns- en of gezondheidssector.

Uit de overeenkomst tussen huurder en begeleidende instantie moet blijken dat de begeleidingstermijn in tijd is afgebakend en de persoon binnen die termijn in staat kan geacht worden zelfstandig te kunnen wonen. Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager om die kandidaat-huurders te laten



toewijzen van wie kan verwacht worden dat ze zichzelf kunnen handhaven binnen een context van zelfstandig wonen, te midden van andere huurders, met rechten en plichten van dien.

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

### **3.5.3.3 De weigeringsgronden van de verhuurder**

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

- de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- de aanvrager de begeleiding niet kan garanderen;
- de verhuurder al 5% heeft toegewezen via deze weg;
- de kandidaat-huurder tot een gemeentelijke doelgroep behoort;

Het aandeel van 5% wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen over de 5 voorgaande jaren. Met de toewijzingen omwille van herhuisvesting omwille van renovatie wordt geen rekening gehouden. Het staat de verhuurder vrij om meer dan 5% toe te wijzen op basis van deze samenwerking.

Het kan zijn dat de doelgroep reeds vervat zit in een gemeentelijk toewijzingsreglement. In dat geval wordt er reeds een aantal woningen toegewezen of voorbehouden voor deze doelgroep. Om een oververtegenwoordiging van deze doelgroep te voorkomen, kan de verhuurder beslissen om geen extra toewijzingen meer te doen via deze samenwerking indien er in het gemeentelijk toewijzingsreglement reeds 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald. Dit is ook logisch. Het hoeft geen betoog dat het instrument van versneld toewijzen aan specifieke doelgroepen niet los kan gezien worden van een gemeentelijke toewijzingsreglement ten aanzien van doelgroepen. Beide instrumenten dienen compatibel te zijn, en net daarom is de regierol van de gemeente van belang. Dit maakt dat er een meer gecoördineerde samenwerking tot stand komt in plaats van een resem aan versnipperde initiatieven.

### **3.5.3.4 De rol van de gemeente**

In het kader van het Lokaal Sociaal Beleid kunnen tussen de lokale overheid, de huisvestingsmaatschappij(en) en de welzijns- en gezondheidssector afspraken en samenwerkingsakkoorden gemaakt worden om de sociale huurwoningen toe te wijzen. Specifiek kan de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, samen met de verhuurders en de aanvragers de nodige afspraken maken over enerzijds de verdeling van het aantal mogelijke toewijzingen op jaarbasis over de aanvragers en anderzijds over de spreiding van deze toewijzingen binnen het jaar van aanvraag. Op die manier kan de gemeente zijn regierol inzake lokaal woonbeleid ten volle benutten.



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

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden. Voorbeelden hiervan zijn detentie, hospitalisatie, pas een private overeenkomst afgesloten, .....

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

Als blijkt dat de verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd. Het is belangrijk dat deze uitzondering objectief geschiedt. De motivatie is immers van belang omdat een eerste ongegronde weigering een verlies van recht op huurpremie tot gevolg heeft en een tweede ongegronde weigering een schrapping uit het inschrijvingsregister (SHM-systeem) of een verlies aan punten (SVK-systeem).

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

De verhuurder kan in bepaalde gevallen weigeren om een woning toe te wijzen aan een kandidaat-huurder die batig gerangschikt staat. Naast de weigering kan de verhuurder eveneens beslissen om de toewijzing van een volgende woning met maximaal een jaar op te schorten.

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

In plaats van de toewijzing te weigeren, kan de verhuurder begeleidende maatregelen opleggen aan de kandidaat-huurder. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

Verhuurders kunnen onderling geen gegevens over huurders uitwisselen, zonder hun uitdrukkelijke toestemming. Zowel de privacycommissie als de afdeling wetgeving van de Raad van State hebben dit standpunt ingenomen. Dit standpunt is intussen in de regelgeving verankerd via het BVR van 4 oktober 2013, BS 13 december 2013.

De redenen van weigering van toewijzing zijn de volgende.





## 4 VERHAAL

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

### 4.1 DE MELDINGSPLICHT VAN HET VERHAALRECHT

Elke beslissing die aanleiding kan geven tot een verhaal, moet vermelden dat er een verhaal mogelijk is bij de toezichthouder, in welke vorm en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend, met uitzondering van de beslissing om en woning toe te wijzen aan een bepaalde kandidaat-huurder. In dat geval moet hij de andere kandidaat-huurders die bijvoorbeeld ook aangeschreven werden niet op het verhaalrecht wijzen.

Bij gebreke aan een formele beslissing binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot afwijking, versnelde toewijzing, inschrijving of toetreding, kan de kandidaat-huurder met een aangetekende en gemotiveerde brief rechtstreeks een beoordeling vragen van de toezichthouder. De beoordeling moet worden gevraagd binnen 6 maanden na het verstrijken van de voormelde termijn van twee maanden.

### 4.2 VOOR WELKE BESLISSINGEN IS ER EEN VERHAALRECHT?

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

#### **4.2.1 De beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder**

Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen het jaar na de datum van de betwiste toewijzing vragen. De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene.

Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.







Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, wordt de schrapping ongedaan gemaakt.

#### **4.2.5 De beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren**

Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing. De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene.

Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de verhuurder vaststelt dat de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder een absolute voorrang.

#### **4.2.6 De beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven**

Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing. De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene.

Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, wordt de persoon ingeschreven.





Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, wordt de beoordeling van de toezichthouder bepalend voor de vaststelling van het recht op de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders.

#### **4.2.10 De beslissing om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen.**

Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing. De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene.

Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, wordt de weigering van het aanbod niet in rekening gebracht.



# 5 DE HUUROVEREENKOMST

## 5.1 DE AARD VAN DE OVEREENKOMST

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 sociale huurder en 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 ééenzijdig worden tot stand gebracht door de overheid. Als de regelgeving wijzigt, heeft dat ook directe gevolgen voor de reeds gesloten huurovereenkomsten. Dit noemen ze het beginsel van de veranderlijkheid van de openbare dienst. Dit betekent dat de overheid ééenzijdig 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.

## 5.2 DE TYPEHUUROVEREENKOMSTEN

Met het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 werd het Kaderbesluit Sociale Huur gewijzigd en werden er nieuwe overeenkomsten geïntroduceerd. Deze moeten verplicht worden gebruikt. Voor de duidelijkheid, het is niet omdat de typeovereenkomst wijzigt, dat daarom bestaande huurovereenkomsten moeten worden vervangen. Bepalingen inzake sociale huur zijn immers van dwingend recht. Partijen kunnen er niet van afwijken. Zie ook punt 1. De aard van de overeenkomst.

Er zijn twee typehuurovereenkomsten, één voor de sociaal verhuurkantoren en één voor de andere verhuurders. Beide typehuurovereenkomsten zijn terug te vinden als bijlage bij het Kaderbesluit Sociale Huur. Aan de typehuurovereenkomst dient een bijlage toegevoegd te worden met een nadere toelichting bij de verwijzingen naar de reglementering. De VMSW stelt de meest actuele typehuurovereenkomsten en een model van bijlage ter beschikking.

Een verhuurder, met uitzondering van een sociaal verhuurkantoor, kan enkel afwijken van de typehuurovereenkomst als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder slechts voor een beperkte termijn beschikt. De duur van de huur is in dat geval gelijk aan de termijn waarbinnen de verhuurder nog over de woning beschikt.

Daarnaast kan voor de tijdelijke opvang van alleenstaanden of gezinnen die in een noodsituatie verkeren, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een OCMW-vereniging een huurovereenkomst van kortere duurtijd sluiten.



De bijlagen, die volgens het Burgerlijk Wetboek moeten toegevoegd worden aan private huurovereenkomsten, worden niet bij de huurovereenkomsten gevoegd die gesloten zijn op basis van het Kaderbesluit Sociale Huur.

## 5.3 DE ONDERTEKENING VAN DE HUUROVEREENKOMST

### 5.3.1 Wie ondertekent de huurovereenkomst?

De huurovereenkomst wordt ondertekend door de verhuurder en alle meerderjarige personen die de woning (zullen) betrekken. Ondanks het feit dat er maar één referentieverhuurder is, zijn alle huurders 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.

Alleen als de huurovereenkomst wordt gesloten met een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst, moet de minderjarige de huurovereenkomst bij aanvang ondertekenen. In de andere gevallen moet de minderjarige de huurovereenkomst pas ondertekenen op het moment dat ze meerderjarig worden.

Alle meerderjarige personen die na aanvang de woning duurzaam willen betrekken dienen de huurovereenkomst te ondertekenen. Ze kunnen de woning slechts duurzaam betrekken voor zover ze aan de toelatingsvoorwaarden voldoen (muv de inkomensvoorwaarde) en de woning hierdoor niet overbezet geraakt. Ook de wettelijke partners dienen hieraan te voldoen.

### 5.3.2 Wat als men de huurovereenkomst weigert te ondertekenen?

Het gebeurt dat de kandidaat-huurders na het reageren op de aanbodbrief zich bedenken. Op zich kan men wel goede redenen hebben om alsnog af te zien van het aanbod. Het is daarom belangrijk om zo snel mogelijk de kandidaat-huurder uit te nodigen en samen, voorafgaand aan het ondertekenen van de huurovereenkomst, alle details inzake de woning en de huurovereenkomst grondig door te nemen. Het is immers logisch dat de kandidaat-huurder eerst alle informatie wil alvorens een aanbod te aanvaarden en zijn handtekening te zetten onder een huurovereenkomst. Het is alvast niet toegelaten om kandidaat-huurders die initieel het aanbod hebben aanvaard maar alsnog weigeren de huurovereenkomst te ondertekenen een administratieve vergoeding aan te rekenen. Als er geen gegronde redenen zijn, zal de kandidaat-huurder een weigering van aanbod krijgen. Hierdoor verliest hij zijn recht op huurpremie. Bij een tweede ongegronde weigering zal de kandidatuur worden geschrapt (SHM-toewijzingsstelsel) of krijgt hij minpunten bij de berekening voor de woonnood (SVK-toewijzingsstelsel).



Indien een meerderjarig gezinslid de huurovereenkomst weigert te ondertekenen dan kan deze de woning niet betrekken. Ook een inwonend kind dat achttien geworden is, moet aan deze verplichting voldoen, wil hij de sociale woning blijven betrekken samen met de andere gezinsleden.

## 5.4 HUURDERSCATEGORIEËN

Iedere meerderjarige persoon wordt als huurder beschouwd. Er zijn drie categorieën van huurders.

### 5.4.1 Huurders van categorie A.

Huurders van categorie A zijn de referentiehurder en zijn wettelijke of feitelijke partner of wettelijke samenwoner bij de aanvang van de huurovereenkomst. Huurders van categorie A :

- Moeten voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden
- Moeten de huurovereenkomst ondertekenen
- Hebben kooprecht van de zittende huurder (art. 43 VWC)
- Kunnen de sociale woning voor onbepaalde duur betrekken

### 5.4.2 Huurders van categorie B.

Huurders van categorie B zijn de wettelijke partners (huwelijk en wettelijke samenwoning) of feitelijke partners (na 1 jaar samenwonen) of wettelijke samenwoners die na de aanvang van het huurcontract toetreden tot de huurovereenkomst. Huurders van categorie B :

- Moeten voldoen aan de toetredingsvoorwaarden (= toelatingsvoorwaarden met uitzondering van de inkomensvoorwaarde)
- Moeten de huurovereenkomst ondertekenen
- Hebben kooprecht van de zittende huurder (art. 43 VWC)
- Kunnen de sociale woning voor onbepaalde duur betrekken

### 5.4.3 Huurders van categorie C.

Huurders van categorie C zijn zowel personen die bij aanvang van het huurcontract de woning gaan bewonen en die geen referentiehurder of wettelijke of feitelijke partner zijn of wettelijke samenwoner zijn als personen die later toetreden tot de huurovereenkomst en die geen wettelijke partner of wettelijke samenwoner zijn.

#### 5.4.3.1 Bij aanvang van de huurovereenkomst

Personen die bij aanvang van de huurovereenkomst de woning gaan bewonen en die geen referentiehurder of wettelijke of feitelijke partner of wettelijke samenwoner zijn:

- Moeten voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden
- Moeten de huurovereenkomst ondertekenen
- Hebben geen kooprecht (art. 43 VWC)
- Moeten de woning verlaten als de laatste huurder van categorie A en B overlijdt of de woning verlaat (huurovereenkomst wordt ontbonden)
- Kunnen eigendom verwerven zonder opzeg van de huurovereenkomst

#### 5.4.3.2 Bij een lopende huurovereenkomst

Personen die later toetreden tot de huurovereenkomst (uitgezonderd wettelijke samenwoning of huwelijk met huurder van categorie A):

- Moeten voldoen aan de toetredingsvoorwaarden (= toelatingsvoorwaarden met uitzondering van de inkomensvoorwaarde)
- Moeten de huurovereenkomst ondertekenen
- Hebben geen kooprecht van de zittende huurder (art. 43 VWC)
- Moeten de woning verlaten als de laatste huurder van categorie A en B overlijdt of de woning verlaat (huurovereenkomst wordt ontbonden)
- Kunnen eigendom verwerven zonder opzeg van de huurovereenkomst

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

## 5.5 TOETREDING TOT EEN LOPENDE HUUROVEREENKOMST

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

Personen die niet de intentie hebben de woning duurzaam te betrekken (LAT-relatie, tijdelijke opname zorgfunctie, logies,...) dienen de huurovereenkomst niet te ondertekenen en hebben rechten noch plichten ten aanzien van de sociale woning.





huisvestingsmaatschappij bijvoorbeeld op het einde van de huurovereenkomst die veranderingen kan overnemen zonder vergoeding, tenzij dit anders is overeengekomen.

## 5.7 HET PLAATSEN VAN EEN REFERENTIEADRES OP EEN SOCIALE WONING

Iedere persoon die duurzaam verblijft in een sociale woning dient toe te treden tot de huurovereenkomst en er zich te domiciliëren. Als een persoon geen verblijfplaats heeft, kan hij zich laten inschrijven in de bevolkingsregisters met een referentieadres. Dat is een juridische fictie om personen die geen hoofdverblijfplaats hebben, toch administratief te verankeren zodat zij bereikbaar zijn voor officiële instanties en een beroep kunnen blijven doen op hun rechten (bv. uitkeringen).

Dit is dan het adres van een andere natuurlijke persoon (de sociale huurder) die ermee instemt dat alle voor de betrokkene bestemde post en alle voor betrokkene noodzakelijke administratieve formulieren op dat adres toekomen. Hiervoor mag geen vergoeding worden gevraagd en op het referentieadres kan geen beslag gelegd worden voor de schulden van de betrokkene. Zolang de persoon in kwestie er niet duurzaam verblijft, is deze ook niet verplicht de huurovereenkomst mee te ondertekenen en kan het referentieadres geplaatst worden op een sociale woning.

## 5.8 DE PROEFPERIODE

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

De proefperiode doet geen afbreuk aan het feit dat de huurovereenkomst in beginsel voor een onbepaalde duur wordt aangegaan. Het arrest van 10 juli 2008 van het Grondwettelijk Hof stelt dat de verhuurder niet gemachtigd is om zonder tussenkomst van een rechter tegen het einde van de proefperiode de huurovereenkomst te ontbinden bij een negatieve evaluatie van de huurder.

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

Iedere huurder moet in principe maar één keer een proefperiode doorlopen. Dit betekent dat als de huurder een nieuwe huurovereenkomst afsluit naar aanleiding van een interne mutatie of een herhuisvesting bij renovatie, er geen proefperiode van toepassing is. Die passage dient dan te worden geschrapt uit de nieuwe huurovereenkomst. Indien de huurder maar gedeeltelijk zijn proefperiode heeft doorlopen, wordt de termijn van het resterende gedeelte overgenomen in de nieuwe huurovereenkomst.

////////////////////////////////////

Huurders die op 1 januari 2008 reeds sociale huurder waren, werden vrijgesteld van de proefperiode en dit blijft zo ook bij het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst. Dit geldt evenzeer voor personen die tot deze huurovereenkomst toetreden op een later tijdstip.

Merk hierbij op dat wanneer een sociale huurder de woning verlaat en na een periode terug een sociale huurwoning betreft, hij wel terug een proefperiode dient te doorlopen.

## 5.9 DE HUURDERSVERPLICHTINGEN

De Vlaamse Wooncode somt een aantal zeer specifieke huurdersverplichtingen op. Deze verplichtingen gaan een stuk verder dan hetgeen privaatrechtelijk mogelijk zou zijn en benadrukken het specifieke karakter van het verhuren van sociale huurwoningen.

Als de huurder moeilijkheden ondervindt in het nakomen van één van zijn verplichtingen, kan de verhuurder hem, mits de laatstgenoemde daarmee instemt, begeleiden of laten begeleiden bij het naleven van zijn verplichtingen. Door het ondertekenen van de huurovereenkomst geeft de huurder alvast de toestemming om het OCMW te betrekken indien er problemen rijzen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen.

### 5.9.1 De woning effectief bewonen

Iedere huurder is verplicht de sociale huurwoning effectief te betrekken, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen.

Iedere wijziging van personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze betrekken, moet onmiddellijk aan de betrokken verhuurder worden meegedeeld.

De personen die in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben, moeten er ook gedomicilieerd zijn.

Indien de huurder hier niet aan voldoet, wordt dat gelijkgesteld met domiciliefraude.

### 5.9.2 De huurprijs betalen

De huurder moet de huurprijs betalen. De huurprijs wordt geacht hoofdelijk en ondeelbaar te zijn. Dit wil zeggen dat iedere schuld die ontstaat kan verhaald worden op iedere meerderjarige persoon die als huurder de woning betreft.

Om een correcte huurprijs te kunnen berekenen, is de huurder verplicht de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening mee te delen als de verhuurder hierom verzoekt. Doet de huurder dit

////////////////////////////////////

niet, dan wordt aan hem maximaal de basishuurprijs aangerekend tot op het moment dat de verhuurder een correcte huurprijs kan berekenen. De verhuurder dient wel eerst zelf trachten de noodzakelijke gegevens op te vragen bij de bevoegde diensten. Zo kan de verhuurder zelf zicht krijgen op het inkomen en de gezinssamenstelling van de huurder.

**5.9.3 Zorg dragen voor de woning en de leefbaarheid**

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

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

**5.9.4 De taal- en inburgeringscursus volgen**

De taal- en inburgeringsbereidheid is een specifieke inschrijvings-, toelatings- en toetredingsvoorwaarde. Het is dus ook nog een huurdersverplichting als men nog bezig is met het inburgeringstraject of een cursus Nederlands tweede taal op het moment dat men de sociale huurwoning gaat bewonen.

**5.9.5 De begeleidingsovereenkomst respecteren**

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

**5.9.6 Instemmen met een verhuis**

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

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

## 5.10 DE WAARBORG

De huurder moet bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg ter nakoming van zijn verbintenissen stellen. De opbrengst van de waarborg is bestemd voor de huurder. De basis voor de berekening van de waarborgsom is steeds de basishuurprijs voor de sociale huurwoningen die worden verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij en de contractuele huurprijs voor de sociale verhuurkantoren. Voor het Vlaams Woningfonds is dat in afwachting van de inwerkingtreding van de huurprijsbepalingen, de contractuele huurprijs en tenslotte voor de OCMW's en de gemeenten is dat de normale huurwaarde zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse regering van 29 september 1994.

### 5.10.1 De verschillende mogelijkheden

Schematisch voorgesteld dient de verhuurder in zijn intern huurreglement te kiezen tussen:

- A. De waarborg wordt op een geblokkeerde rekening geplaatst
- B. De waarborg wordt in handen van de verhuurder gestort

De huurder heeft echter het recht om zijn waarborg (A of B) mits hulp samen te stellen via:

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

#### 5.10.1.1 De waarborgregeling 'burgerlijk wetboek'

In principe werd in 2007 besloten om uniform de waarborgregeling, vermeld in artikel 10, afdeling II, titel VII, boek III van het Burgerlijk Wetboek, te hanteren voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen. Deze kan, naar de keuze van de huurder, drie vormen aannemen : ofwel een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling (max 2 maand), ofwel een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen (max 3 maand), ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling (max 3 maand).

#### 5.10.1.2 De waarborgregeling 'in handen van de verhuurder'

In plaats van de waarborgregeling volgens het burgerlijk wetboek, kan een verhuurder, behalve een sociaal verhuurkantoor, beslissen dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder. In dat geval bedraagt de waarborg maximaal tweemaal de basishuurprijs (sociale huisvestingsmaatschappij) of tweemaal de contractuele huurprijs (Vlaams Woningfonds) of tweemaal de normale huurwaarde (OCMW's en gemeenten), met een begrenzing op 930 euro in 2016.

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

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

### **5.10.1.3 De gespreide betaling van de waarborgsom**

Het VWF en een lokaal bestuur kunnen instemmen met een gespreide betaling van de waarborg met maandelijkse afbetalingen volgens de voorwaarden die de verhuurder bepaalt. Eenmaal het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt dit bedrag op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder geplaatst.

De huurder van een sociaal verhuurkantoor of een sociale huisvestingsmaatschappij heeft het recht om de waarborg in schijven te betalen. De afbetalingstermijn bedraagt 18 maanden. De eerste betaling om de waarborg samen te stellen, is gelijk aan het bedrag dat overeenkomt met de contractuele huurprijs (sociaal verhuurkantoor) of de reële huurprijs (sociale huisvestingsmaatschappij). Er wordt een kleine administratieve vergoeding gevraagd van de huurder als hij van de betaalfaciliteit wil gebruik maken ter compensatie van de extra kosten die de administratieve opvolging door de verhuurder zal meebrengen. De vergoeding bedraagt in 2016 12 euro. .

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

Als de maandelijkse betaling ontoereikend is om zowel de schijf van de waarborg als de huurprijs en huurlasten te betalen, zal de betaling eerst worden toegerekend aan de schijf voor de samenstelling van de waarborg en vervolgens aan de huurprijs en huurlasten. De betalingen voor de samenstelling van de waarborg brengen interesten op voor de huurder, die minimaal gelijk zijn aan de creditrentevoet van de VMSW.

Het betalingsplan moet worden toegevoegd als bijlage bij de huurovereenkomst, dat de huurder voor kennisname ondertekent. Een model wordt ter beschikking gesteld door de VMSW.

### **5.10.1.4 De tussenkomst van het OCMW**

De waarborg kan worden vervangen door een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag, binnen achttien



maanden na de ondertekening van de overeenkomst of door een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW. Als een huurder hiervoor opteert, moet de verhuurder dit aanvaarden.

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

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

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

#### **5.10.2 De afrekening van de waarborg**

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

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

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

Als de laatste huurder overlijdt, moet aan de personen die zich aandienen als erfgenamen een akte van bekendheid gevraagd worden, opgemaakt door een notaris of een vrederechter. Dergelijke akte geeft uitsluitel over het al dan niet bestaan van een testament en bevestigt de identiteit van de erfgenamen. In het geval er geen rechthebbenden of erfgenamen zijn, en er dus niemand opdaagt,

////////////////////////////////////

dient er een verzoekschrift gericht te worden aan de procureur des Konings van de laatste woonplaats van de overledene opdat hij van de rechtbank van eerste aanleg de benoeming zou vorderen van een curator van een onbeheerde nalatenschap (cf. art. 813 B.W.).

## 5.11 DE PLAATSBSCHRIJVING

Er moet een tegensprekelijke plaatsbeschrijving worden opgemaakt voor de ingenottreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en dient tevens geregistreerd te worden.

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

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

De huurder betaalt maximaal de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving. Om de betaalbaarheid voor de huurder te garanderen en als stimulans om de kosten voor de opmaak van de plaatsbeschrijving zo laag mogelijk te houden, wordt het bedrag dat de huurder dient te betalen, geplafonneerd tot 32 euro in 2016. Het plafond geldt niet als de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt door een deskundige aangesteld door de vrederechter bij ontbreken van overeenstemming van huurder en verhuurder over de plaatsbeschrijving. In dat geval zal iedere partij de helft moeten betalen van de kosten die de deskundige aanrekent.

Als zou blijken dat de plaatsbeschrijving bij uittreding significant duurder is dan een standaardplaatsbeschrijving doordat door toedoen van de huurder die de woning heeft uitgeleefd, de opmaak van de plaatsbeschrijving veel meer tijd in beslag neemt, kunnen die meerkosten verhaald worden op de huurder via afhouding van de waarborg. Dit kan dan worden gezien als een schade die de verhuurder heeft geleden en die door de huurder moet worden vergoed.

## 5.12 HET REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

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

Een reglement van inwendige orde kan geen absoluut verbod op huisdieren bevatten. Er moet steeds kunnen aangetoond worden dat het huisdier schade aanbrengt of hinder veroorzaakt. Indien dit



bewijs niet kan geleverd worden betekent het verbod een inbreuk op de integriteit van het privaat- en gezinsleven.

Een ander voorbeeld betreft het roken. Het roken in een sociale huurwoning kan niet verboden worden via een bepaling in de huurovereenkomst of het reglement van inwendige orde. De verhuurder kan wel een rookverbod opleggen in de gemeenschappelijke ruimtes.

Wijzigingen die aangebracht worden aan het reglement van inwendige orde moeten ter kennis gesteld worden van de sociale huurders.

## 5.13 DE REGISTRATIE

De verhuurder is verplicht de huurovereenkomst te registreren binnen de 2 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst door beide partijen. Ook de huurder kan zijn huurovereenkomst laten registreren indien hij dat wenselijk acht. Voor de huurder is geen registratietermijn bepaald. De registratie dient te gebeuren op het registratiekantoor dat bevoegd is voor de plaats waar het verhuurde onroerende goed gelegen is en is in principe kosteloos. Het is de verhuurder die de eventuele kosten, zoals de boete bij laattijdige registratie, dient te betalen.

Bijvoegsels bij de huurovereenkomst zoals de verwijzing naar de relevante regelgeving of een toetredingsakte dienen niet geregistreerd te worden.

## 5.14 RENOVATIEWERKEN

### 5.14.1 De informatieplicht

Als de sociale huurwoning van de huurder gerenoveerd dient te worden, moet de verhuurder de huurder op gepaste wijze informeren over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs en de eventuele noodzaak van een tijdelijke of definitieve verhuizing. Eventueel belegt hij een informatievergadering met de mogelijkheid tot inspraak.

### 5.14.2 Kleine werkzaamheden

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

////////////////////////////////////



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

### **5.14.3 Verplichte herhuisvesting**

#### **5.14.3.1 Algemeen**

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

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

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

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

In het geval van een herhuisvesting bij een sociale verhuurder wordt de huurder niet afgetoetst aan de inkomensgrenzen. De verhuurder wijkt ook af van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 29 als ook van de rationele bezettingsnormen. De verhuurder beschikt dan ook over een zekere autonomie in verband met de herhuisvesting naar aanleiding van renovatiewerken.

#### **5.14.3.2 De definitieve herhuisvesting**

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

////////////////////////////////////







## 6 DE HUURPRIJS

Het Kaderbesluit Sociale Huur had onder meer als doelstelling om de veelheid aan huurprijsberekeningen in een uniform systeem onder te brengen. Ongeacht de verhuurder, zou iedere sociale huurder met eenzelfde inkomen voor een vergelijkbare woning qua kwaliteit en ligging eenzelfde huurprijs moeten betalen. Er is één uitzondering voorzien, namelijk de woningen die door een sociaal verhuurkantoor worden verhuurd of onderverhuurd.

Omdat de uniforme huurprijsberekening volgens het Kaderbesluit Sociale Huur sterk verschilt met deze die tot 1 januari 2008 door de verschillende sociale woonorganisaties werd gehanteerd, is besloten om de inwerkingtreding gefaseerd te laten verlopen. Momenteel is dit de stand van zaken:

- De huurprijsberekening voor woningen verhuurd door de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij gebeurt sinds 1 januari 2012 volgens het vooropgestelde idee van het Kaderbesluit Sociale Huur. In die huurprijsberekening moet wel nog een actualisatiemethodiek ontwikkeld worden voor de marktwaarden, de energiecorrectie worden vastgesteld en een onderbezettingsvergoeding worden uitgewerkt.
- De huurprijsberekening voor woningen verhuurd door een lokaal bestuur is nog steeds deze die vermeld staat in hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociaal huurstelsel”.
- Het Vlaams Woningfonds stelt zelf zijn huurprijzen vast. Ze dienen wel rekening te houden, enerzijds met het inkomen en de gezinslast van de kandidaat-huurders alsmede met de hen eventueel door het Vlaamse Gewest toegekende huursubsidies, en anderzijds met de kostprijs en de huurwaarde van de woningen.
- De huurprijsberekening voor woningen die verhuurd worden met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie of van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen, is nog steeds die volgens de respectievelijke besluiten, en dit zolang de huurcompensatie, vermeld in die besluiten, nog verleend wordt.

De huurprijs die de sociale huurder dient te betalen aan het sociaal verhuurkantoor hangt in de eerste plaats af van het feit of het verhuurkantoor de woning zelf dient te huren of niet.

- De huurprijs die de sociale huurder dient te betalen voor een woning die door het sociaal verhuurkantoor wordt gehuurd van een private of publieke verhuurder is in principe dezelfde als de huurprijs die het sociaal verhuurkantoor zelf moet betalen aan de private of de publieke verhuurder. Als het sociaal verhuurkantoor van dat principe wil afwijken, moet ze dat grondig motiveren.
- De huurprijs voor een woning die het sociaal verhuurkantoor zelf in eigendom heeft of waar men krachtens een erfpacht of een ander zakelijk recht over beschikt, wordt bepaald door het sociaal verhuurkantoor zelf. Er zijn wel een aantal elementen waarmee het sociaal verhuurkantoor rekening moet houden bij het bepalen van die huurprijs.

## 6.1 HUURPRIJSBEREKENING SOCIALE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJ OF DE VMSW

### 6.1.1 Algemeen

Op 1 januari 2012 werd twee jaar na de definitieve vastlegging van de basishuurprijs in de lopende huurovereenkomsten met de invoering van de patrimoniumkorting en de minimale huurprijs de momenteel laatste stap gezet inzake de implementatie van de nieuwe huurprijsberekening. Op 1 januari 2014 liep ook de overgangsfase af die was ingesteld om eventuele schokken in huurprijs bij de invoering van de patrimoniumkorting en minimale huurprijs op te vangen.

Twee aspecten dienen echter nog uitgeklaard te worden, namelijk de onderzettingsvergoeding en de energiecorrectie. De energiecorrectie beoogt een huurprijsvermindering dan wel verhoging afhankelijk van de energieprestatie van de woning, de onderbezettingsvergoeding beoogt een huurprijsvermeerdering voor huurders die de woning onderbezetten qua gezinsleden.

### 6.1.2 Principe van de huurprijsberekening

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

De huurprijsberekening vertrekt van het garanderen van de betaalbaarheid. Iedere huurder betaalt in principe maximaal 22% van zijn inkomen aan zijn huur (zonder kosten en lasten). In het vorig systeem was dit 20%, maar door de werking van de minimale huurprijs (1/2 basishuurprijs) betaalden de lagere inkomens beduidend meer voor hun huur dan 20%.

Om differentiatie te krijgen op basis van de kwaliteit van de woning, wordt er gewerkt met de marktwaarde van de woning, zowel voor de bovenbegrenzing en de differentiatie naar kwaliteit in de tussenmoot als voor de vaststelling van de minimale prijs voor de woning.

Omdat de betaalbaarheid explicieter werd verankerd in de nieuwe huurprijsberekening, impliceert dit dat de financiële bewegingsruimte voor de SHM's verkleint. Vandaar ook de samenhang met de nieuwe financieringsregels, waarin er uitdrukkelijker rekening gehouden wordt met de feitelijke huurinkomsten: indien er tekorten ontstaan door lage huurinkomsten, dan zullen deze worden bijgesteld. Immers, de vaststelling van de huurprijs vertrekt vanuit een objectief gegeven, dat voornamelijk onafhankelijk van de verhuurder wordt vastgesteld.

De huurprijs wordt berekend op basis van het inkomen, de patrimoniumkorting en het aantal personen ten laste. Dat is de voorlopig aangepaste huurprijs. Dit resultaat wordt vergeleken en

desgevallend begrensd enerzijds door een minimale huurprijs als de voorlopig aangepaste huurprijs te laag is, en anderzijds door de basishuurprijs, als de voorlopig aangepaste huurprijs te hoog is.

Schematisch kan de formule voor de uiteindelijke aangepaste huurprijs als volgt weergegeven worden:

$$\begin{aligned} \text{VAH} &= 1/55\text{ste I} - \text{PK} - \text{GK} (+\text{VOV}) \\ &\Rightarrow \text{of MHP indien MHP} > \text{VAH} \\ &\Rightarrow \text{of BH indien BH} < \text{AH.} \\ &= \text{AH} \end{aligned}$$

Er dienen een aantal berekeningen gemaakt te worden, zowel om de verschillende parameters te bepalen (I, PK, GK, VOV, MHP, BH) als om de uiteindelijke huurprijs te bepalen (AH).

De parameters BH, MHP en PK liggen negen jaar vast en worden geïndexeerd. De parameters I en GK worden jaarlijks tegen 1 januari vastgesteld en de VOV wordt verrekend op moment dat de verhuurder zelf de VOV ontvangt.

VAH	=	voorlopig aangepaste huurprijs, op basis inkomen, gezinssamenstelling en marktwaarde
MHP	=	minimale huurprijs, op basis van de marktwaarde
I	=	geïndexeerd jaarinkomen, minstens leefloon
PK	=	patrimoniumkorting, op basis van de marktwaarde
GK	=	gezinskorting, op basis van het aantal personen ten laste
BH	=	basishuurprijs, gelijk aan de marktwaarde bij vastlegging in de huurovereenkomst
VOV	=	vermindering op de onroerende voorheffing die ten voordele is van de huurder, wordt verrekend met de sociale korting

## 6.1.3 Verduidelijking van de verschillende begrippen en berekening

### 6.1.3.1 De marktwaarde

#### Belang

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

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

Op die manier is het uitgesloten dat een sociale huurder meer voor een sociale woning dan voor een vergelijkbare private huurwoning zou betalen.

## Berekening

Voor de bepaling van de marktwaarde wordt de marktwaarde van een representatief staal van sociale huurwoningen geschat door een notaris. De VMSW stelt het representatief staal samen en evalueert de samenstelling ervan minimaal om de drie jaar. Iedere woning waarvan de marktwaarde door een notaris werd geschat, wordt aan het representatief staal toegevoegd.

De kosten van de schattingen zijn voor de verhuurder. Als de verhuurder niet akkoord gaat met de geschatte waarde, doet de VMSW op verzoek van de verhuurder een nieuwe schatting. De VMSW zal samen met de betrokken notaris en de verhuurder de schattingsprijs bepalen.

Telkens op 1 januari worden de geschatte marktwaarden geactualiseerd. Momenteel is dit volgens de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het moment waarop de marktwaarde werd geschat en de maand juni die aan de huurprijsaanpassing voorafgaat, met uitzondering voor het jaar 2008. De geschatte marktwaarden uit 2008 hebben als basisindex juni 2008, namelijk 110,62. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. De bedoeling is echter om op termijn de marktwaarden de evolutie van de huurprijzen op de private huurmarkt te laten volgen. Dat geeft voor 2016 volgend resultaat:

- Indien marktwaarde geschat is in 2008 = marktwaarde 2008 \* 122,38/110,62
- Indien marktwaarde geschat is in 2009 = marktwaarde 2009 \* 122,38/110,62
- Indien marktwaarde geschat is in 2010 = marktwaarde 2010 \* 122,38/110,5
- Indien marktwaarde geschat is in 2011 = marktwaarde 2011 \* 122,38/112,74
- Indien marktwaarde geschat is in 2012 = marktwaarde 2012 \* 122,38/116,43
- Indien marktwaarde geschat is in 2013 = marktwaarde 2013 \* 122,388/119
- Indien marktwaarde geschat is in 2014 = marktwaarde 2014 \* 122,38/121,01
- Indien marktwaarde geschat is in 2015 = marktwaarde 2015 \* 122,38/121,18

De geschatte marktwaarden mogen maximaal negen keer geactualiseerd worden om nog tot het representatief staal gerekend te kunnen worden. Om het representatief staal op peil te houden, wordt het regelmatig aangevuld met nieuwe schattingen. Geschatte woningen die worden verkocht tijdens de negenjarige termijn, blijven nog in het staal opgenomen gedurende de resterende termijn.

De marktwaarde van de woningen die niet tot het representatief staal behoren, wordt jaarlijks op 1 januari vastgesteld door de verhuurder. Die marktwaarde moet in redelijke verhouding staan tot de geschatte marktwaarde van de woningen in het representatief staal. Als de toezichthouder oordeelt dat deze vaststelling kennelijk onredelijk is, kan hij extra schattingen vorderen.

////////////////////////////////////



### 6.1.3.2 De basishuurprijs (BH)

#### Belang

De bovengrens van de huurprijs in functie van de marktwaarde is de basishuurprijs. Voor de hogere inkomens zorgt de basishuurprijs voor een prijsdifferentiatie.

#### Berekening

Bij aanvang van de huurovereenkomst is de basishuurprijs gelijk aan de geactualiseerde marktwaarde.

Voor de berekening van de reële huurprijs wordt de basishuurprijs jaarlijks op 1 januari geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het moment waarop de basishuurprijs in de huurovereenkomst werd vastgelegd en de maand juni die aan de huurprijsaanpassing voorafgaat. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. Dat geeft voor 2016 volgend resultaat:

- Basishuurprijs vastgelegd in de huurovereenkomst in 2009 = basishuur 2009 \* 122,38/110,5;
- Basishuurprijs vastgelegd in de huurovereenkomst in 2010 = basishuur 2010 \* 122,38/110,5;
- Basishuurprijs vastgelegd in de huurovereenkomst in 2011 = basishuur 2011 \* 122,38/112,74;
- Basishuurprijs vastgelegd in de huurovereenkomst in 2012 = basishuur 2012 \* 122,38/116,43
- Basishuurprijs vastgelegd in de huurovereenkomst in 2013 = basishuur 2013 \* 122,38/119
- Basishuurprijs vastgelegd in de huurovereenkomst in 2014 = basishuur 2014 \* 122,38/121,01
- Basishuurprijs vastgelegd in de huurovereenkomst in 2014 = basishuur 2015 \* 122,38/121,18

Op 1 januari van het negende jaar na het aangaan van de huurovereenkomst wordt de basishuurprijs in de huurovereenkomst vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde van de woning.

Telkens op 1 januari van het negende volgende jaar wordt deze vervanging opnieuw doorgevoerd. Als de verhuurder de basishuurprijs voor het aflopen van de termijn van negen jaar vervangt door de op dat ogenblik geldende marktwaarde, begint de termijn van negen jaar te lopen vanaf die vervanging.

De verhuurder kan beslissen om de basishuurprijs vroeger dan na negen jaar te vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde in de volgende twee gevallen :

- als de marktwaarde met minimaal 5 % gedaald is ten opzichte van de basishuurprijs;
- als de marktwaarde met minimaal 10 % gestegen is ten opzichte van de basishuurprijs ten gevolge van werkzaamheden die op kosten van de verhuurder aan de woning zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werkzaamheden die noodzakelijk waren om de woning in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.



### 6.1.3.3 1.4.3 De minimale huurprijs (MHP)

#### Belang

De ondergrens van de huurprijs in functie van de marktwaarde is de minimale huurprijs. Voor iedere woning is er een minimaal te betalen huurprijs, ongeacht het inkomen van het gezin. Voor de laagste inkomens zorgt de minimale huurprijs voor een prijsdifferentiatie.

#### Berekening

Overeenkomstig iedere geactualiseerde marktwaarde wordt een patrimoniumkorting vastgesteld. Voor een woning met een marktwaarde lager dan of gelijk aan 263 euro is de minimale huurprijs gelijk aan 117 euro. Voor een woning met een marktwaarde hoger dan of gelijk aan 684 euro is de minimale huurprijs gelijk aan 232 euro. Voor woningen met andere marktwaarden varieert de minimale huurprijs recht evenredig met de marktwaarde en is de minimale huurprijs gelijk aan het resultaat van de volgende formule, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal:

$$\text{minimale huurprijs} = 117 \text{ euro} + ((\text{marktwaarde} - 263 \text{ euro}) / (684 \text{ euro} - 263 \text{ euro}) \times 117 \text{ euro}).$$

De minimale huurprijs wordt bij aanvang van de huurovereenkomst samen met de basishuurprijs en de patrimoniumkorting vastgelegd in de huurovereenkomst en vervolgens voor maximaal negen jaar geïndexeerd. De minimale huurprijs wordt vervangen wanneer de basishuurprijs wordt vervangen.

De minimale huurprijs (en de patrimoniumkorting) voor de lopende huurovereenkomsten op 31 december 2011 werden voor het eerst berekend op 1 januari 2012 en mee opgenomen in de huurovereenkomst. Het moment van vastlegging in de huurovereenkomst van de minimale huurprijs en de patrimoniumkorting wijkt dus af van de vastlegging van de basishuurprijs in de huurovereenkomst. Dit maakt dat de minimale huurprijs voor 2016 als volgt moet berekend worden:

- Minimale huurprijs vastgelegd in de huurovereenkomst in 2012 = MHP 2012 \* 122,38/116,43
- Minimale huurprijs vastgelegd in de huurovereenkomst in 2013 = MHP 2013 \* 122,38/119
- Minimale huurprijs vastgelegd in de huurovereenkomst in 2014 = MHP 2014 \* 122,38/121,01
- Minimale huurprijs vastgelegd in de huurovereenkomst in 2015 = MHP 2015 \* 122,38/121,18

### 6.1.3.4 De patrimoniumkorting (PK)

#### Belang

In samenhang met de basishuurprijs (marktwaarde) van de woning, wordt een korting gegeven in functie van de woningkwaliteit. Hoe hoger de marktwaarde hoe kleiner de korting en omgekeerd. Op die manier is er een prijsdifferentiatie voor de tussenliggende inkomens.

## Berekening

Overeenkomstig iedere geactualiseerde marktwaarde wordt een patrimoniumkorting vastgesteld. Voor een woning met marktwaarde lager dan of gelijk aan 263 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 134 euro. Voor een woning met marktwaarde hoger dan of gelijk aan 684 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 0 euro. Voor woningen met andere marktwaarden varieert de patrimoniumkorting omgekeerd evenredig met de marktwaarde en is de patrimoniumkorting gelijk aan het resultaat van de volgende formule, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal :

$$\text{patrimoniumkorting} = 134 \text{ euro} \times (684 \text{ euro} - \text{marktwaarde}) / (684 \text{ euro} - 263 \text{ euro}).$$

De patrimoniumkorting wordt bij aanvang van de huurovereenkomst samen met de basishuurprijs en de minimale huurprijs vastgelegd in de huurovereenkomst en vervolgens voor maximaal negen jaar geïndexeerd. De patrimoniumkorting wordt vervangen wanneer de basishuurprijs wordt vervangen.

De patrimoniumkorting (en de minimale huurprijs) voor de lopende huurovereenkomsten op 31 december 2011 werden voor het eerst berekend op 1 januari 2012 en mee opgenomen in de huurovereenkomst. Het moment van vastlegging in de huurovereenkomst van de minimale huurprijs en de patrimoniumkorting wijkt dus af van de vastlegging van de basishuurprijs in de huurovereenkomst. Dit maakt dat de patrimoniumkorting voor 2016 als volgt moet berekend worden:

- Patrimoniumkorting vastgelegd in de huurovereenkomst in 2012 = PK 2012 \* 122,38/116,43
- Patrimoniumkorting vastgelegd in de huurovereenkomst in 2013 = PK 2013 \* 122,38/119
- Patrimoniumkorting vastgelegd in de huurovereenkomst in 2014 = PK 2014 \* 122,38/121,01
- Patrimoniumkorting vastgelegd in de huurovereenkomst in 2015 = PK 2015 \* 122,38/121,18

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

#### Belang

De bovengrens in functie van het inkomen is 1/55ste van het inkomen. Dit is het startpunt van iedere huurprijsberekening en garandeert de betaalbaarheid. Het inkomen zorgt voor een prijsdifferentiatie op basis van de hoogte van het inkomen. Hoe hoger het inkomen, hoe meer men betaalt.

#### Berekening

Voor de berekening van het inkomen kan worden verwezen naar het onderdeel: 'het inkomensbegrip nader toegelicht'.



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

#### Belang

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

#### Berekening

De hoogte van de gezinskorting wordt bepaald door het aantal personen ten laste. Wie als persoon ten laste wordt beschouwd, wordt besproken in het onderdeel inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. De hoogte van de gezinskorting wordt voor 2016 als volgt berekend:

- Voor ieder minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd, wordt een korting van 18 euro toegekend.
- Voor iedere persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt een korting van 18 euro toegekend.
- Indien een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage tevens erkend is als ernstig gehandicapt, dan wordt een korting toegekend van 36 euro, op voorwaarde dat het kind in de sociale woning is gedomicilieerd.
- Indien een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan kan er een korting van 9 euro worden toegekend.

Wanneer de ouders van het kind niet gezamenlijk een sociale woning betrekken, is niet het bezitten van het ouderlijk gezag bepalend voor het toekennen van de korting, maar wel de plaats waar het kind is gedomicilieerd. De halve korting voor een kind die slechts deeltijds deel uitmaakt van het gezin is dan ook afhankelijk van de ondertekening door beide ouders van een verklaring, waarin de ouder waar het kind is gedomicilieerd vermeldt :

- of hij zelf een sociale huurwoning huurt en in voorkomend geval bij welke verhuurder;
- dat hij, als hij zelf huurder is of zal worden van een verhuurder, een kopie van de verklaring zal bezorgen aan die verhuurder;
- dat hij, als hij verklaart zelf geen sociale huurwoning te huren, aan de verhuurder van de sociale huurwoning die de andere ouder huurt, de toestemming verleent om dat te controleren;
- zijn inschrijvingsnummer in de sociale zekerheid, om de controle, mogelijk te maken.

Indien uit de ondertekende verklaring, of uit nader onderzoek, blijkt dat het kind is gedomicilieerd in een andere sociale huurwoning, dan zal de korting daar ook maar 9 euro zijn in plaats van 18 euro.

Het totaal van de bovenvermelde kortingen wordt de gezinskorting genoemd en wordt afgetrokken van de som van 1/55ste van de in aanmerking te nemen inkomens van de huurder(s).



### 6.1.3.7 De aangepaste huurprijs (AH)

#### **Belang**

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

De sociale korting die een sociale huurder uiteindelijk heeft dankzij de sociale huurprijsberekening is het positieve verschil tussen de basishuurprijs en de som van de aangepaste huurprijs,  $BH-AH = SK$ .

Hou er rekening mee dat een eventuele vermindering van de onroerende voorheffing nog dient te worden verrekend om de uiteindelijke sociale korting te kunnen bepalen.

#### **Berekening**

De aangepaste huurprijs is gelijk aan het verschil tussen :

- 1/55ste van het inkomen;
- de som van de patrimoniumkorting en de gezinskorting.

Het resultaat van deze berekening wordt echter gelijkgesteld met een boven- en ondergrens, namelijk :

- bovengrens: de basishuurprijs;
- ondergrens: de minimale huurprijs.

### 6.1.4 **Herziening van de aangepaste huurprijs**

De aangepaste huurprijs wordt telkens op 1 januari herzien. Bijgevolg wordt de nieuwe aangepaste huurprijs telkens op 1 januari van kracht. De aangepaste huurprijs wordt in de loop van het jaar ook aangepast in een aantal gevallen.

Als blijkt dat de huurder informatie heeft achtergehouden of als blijkt dat de meegedeelde gegevens frauduleus zijn, kan de verhuurder de sociale korting ten allen tijde terugvorderen. Merk hierbij op dat ook de Toezichthouder bevoegd is om in plaats van de verhuurder een administratieve geldboete op te leggen.

#### 6.1.4.1 Jaarlijkse huurprijsherziening

Ieder jaar gaat de verhuurder in het najaar de nodige gegevens inzake inkomen en gezinssamenstelling opvragen bij de bevoegde overheidsdiensten, dan wel een bevraging van de KSZ. Op basis hiervan zou de verhuurder reeds de huurprijs kunnen berekenen. Immers, alle parameters zijn dan voor hem gekend. Hij kent het Inkomen (1/55ste I), het aantal personen ten laste (GK), en de basishuurprijs (BH), minimale huurprijs (MHP) en patrimoniumkorting (PK) zijn gewoon geïndexeerde bedragen.

Om fouten en vergissingen te vermijden wegens niet accurate gegevens moet de verhuurder de huurder ieder jaar vragen om de ontbrekende gegevens die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs mee te delen aan de verhuurder. De verhuurder dient de huurder er ook op te wijzen dat ze op basis van het huidige inkomen een lagere huurprijs kunnen bekomen. Het inkomen moet dan wel minstens 20% lager liggen dan het inkomen uit het referentiejaar.

De huurder krijgt tijd om te reageren tot de laatste dag van de maand die volgt op het verzoek van de verhuurder, of langer indien de verhuurder een langere termijn bepaald heeft. Als de huurder de informatie niet binnen die termijn bezorgt, moet de verhuurder een herinneringsbrief sturen, waarbij de huurder zeven dagen de tijd krijgt te rekenen vanaf de postdatum om de nodige gegevens over te maken.

Als de huurder in gebreke blijft, zal deze vanaf 1 januari een huurprijs betalen die maximaal gelijk is aan de basishuurprijs. De verhuurder kan dus opteren om rekening te houden met de financiële draagkracht van de huurder. Die huurprijs wordt opnieuw verminderd met de sociale korting, op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de informatie wordt bezorgd en ten vroegste op 1 februari na het eerste verzoek van de verhuurder.

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

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

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

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

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

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



De reële huurprijs wordt uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige stavingstukken ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, aangepast, rekening houdend met het inkomen van de huurder van de drie opeenvolgende maanden.

Op zijn vroegst drie maanden na de aanpassing van de reële huurprijs kan de verhuurder aan de huurder vragen om het voortduren van deze toestand opnieuw te bewijzen. Als dat bewijs niet wordt geleverd, wordt de huurprijs onmiddellijk weer aangepast.

Merk op dat ongeacht de vermelde termijn van drie maanden, de huurprijs sowieso op 1 januari terug wordt berekend op basis van het nieuwe referentiejaar. De termijn van drie maanden is bedoeld om de verhuurder de kans te geven in de loop van het jaar de inkomenssituatie van de huurder op te volgen.

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

Als de basishuurprijs in de huurovereenkomst vervangen wordt door de dan geldende marktwaarde, wordt de huurprijs opnieuw berekend. De reële huurprijs wordt aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de basishuurprijs werd vervangen.

De verhuurder kan beslissen om de basishuurprijs vroeger dan na negen jaar te vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde in de volgende twee gevallen :

- als de marktwaarde met minimaal 5 % gedaald is ten opzichte van de basishuurprijs;
- als de marktwaarde met minimaal 10 % gestegen is ten opzichte van de basishuurprijs ten gevolge van werkzaamheden die op kosten van de verhuurder aan de woning zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werkzaamheden die noodzakelijk waren om de woning in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

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

##### **De tussentijdse herziening omwille van een pensionering**

Als een huurder van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking wordt genomen, met pensioen gaat, wordt de huurprijs opnieuw berekend, tenzij zou blijken dat de huurprijs hoger zou komen te liggen. De afwijkende regel bestaat erin dat de huurder niet moet kunnen aantonen dat zijn huidig inkomen 20% lager ligt dan het inkomen uit het referentiejaar. Daarom ook de bepaling dat de herziening van de huurprijs, geen verhoging van de huurprijs ten gevolg mag hebben, het kan immers zijn dat het huidig inkomen hoger ligt dan in het referentiejaar.

De reële huurprijs wordt uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, aangepast, rekening houdend met het huidig pensioeninkomen van de huurder. Als er andere huurders in de woning verblijven dan wordt ook met hun huidig inkomen rekening gehouden.







### 6.1.5.1 Verrekening wanneer verhuurder de vermindering ontvangen heeft

Volgens deze aanpak, wordt in eerste instantie de aangepaste huurprijs onverkort toegepast, zonder rekening te houden met de korting op de onroerende voorheffing maar wel steeds rekening houdend met de begrenzingen tot de minimale huurprijs en de basishuur. Op het ogenblik dat de korting op de onroerende voorheffing in handen van de verhuurder wordt gestort, berekent deze het verschil tussen de basishuurprijs en de aangerekende, aangepaste huurprijs voor de volledige periode waarop de korting op de onroerende voorheffing betrekking heeft.

Er zijn nu twee mogelijkheden:

- de korting op de onroerende voorheffing is kleiner dan of gelijk aan de feitelijk toegekende korting: in dat geval hoeft de verhuurder de korting op de onroerende voorheffing niet meer door te storten aan de huurder;
- de korting op de onroerende voorheffing is groter dan de feitelijk toegekende korting: in dat geval wordt de feitelijk toegekende korting afgetrokken van de korting op de onroerende voorheffing en wordt de rest van het bedrag doorgestort aan de huurder.

De eventuele doorstorting van het saldo moet gebeuren binnen de twee maanden na de ontvangst van de korting door de verhuurder. Deze afrekening moet duidelijk aan de huurder worden gecommuniceerd, zeker wanneer (een deel van) de korting op de onroerende voorheffing niet wordt doorgestort. Dit kan bij voorbeeld gebeuren samen met het overzicht van de huurlasten (hoewel het daar verder niets mee te maken heeft). Het is aan te bevelen een toelichting te voorzien, die duidelijk maakt dat de korting op de onroerende voorheffing beschouwd wordt als onderdeel van de totale korting die de sociale huurder krijgt om aan de aangepaste huurprijs te komen, en dat de feitelijk toegekende korting ofwel groter is dan de korting op de onroerende voorheffing ofwel samen met het doorgestorte bedrag effectief de korting op de onroerende voorheffing bedraagt.

### 6.1.5.2 Korting wordt verrekend in de reële huurprijs

De korting verrekenen in de reële huurprijs impliceert dat er een schatting wordt gemaakt van de hoogte van de korting. Deze is afhankelijk van de toe te passen basisbedragen en van de gemeentelijke en provinciale opcentiemen. De berekening zelf kan worden teruggevonden via [www.onroerendevorheffing.be](http://www.onroerendevorheffing.be). Men mag vooral de korting niet overschatten, opdat de huurder uiteindelijk niet meer dan de feitelijke korting zou opleggen op zijn huurprijs. De schatting kan bij voorbeeld gebeuren, voor de verhuring per 1 januari van het volgende jaar, door de berekening in december uit te voeren, vertrekkende van:

- indexatie van de basisbedragen voor de berekening, met de coëfficiënt bekomen door het gemiddelde van de indexcijfers van de consumptieprijsen voor de maanden januari tot en met november te delen door het gemiddelde van alle indexcijfers uit 1996 (in feite moet het volledige gemiddelde van het jaar voorgaand aan de toepassing van de huurprijs gedeeld worden door het gemiddelde voor 1996);
- de opcentiemen zoals ze van toepassing zijn in het jaar voorafgaand aan de verhuring, behalve indien er geweten is dat ze zullen verlagen – dan is een verlaging aangewezen.

Indien tijdens de huurtijd blijkt dat deze schatting toch te hoog was, dan moet het saldo zo snel mogelijk aan de huurders worden teruggestort en moet de maandelijkse huurprijs worden aangepast aan het correcte bedrag.

Op het ogenblik dat de korting op de onroerende voorheffing in handen van de verhuurder wordt gestort, wordt dit bedrag aan de huurder doorgestort, met eventuele correctie van de foute inschatting door de verhuurder. Om die correctie te bepalen, wordt de tot dan feitelijk aangerekende huurprijs vergeleken met de reële huurprijs die is berekend met een correcte kennis van de korting op de onroerende voorheffing.

Indien de correcte berekening lager uitkomt dan het feitelijk aangerekende bedrag, dan wordt het totale verschil aan het door te storten bedrag toegevoegd, en omgekeerd. Ook deze afrekening vindt plaats binnen de twee maanden nadat de verhuurder de korting op de onroerende voorheffing ontvangt en ook hier is het aangewezen om de nodige toelichting te geven, bij voorbeeld bij de afrekening van de huurlasten.

## 6.2 HUIRPRIJSBEREKENING VOOR LOKALE BESTUREN

### 6.2.1 Algemeen

Artikel 78, §1 van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat in afwachting van de inwerkingtreding van de huurprijsberekening, vermeld in 38 tot 50 KSH, voor de lokale besturen de huurprijsberekening zoals beschreven in hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 (verder BVR van 29 september 1994) blijft gelden. Deze huurprijsberekening lijkt sterk op de berekening zoals die tot eind 2007 werd toegepast door de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Deze regeling geldt voor alle woningen van gemeenten en OCMW's, die werden gerealiseerd met Vlaamse gewestelijke subsidies in het kader van de Huisvestingscode en de Vlaamse Wooncode, met uitzondering van de woningen waarvoor een subsidie werd verleend voor renovatie, verbetering of aanpassing. Voor deze laatste woningen kan de huurprijs vrij bepaald worden.

Voor de woningen die werden gerealiseerd in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 (huurcompensatie) en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 (alternatieve financiering), blijft de berekening van de huurprijs, zoals respectievelijk opgenomen in die besluiten, van toepassing.

////////////////////////////////////

## 6.2.2 Principe van de huurprijsberekening

De huurprijs wordt berekend door de basishuurprijs aan te passen in functie van het inkomen en de gezinssamenstelling van de huurder. Dit gebeurt door de basishuurprijs te vermenigvuldigen met een inkomenscoëfficiënt. Het resultaat hiervan is de basis aangepaste huurprijs. Gezinnen met drie of meer personen ten laste komen in aanmerking voor een extra korting die van dit resultaat wordt afgetrokken. Die extra korting dient wel nog te worden verrekend met de vermindering op de onroerende voorheffing die het gezin allicht geniet. Het resultaat van deze bewerkingen noemt men de aangepaste huurprijs.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan enerzijds  $1/60^{\text{ste}}$  van het jaarinkomen (dit komt overeen met 20% op maandbasis) en anderzijds de normale huurwaarde, maar kan nooit lager zijn dan de helft van de basishuurprijs. Als  $1/60^{\text{ste}}$  van het jaarinkomen lager ligt dan de helft van de basishuurprijs, betaalt de huurder dus toch de helft van de basishuurprijs.

$$\begin{aligned} \text{AH} &= (\text{BH} * \text{IC}) - (\text{PTL} + \text{VOV}) \\ \Rightarrow \text{of } \frac{1}{2} \text{BH} \text{ indien } \frac{1}{2} \text{BH} > \text{AH} \\ &\Rightarrow \text{of NH indien NH} < \text{AH.} \\ &\Rightarrow \text{of } \frac{1}{60} \text{ste I indien } \frac{1}{60} \text{ste I} < \text{AH} \\ \Rightarrow \text{of } \frac{1}{2} \text{BH} \text{ indien VAH en } \frac{1}{60} \text{ste I} < \frac{1}{2} \text{BH} \\ &= \text{RH} \end{aligned}$$

Er moeten dus vijf berekeningen gebeuren. Het uiteindelijke resultaat van bovenstaande oefening is de reële huurprijs die men maandelijks dient te betalen.

AH	=	Voorlopig aangepaste huurprijs, te berekenen in functie van inkomen, het aantal personen ten laste en de kostprijs van de woning, rekening houdend met de extra korting voor grote gezinnen en de vermindering op de onroerende voorheffing.
$\frac{1}{2}$ BH	=	minimale huurprijs, te berekenen als de helft van de basishuurprijs. Basishuurprijs ligt tussen 3 en 7,5% van de geactualiseerde kostprijs en niet hoger dan de normale huurwaarde.
NH	=	maximale huurprijs, te berekenen in functie van de normale huurwaarde voor een vergelijkbare woning op de private huurmarkt, zoals door de verhuurder bepaalt. De normale huurwaarde is minimaal het geïndexeerd kadastraal inkomen van die woning.
$1/60^{\text{ste}}$ I	=	maximale huurprijs van $1/60^{\text{ste}}$ van het jaarinkomen uit

PTL+VOV	=	het referentiejaar (komt overeen met 20% op maandbasis), niet geïndexeerd, minstens het toepasselijk leefloon (cfr. definitie 'inkomen' KSH).
RH	=	huurvermindering voor grote gezinnen (vanaf 3 personen ten laste), verrekend met een eventuele vermindering op de onroerende voorheffing. De huurder krijgt de hoogste van beide tegemoetkomingen.
		de uiteindelijk te betalen huurprijs.

## 6.2.3 Verduidelijking van de verschillende begrippen en berekening

### 6.2.3.1 De vaststelling van het inkomen

#### Belang

De bovengrens in functie van het inkomen is 1/60ste van het inkomen (art. 15 BVR van 29 september 1994). Dat komt overeen met 20% van het inkomen op maandbasis. Daarnaast wordt het inkomen gebruikt om de inkomenscoëfficiënt te berekenen waarmee de basishuurprijs wordt vermenigvuldigd om de basis aangepaste huurprijs te kennen.

#### Berekening

Voor de berekening van het inkomen kan worden verwezen naar het onderdeel betreffende de inkomensvoorwaarde.

In tegenstelling tot het inkomen als inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarde en het inkomen bij de huurprijsberekening voor woningen verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij, wordt het inkomen niet geïndexeerd voor de huurprijsberekening voor lokale besturen. Immers, met de inwerkingtreding van het Kaderbesluit Sociale Huur werd het oude inkomensbegrip opgeheven, zodat zowel voor de zittende als voor de nieuwe huurders van het ene op het andere moment het inkomen zou geïndexeerd worden. Daardoor zou de huurprijs van de zittende huurders een stuk hoger liggen dan in 2007, wat bij de opstelling van het Kaderbesluit Sociale Huur niet beoogd werd.

### 6.2.3.2 De vaststelling van het aantal personen ten laste

#### Belang

Het aantal personen ten laste wordt gebruikt bij de vaststelling van de inkomenscoëfficiënt en de huurvermindering voor grote gezinnen in het kader van de berekening van de aangepaste huurprijs.

## Berekening van het aantal personen ten laste

De vaststelling van het aantal personen ten laste loopt niet per definitie gelijk met het aantal personen die men fiscaal ten laste kan hebben. Het sociaal huurrecht onderscheidt een aantal specifieke gevallen, namelijk:

- Ieder minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd, wordt als een persoon ten laste beschouwd.
- Iedere persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt als een persoon ten laste beschouwd.
- Indien een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage tevens erkend is als ernstig gehandicapt, dan wordt deze als twee personen ten laste beschouwd.
- Indien een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan wordt deze ook als persoon ten laste beschouwd.

### 6.2.3.3 De berekening van de aangepaste huurprijs

#### Belang

De aangepaste huurprijs is het resultaat van het product van de basishuurprijs met een inkomenscoëfficiënt. De coëfficiënt past de basishuurprijs aan het inkomen en het aantal personen ten laste van de huurder. In de basishuurprijs wordt rekening gehouden met de kostprijs van de woning waardoor er een verschil op treedt tussen bijvoorbeeld de studio's en de eengezinswoningen, of tussen een niet gerenoveerd appartement en een recent gerenoveerd appartement. Voor gezinnen met minimum drie personen ten laste wordt een extra korting voorzien.

De aangepaste huurprijs is het resultaat van de volgende formule, waarbij het tweede luik enkel relevant is voor gezinnen met minstens drie personen ten laste.

$$AH = (\text{Inkomenscoëfficiënt} * \text{basishuurprijs}) - (\% \text{ basishuurprijs, na verrekening OV})$$

#### Berekening van de inkomenscoëfficiënt

De inkomenscoëfficiënt voor 2016 is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

$$Ic = (\text{Inkomen} + 1.142) / 18.263$$

Het inkomen moet desgevallend verminderd worden met 1.279 euro voor elk van de eerste twee personen ten laste.

## Berekening van de basishuurprijs en de geactualiseerde kostprijs

De basishuurprijs is een zekere referentiewaarde voor de huurprijsberekening. Hij wordt vastgelegd tussen 3% en 7,5% van de geactualiseerde kostprijs van de woning en mag nooit hoger liggen dan de normale huurwaarde. De begrenzing van 7,5% geldt niet voor woningen die werden gerealiseerd voor 1940. De basishuurprijs wordt jaarlijks op 1 januari vastgesteld en kan in de loop van het jaar niet wijzigen, behalve na renovatiewerken.

De geactualiseerde kostprijs is de som van alle individueel geactualiseerde investeringen die in de woning werden gedaan. Voor de actualisatie van deze individuele investeringen wordt een actualisatietabel gehanteerd, die jaarlijks bij ministerieel besluit wordt vastgelegd.

Onder kostprijs wordt verstaan: “de som van alle uitgaven voor de oprichting of de verwerving van de woning, alsmede voor de uitgevoerde sanerings-, verbeterings- en aanpassingswerkzaamheden, evenals de waardering van gebouwen of gronden die kosteloos verworven of in erfpacht gekregen zijn”. Kortweg kun je stellen alle individuele investeringen. Het betreft niet alleen de oprichting of renovatie van het gebouw zelf, maar ook de grondprijs, sloop vorige woning, de gefactureerde adviezen betreffende het project, het ereloon van architecten,...Subsidies moeten niet in mindering worden gebracht. Deze kostprijs wordt definitief vastgesteld na de eindafrekening en ontstentenis van de eindafrekening, aanvankelijk voorlopig vastgesteld bij de eerste verhuring.

## Berekening van de huurvermindering voor grote gezinnen

Vanaf de derde persoon ten laste, wordt een korting op basis van een procentuele vermindering van de basishuurprijs voorzien, namelijk:

- 20 % op de basishuurprijs voor 3 personen ten laste;
- 30 % op de basishuurprijs voor 4 personen ten laste;
- 40 % op de basishuurprijs voor 5 personen ten laste;
- 50 % op de basishuurprijs voor 6 personen en meer ten laste.

De korting blijft vanaf 6 personen en meer ten laste dus gelijk. De korting die gelijkstaat aan de procentuele vermindering van de basishuurprijs, dient verrekend te worden met de vermindering op de onroerende voorheffing waarop de huurder recht heeft. De korting op de onroerende voorheffing moet vanuit dit uitgangspunt steeds integraal worden doorgestort aan de huurder. Het is echter vaak onmogelijk te voorspellen hoeveel de korting op de onroerende voorheffing exact zal bedragen. De verhuurder heeft de keuze tussen twee mogelijkheden:

- Onmiddellijke verrekening van de korting, op basis van een inschatting van de korting op de onroerende voorheffing;
- Verrekening op het ogenblik dat de korting op de onroerende voorheffing effectief wordt doorgestort.

Het IVA Wonen-Vlaanderen compenseert de beschreven extra huurvermindering aan de verhuurder. Om de compensatie te bepalen, berekent men het verschil tussen de huurprijs waarbij geen rekening wordt gehouden met de huurvermindering en de huurprijs die daar wel rekening mee houdt.

## De berekening van de normale huurwaarde

De normale huurwaarde is de geschatte huurprijs van een vergelijkbare woning op de private huurmarkt en speelt hier de rol van de marktwaarde van de woning. De schatting kan door de verhuurder zelf gedaan worden en hoeft dus niet door een notaris of de VMSW te gebeuren. Ze geldt echter enkel als bovengrens voor de reële huurprijs.

Deze normale huurwaarde moet minimaal gelijk zijn aan een afgeleide waarde van het kadastraal inkomen, namelijk  $(KI \times 6,31)$ . Deze factor is het resultaat van volgende formule:

$$NH = (KI \times 100 \times 363,85 (= \text{september 2015, basis 1974})) / (60 \times 96,11 (= \text{september 1974}))$$

## 6.2.4 Herziening van de aangepaste huurprijs

De basishuurprijs wordt telkens op 1 januari herzien. Op het moment dat de basishuurprijs wijzigt, moet ook de aangepaste huurprijs herzien worden. Bijgevolg wordt de nieuwe aangepaste huurprijs telkens op 1 januari van kracht.

De aangepaste huurprijs wordt in de loop van het jaar ook aangepast in een aantal gevallen.

### 6.2.4.1 De jaarlijkse huurprijsherziening

Ieder jaar gaat de verhuurder in het najaar de nodige gegevens inzake inkomen en gezinssamenstelling opvragen bij de bevoegde overheidsdiensten, dan wel een bevraging van de KSZ. Op basis hiervan zou de verhuurder reeds de huurprijs kunnen berekenen. Immers, alle parameters zijn dan voor hem gekend. Hij kent het inkomen, het aantal personen ten laste, de basishuurprijs, de minimale huurprijs en de normale huurwaarde.

Om fouten en vergissingen te vermijden wegens niet accurate gegevens moet de verhuurder de huurder ieder jaar vragen om de ontbrekende gegevens die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs mee te delen aan de verhuurder. De verhuurder dient de huurder er ook op te wijzen dat ze op basis van het huidig inkomen een lagere huurprijs kunnen bekomen. Het inkomen moet dan wel minstens 20% lager liggen dan het inkomen uit het referentiejaar.

### 6.2.4.2 De tussentijdse herziening op basis van gezinssamenstelling

Een wijziging in gezinssamenstelling geeft aanleiding tot een huurprijsherziening. Volgende situaties komen daarvoor in aanmerking:

- In het geval van het overlijden van een huurder;
- In het geval van pensionering van een huurder;
- In het geval van een verhuis van een huurder;

////////////////////////////////////

- In het geval er personen komen bijwonen.

De nieuwe reële huurprijs wordt toegepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de nodige bewijsstukken werden voorgelegd.

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

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

De reële huurprijs wordt uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige stavingstukken ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, aangepast, rekening houdend met het inkomen van de huurder van de drie opeenvolgende maanden.

Op zijn vroegst zes maanden na de aanpassing van de reële huurprijs kan de verhuurder aan de huurder vragen om het voortduren van deze toestand opnieuw te bewijzen. Als dat bewijs niet wordt geleverd, wordt de huurprijs onmiddellijk weer aangepast.

Merk op dat ongeacht de vermelde termijn van zes maanden, de huurprijs in ieder geval op 1 januari terug wordt berekend op basis van het nieuwe referentiejaar. De termijn van zes maanden is bedoeld om de verhuurder de kans te geven in de loop van het jaar de inkomenssituatie van de huurder op te volgen.

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

Als de basishuurprijs in de huurovereenkomst vervangen wordt door de dan geldende basishuurprijs, wordt de huurprijs opnieuw berekend. De reële huurprijs wordt aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de basishuurprijs werd vervangen.

De verhuurder kan beslissen om de basishuurprijs in de loop van het jaar te vervangen door de op dat ogenblik geldende basishuurprijs, in het geval van uitgevoerde renovatiewerken die aanleiding geven tot een verhoging van de geactualiseerde kostprijs van de woning.

### **6.2.5 Batige huursaldi**

De totale huuropbrengst, d.w.z. het jaarbedrag van de reële huurprijzen, mag niet hoger liggen dan 5 % van de geactualiseerde kostprijs van het totale patrimonium van huurwoningen.

Indien na het boeken van de opbrengsten en uitgaven, voortvloeiend uit de toepassing van artikel 9 tot en met 17 van het BVR van 29 september 1994, nog een batig saldo overblijft, kan dit aangewend

////////////////////////////////////



worden, na aanzuivering van eventuele tekorten, voor het verlenen van tegemoetkomingen aan de meest behoeftige huurders, voor het verwezenlijken van collectieve sociale voorzieningen ten behoeve van de huurders, voor het financieel aanmoedigen van een rationele bezetting van de woningen en voor het nemen van integratiebevorderende initiatieven.

## 6.3 HUURPRIJSBEREKENING VOOR EEN SVK-WONING

### 6.3.1 Woningen die het sociaal verhuurkantoor zelf inhuurt

Een sociaal verhuurkantoor huurt een woning op de private huurmarkt om ze vervolgens onder te verhuren met toepassing van artikel 1717, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek. De huurprijs die het sociaal verhuurkantoor dient te betalen aan de eigenaar is de huurprijs die het sociaal verhuurkantoor nadien doorrekent aan de onderhuurder. In bepaalde gevallen kan het sociaal verhuurkantoor beslissen om aan de onderhuurder een hogere huurprijs te vragen dan ze zelf betaalt voor de woning, namelijk:

- Als het sociaal verhuurkantoor de woning renoveert kan ze de onderhuurprijs verhogen met het bedrag dat overeenkomt met de totale som van de renovatiekosten, verminderd met eventuele subsidies of tegemoetkomingen voor deze werken, gedeeld door het aantal resterende maanden van de hoofdhuurovereenkomst afgesloten tussen het sociaal verhuurkantoor en de eigenaar-verhuurder.
- Als de raad van bestuur van het sociaal verhuurkantoor dit grondig motiveert, kan ze beslissen om de onderhuurprijs met 5% te verhogen, zonder hierbij het bedrag van de huursubsidie te overschrijden. De verhoging kan gelden voor een bepaalde woning, een groep van woningen of voor het hele patrimonium.
- Als de huurprijs die het sociaal verhuurkantoor betaalt minder bedraagt dan de volgende bedragen (bedragen gelden voor 2016), dan wordt de onderhuurprijs gelijk gesteld aan die bedragen, namelijk:
  - 117 euro voor een woning zonder afzonderlijke slaapkamers;
  - 146 euro voor een woning met 1 slaapkamer;
  - 175 euro voor een woning met 2 slaapkamers;
  - 204 euro voor een woning met 3 slaapkamers;
  - 233 euro voor een woning met 4 slaapkamers.

### 6.3.2 Woningen die het SVK in erfpacht heeft of waarover ze een ander zakelijk recht heeft

Voor de woningen waarover het sociaal verhuurkantoor krachtens een erfpacht of een ander zakelijk recht beschikt, stelt het sociaal verhuurkantoor de huurprijs vast, rekening houdend met :

- de vergoeding die het sociaal verhuurkantoor betaalt aan de eigenaar;

//

- de afschrijving van de eventuele renovatiekosten, verminderd met eventuele subsidies of tegemoetkomingen voor deze werken, gemaakt door het sociaal verhuurkantoor;
- de kosten en de risico's waarvoor het sociaal verhuurkantoor instaat ten gevolge van de erfpachtovereenkomst of overeenkomst tot het instellen van een zakelijk recht, met uitsluiting van de kosten die ten laste van de huurder vallen overeenkomstig artikel 1728ter van het Burgerlijk wetboek.

Het sociaal verhuurkantoor kan deze huurprijs verhogen op dezelfde wijze als wanneer ze de woning inhuurde op de private huurmarkt en zoals in het vorige punt uiteengezet.

Indien het sociaal verhuurkantoor slechts een symbolische of geen vergoeding zou betalen aan de eigenaar voor de woningen in erfpacht of een ander zakelijk recht, dan bepaalt het sociaal verhuurkantoor een huurprijs rekening houdend met de betaalbaarheid voor de huurder, de onderhuurprijzen van andere door het sociaal verhuurkantoor of andere sociale verhuurkantoren in de regio verhuurde vergelijkbare woningen, de renovatiekosten, verminderd met eventuele subsidies of tegemoetkomingen voor deze werken, gemaakt door het sociaal verhuurkantoor, en eventuele afschrijvingen van investeringen, waarbij als bovengrens eveneens het bedrag van de huursubsidie geldt.

### 6.3.3 Woning die het sociaal verhuurkantoor zelf in eigendom heeft

Voor de woningen die in eigendom zijn van het sociaal verhuurkantoor, bepaalt het sociaal verhuurkantoor zelf de huurprijs, rekening houdend met de betaalbaarheid voor de huurder, de onderhuurprijzen van andere door het sociaal verhuurkantoor of andere sociale verhuurkantoren in de regio verhuurde vergelijkbare woningen, de renovatiekosten, verminderd met eventuele subsidies of tegemoetkomingen voor deze werken, gemaakt door het sociaal verhuurkantoor, en eventuele afschrijvingen van investeringen, waarbij als bovengrens eveneens het bedrag van de huursubsidie geldt.

## 6.4 HUURPRIJSBEREKENING INDIEN EEN SHM WONINGEN IN BEHEER NEEMT

Als een sociale huurwoning die wordt verhuurd door een lokaal bestuur (of het Vlaams Woningfonds), overgedragen wordt aan of in beheer wordt gegeven van een sociale huisvestingsmaatschappij, gelden de volgende regels.

Gedurende een periode van maximaal drie jaar wordt er van de huurprijsberekening die de verhuurder hanteert (in casu de huurprijsberekening conform Hoofdstuk III van het BVR van 29 september 1994), hierna de oorspronkelijke huurprijsberekening te noemen, stapsgewijs geëvolueerd

//

naar de huurprijsberekening, gehanteerd door een sociale huisvestingsmaatschappij, hierna de nieuwe huurprijsberekening te noemen.

De eerste huurprijsaanpassing volgens de overgangsbepalingen vindt plaats op 1 januari van het jaar dat volgt op de datum van de overdracht of het in beheer geven van de woning. De sociale huisvestingsmaatschappij kan daarvan afwijken als de overdracht of het in beheer geven plaatsvindt in de periode tussen 1 september en 1 januari. In dat geval kan de sociale huisvestingsmaatschappij er voor kiezen om de eerste huurprijsaanpassing ten laatste te doen op 1 januari van het tweede jaar dat volgt op de datum van de overdracht of het in beheer geven van de woning.

In het jaar waarin de eerste aanpassing plaatsvindt en de daaropvolgende twee jaren berekent de sociale huisvestingsmaatschappij enerzijds de huurprijs conform de oorspronkelijke huurprijsberekening, en anderzijds de huurprijs conform de nieuwe huurprijsberekening, telkens rekening houdend met het inkomen, de gezinssamenstelling en de andere parameters van toepassing voor dat jaar. Het resultaat van de oorspronkelijke huurprijsberekening is de oorspronkelijke huurprijs en het resultaat van de nieuwe huurprijsberekening is de nieuwe huurprijs. De aan de huurder aan te rekenen huurprijs is gelijk aan het resultaat van de volgende formule :

Huurprijs = oorspronkelijke huurprijs + (nieuwe huurprijs -oorspronkelijke huurprijs) * X%
--

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt voor elk van de drie jaren het percentage X vast, waarbij X in het eerste jaar minimaal 25, het tweede jaar minimaal 50 en het derde jaar minimaal 75 bedraagt. In elk geval mag X in geen enkel jaar lager bepaald worden dan het voorgaande jaar. Als X in een bepaald jaar 100 is, geldt vanaf dan de nieuwe huurprijsberekening.

In afwijking hiervan, kan de sociale huisvestingsmaatschappij beslissen om de overgangsbepalingen niet of niet langer toe te passen en de nieuwe huurprijsberekening toe te passen als de oorspronkelijke huurprijs minder dan een door de sociale huisvestingsmaatschappij te bepalen percentage of bedrag hoger of lager is dan de nieuwe huurprijs.

Als er meer woningen tegelijk worden overgedragen of in beheer gegeven, gelden de vastgestelde percentages en het vastgestelde bedrag voor al die woningen op dezelfde manier.

De aangerekende huurprijs wordt tijdens de overgangsperiode ook aangepast volgens het Kaderbesluit Sociale Huur. In dat geval berekent de sociale huisvestingsmaatschappij opnieuw de aan de huurder aan te rekenen huurprijs op basis van de nieuwe gegevens.



## 7 KOSTEN EN LASTEN

### 7.1 VERDELING VAN DE KOSTEN EN DE LASTEN TUSSEN HUURDER EN VERHUURDER

De opsomming en specifieke verdeling tussen huurder en verhuurder van de kosten en lasten wordt, met uitzondering voor de sociaal verhuurkantoren, weergegeven in bijlage III bij het Kaderbesluit Sociale Huur.

Grosso modo kan gesteld worden dat alle kosten en lasten die betrekking hebben op het bezit en de uitoefening van zakelijke rechten op het onroerend goed, ten laste komen van de verhuurder. De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning. Ook alle kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder, zijn ten laste van de huurder, en dit ten bedrage van de reële uitgaven waarmee ze overeenstemmen. Ze zijn dan ook niet forfaitair begrepen in de huurprijs.

De specifieke verdeling van de kosten en lasten tussen huurder en sociaal verhuurkantoor wordt geregeld overeenkomstig de bepalingen van afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek.

### 7.2 DE ONROERENDE VOORHEFFING

De onroerende voorheffing valt ten laste van de verhuurder. De aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing die de huurder zou kunnen genieten, wordt door de verhuurder ingevuld en bij het agentschap Vlaamse Belastingdienst ingediend.

De verhuurder die de huurprijsberekening van het Kaderbesluit Sociale Huur of de huurprijsberekening van het besluit van 1994 toepast, dient de eventuele vermindering op de onroerende voorheffing te verrekenen met respectievelijk de gezinskorting en de huurprijsvermindering voor grote gezinnen. Zie hiervoor de desbetreffende rubrieken inzake huurprijsberekening.

Voor een sociaal verhuurkantoor valt de onroerende voorheffing ten laste van de eigenaar-verhuurder. De onderhuurder die de vermindering van de onroerende voorheffing kan genieten, kan een beroep doen op de begeleiding van het SVK voor de aanvraag van die vermindering.

////////////////////////////////////

## 7.3 DE AFREKENING VAN DE KOSTEN EN DE LASTEN

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

De aan de huurder aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten die een overzicht bieden van de totale kosten per uitgavenpost en van de betaalde voorafbetalingen of afbetalingen. Het volstaat dus niet om enkel een totaalcijfer voor alle huurlasten te vermelden, dit cijfer dient opgesplitst te zijn per uitgavenpost. Ieder jaar gaat de verhuurder over tot het opstellen van een individuele afrekening op basis van de reeds betaalde voorschotten. Met uitzondering van de sociaal verhuurkantoren moet de verhuurder daarbij weergeven:

- de totale kostprijs aangerekend aan de huurders, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen;
- het aan de huurder specifiek toegewezen aandeel van deze kostprijs;
- een overzicht van de voorafbetalingen en het resterend saldo;
- een overzicht van de voorafbetalingen of afbetalingen die in het komende jaar zullen worden aangerekend;

Daarnaast stelt de verhuurder informatie ter beschikking over de gehanteerde verdeelsleutels om te komen tot het aan de huurder specifiek toegewezen aandeel van deze kostprijs.

Als de verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste valt van de huurder, aan hem worden doorgerekend.

De huurder heeft steeds het recht om op het kantoor van de verhuurder de gedetailleerde afrekening alsook de bewijsstukken die betrekking hebben op de aan hem aangerekende kosten en lasten, in te kijken.

De huurlasten moeten eveneens geboekt worden overeenkomstig het door de minister vastgesteld rekeningstelsel. Ze worden geboekt op rekeningen van de verhuurder die afgescheiden zijn van die van de huuropbrengsten.

### 7.3.2 Keuze tussen voorafbetaling en afbetaling

De huurder betaalt de kosten en lasten met maandelijkse betalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening.

De huurder betaalt de kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen, via maandelijkse voorafbetalingen. Op het einde van het jaar volgt er een eindafrekening. De verhuurder kan de voorafbetalingen gemotiveerd bijsturen als er een evolutie in de kosten en lasten verwacht wordt.

//

De verhuurder, met uitzondering van een sociaal verhuurkantoor, kan voor de vaste kosten opteren om in plaats van te werken met een systeem van voorafbetalingen, te werken met een systeem van afbetalingen. Volgens dit systeem worden in feite geen voorschotten betaald maar komen de maandelijkse huurlasten effectief neer op een betaling in 1/12 van de afrekening van het voorgaande jaar. De verhuurder kan opteren om enkel bepaalde van zijn vaste kosten via afbetaling te doen.

De verhuurder moet de keuze van aanrekening van de kosten en lasten (voorafbetaling/afbetaling) opnemen in het intern huurreglement.

### **7.3.3 Werken met een forfaitair bedrag**

Enkel het sociaal verhuurkantoor kan voor de afrekening kiezen voor een vast bedrag betaalbaar in vaste maandelijkse betalingen. Iedere partij kan evenwel op elk moment aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten. De onderhuurder kan ook de kosten en lasten met maandelijkse voorafbetalingen betalen. Het bedrag van die voorafbetalingen wordt vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening

## **7.4 DE ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKZAAMHEDEN**

### **7.4.1 Huurder bij een SHM, het VWF of een lokaal bestuur**

De huurder is geacht de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden op eigen kosten uit te voeren die overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken te laste van hem vallen. Als de huurder niet tijdig de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uitvoert heeft de verhuurder, na ingebrekestelling met een aangetekende brief, het recht om die werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder. De huurder moet aan de verhuurder binnen een maand na de facturatie de door hem uitgegeven sommen terugbetalen. Eventueel kan met de verhuurder een afbetalingsplan worden opgesteld.

De verhuurder kan, mits de huurder daarmee akkoord gaat, de door de huurder aangegeven onderhouds- en herstellingswerkzaamheden die ten laste van hem vallen, zelf uitvoeren tegen betaling van een bepaald bedrag per maand. Dat bedrag is gebaseerd op de reële kostprijs van die onderhouds- en herstellingswerken van een representatieve periode en wordt bij elke huurprijsaanpassing aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex. Grotere aanpassingen van dat bedrag moeten ter goedkeuring aan de huurder worden voorgelegd. De verhuurder en de huurder kunnen bij elke huurprijsaanpassing beslissen om de aangegeven onderhouds- of herstellingswerkzaamheden niet meer te laten uitvoeren door de verhuurder.

//

De huurder is ertoe gehouden om elke schade waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder valt, onmiddellijk aan die laatste te melden. Als de huurder die verplichting niet naleeft, wordt hij aansprakelijk gesteld voor elke uitbreiding van de schade en moet hij de verhuurder daarvoor schadeloos stellen. De verhuurder is verplicht de nodige herstellingen uit te voeren.

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

### **7.4.2 (onder)huurder bij een SVK**

De onderhuurder voert onverwijld de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken ten laste van hem vallen.

De onderhuurder is ertoe gehouden om elke schade waarvan de herstelling ten laste van de eigenaar-verhuurder valt, onmiddellijk aan het sociaal verhuurkantoor te melden. Als de onderhuurder die verplichting niet naleeft, wordt hij aansprakelijk gesteld voor elke uitbreiding van de schade en moet hij de eigenaar-verhuurder daarvoor schadeloos stellen.

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

### **7.4.3 De verhuurder**

De verhuurder stelt de woning die moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, ter beschikking van de huurder en zorgt ervoor dat de woning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de bovenvermelde vereisten. Bij aanvang van de huurovereenkomst moet de huurder over de woning kunnen beschikken voor de functie waarvoor de woning dient.

De verhuurder voert onverwijld de herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken te laste van hem vallen.



## 8 DE BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

De huurovereenkomst tussen een sociale huurder en zijn verhuurder wordt in principe gesloten voor onbepaalde duur. De huurovereenkomst kan worden beëindigd door ontbinding van rechtswege, opzeg door de huurder en opzeg door de verhuurder.

De opzeggingstermijn of termijn waarbinnen de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden doet geen afbreuk aan de bestaande rechten en de plichten. Zo kan ook tijdens de opzeggingstermijn of termijn waarbinnen de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden wordt, de huurprijs nog herberekend worden.

Er zijn twee uitzonderingen op het principe van onbepaalde duur, namelijk:

- de huurovereenkomst heeft betrekking op een woning waarover de verhuurder zelf slechts voor een beperkte termijn beschikt;
- de huurovereenkomst heeft betrekking op een woning die wordt ingezet voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren. Dit is alleen mogelijk voor woningen van gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW en OCMW-verenigingen.

### 8.1 BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DE HUURDER

#### 8.1.1 Opzegging door de huurder

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

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

Een woonzorgcentrum is een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder, die er permanent verblijven, in een thuisvervangend milieu huisvesting en ouderenzorg wordt aangeboden. Met residentiële opvang voor personen met een handicap wordt bedoeld de opvang van personen met

////////////////////////////////////



een handicap waarbij een vervangende woon- of verblijfssituatie aangeboden wordt, met inbegrip van huisvesting en voeding.

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

Als een huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, en de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, terwijl er nog andere huurders in de woning verblijven, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige stavingstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de verhuurder werden gebracht. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning heeft verlaten, op de hoogte van het neerleggen van de stavingstukken en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen, binnen de termijn die de verhuurder vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt. Voor de gehuwde huurder moet bovendien worden aangetoond door de overblijvende huurder dat het huwelijk onherstelbaar ontworicht is.

## **8.1.2 Ontbinding van rechtswege**

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

In de volgende gevallen wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden:

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

### **8.1.2.2 Wanneer gaat de ontbinding van de huurovereenkomst in?**

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

Als er nog huurders van categorie C zijn, gaat de ontbinding in op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden heeft vernomen. Om billijkheidsredenen kan de verhuurder beslissen om de ontbindingstermijn van 6 maanden te verlengen tot maximaal 5 jaar. De verhuurder is het best geplaatst om de individuele situatie van de huurders van categorie C in

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

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

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

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

De verhuurder kan de erfgenamen verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen voor de eerste dag van de maand die volgt op datum van het overlijden, met dien verstande dat de erfgenamen minimaal beschikken over een termijn van vijftien werkdagen na het verzoek om de sociale huurwoning te ontruimen. Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden. Als de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan de verhuurder de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden.

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

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

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

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

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



Als er geen huurders van categorie C meer zijn, is er geen sprake van een ontbinding van rechtswege van de huurovereenkomst. De huurovereenkomst is dan immers opgezegd door de laatste aanwezige huurder en houdt op die manier op te bestaan. De opzeggingstermijn bedraagt dan 3 maanden.

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

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

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

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

Als er geen huurders van categorie C meer zijn, gaat de ontbinding in op de laatste dag van de eerste maand die volgt op de maand waarin de verhuurder heeft vastgesteld dat de laatste huurder van categorie A en B de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder op de hoogte van de mogelijke ontbinding en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen, binnen de termijn die de verhuurder vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

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

De ontbinding van de huurovereenkomst gaat in op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat. Op deze manier wordt er vermeden dat een sociale huurder een aantal maanden dubbele huur zou moeten betalen bij een interne verhuis. Het is overgelaten aan de verhuurder om ervoor te zorgen dat de beëindiging van de bewoning van de ene woning zo naadloos mogelijk overgaat naar het bewonen van de andere woning.

Indien de huurder langer dan voorzien de oorspronkelijke woning betreft, kan desgevallend een bezettingsvergoeding pro rata gevraagd worden.

////////////////////////////////////

## 8.2 BEÏNDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DE VERHUURDER

### **8.2.1 Voor wie geldt de opzeg?**

De opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder geldt voor alle bewoners van de woning. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de verhuurder met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven.

### **8.2.2 Wanneer kan de verhuurder opzeggen?**

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

#### **8.2.2.1 Verwerven van eigendom**

Als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben verworven in het binnen- of buitenland wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden. Als de verwerving van de woning kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de woning of het vruchtgebruik ervan niet vervreemd is binnen een termijn van een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzeggingstermijn van zes maanden.

Als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een bouwgrond volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt dan vijf jaar. Als de verwerving van het perceel kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval het perceel dat bestemd is voor woningbouw, of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Als dat niet gebeurt is, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzeggingstermijn van zes maanden.

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

////////////////////////////////////

### **8.2.2.2 Problemen met een huurder**

Bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen kan de huurovereenkomst opgezegd worden.

Om de uithuiszetting te vermijden, kan de verhuurder de huurder enerzijds doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding, en anderzijds doorverwijzen naar het onthaalbureau indien de huurder valt onder de toepassing van het inburgeringsdecreet. De begeleidende maatregelen die gekoppeld zijn aan de begeleiding, worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

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

### **8.2.2.3 Doelgroepafbakening**

Als de huurders voor het derde jaar op rij de basishuurprijs betalen, kan de verhuurder opzeggen, op voorwaarde dat hun inkomen het dubbele bedraagt van de toepasselijke inkomensgrens. Als de verhuurder deze opzeggingsgrond wil toepassen, moet dat worden opgenomen in het intern huurreglement. De opzeggingstermijn bedraagt twaalf maanden.

Deze opzeggingsgrond is niet van toepassing op de huurders van een woning verhuurd door een sociaal verhuurkantoor.

### **8.2.3 OCMW - bemiddeling**

De huurder heeft via de ondertekening van zijn huurovereenkomst de toestemming gegeven aan de verhuurder om het OCMW te betrekken indien de huurder moeilijkheden ondervindt om aan zijn huurdersverplichtingen te voldoen. De verhuurder moet bijkomend aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het O.C.M.W. als hij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan 18.832 euro bedraagt voor toepassing in 2016.



## 9 VERHURING BUITEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL

De reglementering van het sociaal huurstelsel is van toepassing op alle sociale huurwoningen. Echter, een sociale verhuurder kan beslissen sociale woningen buiten het sociaal huurrecht te verhuren. Dit kan enkel in twee gevallen:

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

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

Afhankelijk van de aard van verhuring zijn er extra voorwaarden opgesomd en is er een andere huurprijsberekening van toepassing.

### 9.1 AAN WIE KAN ER BUITEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL VERHUURD WORDEN?

Een verhuring buiten stelsel gebeurt via een intermediaire organisatie, die de sociale woning in huur neemt. Op haar beurt zal de intermediaire organisatie de woning aanwenden voor een specifieke doeleinde.

De intermediaire organisaties zijn dan de verhurende instellingen. De verhurende instellingen kunnen zijn: een openbaar bestuur, een welzijnsorganisatie, of een organisatie die daartoe wordt erkend door de minister van wonen.

### 9.2 MAXIMUMPERCENTAGE VOOR VERHURING BUITEN HET SOCIAAL STELSEL

Maximaal 1% van het patrimonium van de verhuurder mag buiten het sociaal huurstelsel verhuurd worden. De woningen die worden verhuurd om leegstand te vermijden in het kader van renovatie, of de woningen in het kader van de opvang van dak- en thuislozen tijdens de winterperiode, vermeld in artikel 14, §1, van het Samenwerkingsakkoord van 12 mei 2014 inzake dak- en thuisloosheid, worden niet meegerekend.

## 9.3 WELKE DOELEINDEN KOMEN IN AANMERKING?

### 9.3.1 De verhuring in het kader van het huisvesten van een doelgroep

#### 9.3.1.1 De voorwaarden

De verhuurder moet aantonen dat de verhuring niet kan via een gemeentelijk toewijzingsreglement. Er kan m.a.w. niet rechtstreeks worden verhuurd aan de kandidaat-huurders van die bijzondere doelgroep.

De gemeente moet bevestigen dat de verhuring aan die doelgroep in overeenstemming is met het lokale doelgroepenbeleid.

De personen die tot de bijzondere doelgroep behoren, moeten voldoen aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden bepaald in het Kaderbesluit Sociale Huur.

#### 9.3.1.2 De huurprijs

De huurprijs die de verhurende instelling moet betalen aan de sociale verhuurder is gelijk aan de huurprijs die de onderhuurder (persoon van de bijzondere doelgroep) moet betalen aan de verhurende instelling overeenkomstig het Kaderbesluit Sociale Huur.

Om die huurprijs te berekenen, bezorgt de verhurende instelling de gegevens van de onderhuurders die nodig zijn voor de huurprijsberekening, aan de verhuurder. Voor de periode van leegstand wordt de huurprijs in aanmerking genomen die de laatst bekende onderhuurder moest betalen.

#### 9.3.1.3 De uitzondering

Wanneer de verhurende instelling de woning beschouwt als een groepsgebouw waarin meerdere onderhuurders onafhankelijk van elkaar kunnen huren, mag de huurprijs niet hoger zijn dan de marktwaarde, en niet lager dan de helft ervan, maar in ieder geval kostendekkend.

Binnen deze marges kan de sociale verhuurder en de verhurende instelling een huurprijs overeen komen. De indexatie van de huurprijs gebeurt overeenkomstig artikel 1728bis B.W.

## **9.3.2 De verhuring in het kader van noodopvang**

### **9.3.2.1 De voorwaarde**

De tijdelijke opvang mag niet langer dan zes maanden duren.

### **9.3.2.2 De huurprijs**

De huurprijs die de verhurende instelling dient te betalen aan de sociale verhuurder mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, en niet lager dan de helft ervan, maar moet in ieder geval kostendekkend zijn. Binnen deze marges kan de sociale verhuurder en de verhurende instelling een huurprijs overeenkomen. De indexatie van de huurprijs gebeurt overeenkomstig artikel 1728bis BW.

De huurprijs die de onderhuurder (= de persoon in nood) dient te betalen is de huurprijs die de verhurende instelling bepaalt.

### **9.3.2.3 De uitzondering**

Als de opvang de termijn van zes maanden overschrijdt, wordt de huurprijs voor de onderhuurder die voldoet aan de inkomens en -eigendomsvoorwaarde, herberekend vanaf de zevende maand conform het Kaderbesluit Sociale Huur.

Indien de verhuring geschiedt met het oog op de opvang van dak- en thuislozen tijdens de winterperiode, vermeld in artikel 14, §1, van het Samenwerkingsakkoord van 12 mei 2014 inzake dak- en thuisloosheid, gelden andere woonkwaliteitsnormen, zolang de woning geen gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, en de woonlokalen waarin personen worden opgevangen veilig verwarmd kunnen worden. De verhurende instelling moet zorgen voor de begeleiding van de personen die in de woning worden opgevangen.

## **9.3.3 De verhuring om leegstand bij renovatie te vermijden**

### **9.3.3.1 De voorwaarde**

Er zijn geen specifieke voorwaarden vastgesteld.

### **9.3.3.2 De huurprijs**

De huurprijs die de verhurende instelling moet betalen aan de sociale verhuurder mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, en niet lager dan de helft van de marktwaarde, maar moet in ieder geval kostendekkend zijn. Binnen deze marges kan de sociale verhuurder en de verhurende instelling een huurprijs overeen komen.

//



De indexatie van de huurprijs gebeurt overeenkomstig artikel 1728bis BW.

De huurprijs die de onderhuurder (= de persoon die intrekt om leegstand te vermijden) dient te betalen is de huurprijs die de verhurende instelling bepaalt.

### **9.3.3.3 De uitzondering**

Er zijn geen uitzonderingen voorzien.

## **9.3.4 De verhuring in het kader van de leefbaarheid**

### **9.3.4.1 De voorwaarde**

De gemeente moet expliciet bevestigen dat het de bedoeling is om in de sociale woningen een of meer gemeenschapsvoorzieningen, die werken rond het verhogen van de leefbaarheid, in onder te brengen.

### **9.3.4.2 De huurprijs**

De huurprijs die de verhurende instelling moet betalen aan de sociale verhuurder mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, en niet lager dan de helft van de marktwaarde, maar moet in ieder geval kostendekkend zijn. Binnen deze marges kan de sociale verhuurder en de verhurende instelling een huurprijs overeen komen.

De indexatie van de huurprijs gebeurt overeenkomstig artikel 1728bis BW.

## **9.3.5 Aan een huisbewaarder of persoon met een ondersteunende functie**

### **9.3.5.1 De voorwaarde**

Er zijn geen specifieke voorwaarden voorzien.

### **9.3.5.2 De huurprijs**

De huurprijs wordt berekend en aangepast overeenkomstig de huurprijsberekening die van toepassing is op de sociale verhuurder.



### **9.3.5.3 De uitzondering**

Er zijn geen uitzonderingen voorzien.

## **9.3.6 Terbeschikkingstelling in het kader van bewonersparticipatie**

### **9.3.6.1 De voorwaarde**

Als er geen andere geschikte lokalen in de directe omgeving beschikbaar zijn, kan een verhuurder voor bewonersparticipatie een woning ter beschikking stellen.

### **9.3.6.2 De vergoeding voor de terbeschikkingstelling**

De vergoeding voor de terbeschikkingstelling is maximaal gelijk aan de marktwaarde, vermeld in artikel 38 van het Kaderbesluit Sociale Huur. Rekening houdende met dit plafond is de vergoeding en de eventuele indexering vrij overeen te komen.

## 10 HET INKOMENSBEGRIIP NADER TOEGELICHT

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

Op de volgende momenten wordt er naar het inkomen gekeken :

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

Om het inkomen vast te stellen, zal de verhuurder een beroep kunnen doen op informatie die aan hem ter beschikking wordt gesteld via de FOD Financiën. Daarnaast zullen de (kandidaat-)huurders zelf documenten moeten bezorgen indien er geen afdoende gegevens via de FOD Financiën konden verzameld worden, of indien het huidig inkomen of het actueel besteedbaar inkomen moet berekend worden. Het is zeker niet de bedoeling dat een medewerker bij een sociale verhuurder expert in fiscaliteit en sociaal zekerheidsrecht is, maar een basiskennis is zeker raadzaam: het inkomen bepalen van een (kandidaat-) huurder is immers een belangrijk proces binnen het sociaal huurrecht: zowel het recht op als de vergoeding voor een sociale woning worden er door bepaald.

### 10.1 HET INKOMEN

#### 10.1.1 Het referentiejaar

Het inkomen van de (kandidaat) huurder is het inkomen dat hij gedurende 1 jaar heeft genoten. Standaard is dat het derde jaar dat voorafgaat aan de toepassing. Zo wordt voor toepassing in 2016 het inkomen van 2013 genomen. Indien geen van de gezinsleden een inkomen genoot in 2013, kijkt men naar het eerst daaropvolgende jaar waarin wel minimaal één gezinslid over een inkomen beschikte. Als de kandidaat-huurder noch in de voorafgaande jaren noch op het moment van aftoetsing een inkomen had, voldoet hij aan de inkomensvoorwaarde. Voor de huurprijsberekening zal het toepasselijk leefloon worden genomen en bij een opzeg van de huurovereenkomst wordt het bevoegde OCMW verwittigd.







Om inconsistenties te vermijden, wordt het principe van de (gedeeltelijke) vrijstelling voor min-25jarige kinderen, familieleden en ascendenten ook toegepast bij het bepalen van het minimale inkomen.

### 10.2.2 Enkele aandachtspunten

Uit het voorgaande kan afgeleid worden dat het minimaal inkomen niet gelijk is aan het leefloon zelf. Het maakt er enkel gebruik van om tot een objectief minimaal inkomen te komen, aangepast aan de individuele gezinssituatie. Daarnaast hanteert het minimaal inkomen dezelfde uitzonderingen als het inkomensbegrip zelf. Het betreft dus een eerder theoretische benadering omdat :

- het gezin dit leefloonbedrag niet gehad zal hebben in het referentiejaar;
- het gezin momenteel misschien geen recht heeft op leefloon omdat hun inkomen te hoog ligt;
- het minimaal inkomen berekend wordt op basis van de leefloonbedragen, gangbaar op 1 juni van het voorgaande jaar, en bijgevolg latere aanpassingen aan de spilindex geen invloed hebben;
- de berekening van het minimaal inkomen rekening houdt met de uitzonderingen op het inkomensbegrip ten aanzien van familieleden en antecedenten, en er dus een lager bedrag aan leefloon zal gehanteerd worden dan hetgeen ze misschien via het OCMW hebben verkregen.

Het is hierbij ook van belang voor ogen te houden dat niet de individuele inkomens worden afgetoetst aan het leefloon, maar het integrale gezinsinkomen aan het integrale leefloon. Bijvoorbeeld als er binnen het gezin van drie personen er maar één iemand een inkomen heeft, wordt er geen leefloon aangerekend voor de twee personen die geen inkomen hebben. Wel kan het zijn dat het gezinsinkomen van deze drie wordt opgetrokken naar het leefloon als blijkt dat het gezinsinkomen lager ligt dan het leefloon die deze drie personen samen zouden kunnen krijgen.

Het is van belang dat de inschatting van het leefloon correct verloopt. Voor bepaalde gezinssituaties is dit duidelijk: een alleenstaande, twee samenwonenden, een persoon met gezinslast. Er zijn ook situaties waar de gezinssamenstelling complexer is, bijvoorbeeld een nieuw samengesteld gezin. Het is de regel dat bij ieder twijfelgeval of betwisting een lokale appreciatie nodig is van het bevoegde OCMW. Als het OCMW andere categorieën van leefloon voor die gezinssituatie vooropstelt, moet het bedrag worden gecorrigeerd volgens enerzijds de bepalingen van het OCMW, rekening houdende met de uitzonderingen op het inkomensbegrip ten aanzien van - 25jarigen, familieleden en antecedenten.

### 10.3 HET ACTUEEL BESTEEDBAAR INKOMEN

Als men in collectieve schuldbemiddeling, in budgetbegeleiding of budgetbeheer is, kan de verhuurder voor inschrijving en toewijzing het actueel besteedbaar inkomen hanteren. Het actueel besteedbaar inkomen wordt ook gehanteerd om de gewogen prioriteit vast te stellen bij de toewijzing van een sociale woning verhuurd door een sociale verhuurder die het puntensysteem hanteert. Het actueel

besteedbaar inkomen is één van de elementen voor de berekening van de punten en kan tot 20 punten opleveren.

### **10.3.1 De referentieperiode**

Het actueel besteedbaar inkomen wordt berekend over een periode van minimum drie van de zes maanden (=referentieperiode) die aan de aftoetsing voorafgaat. Over hoe meer maandgegevens de verhuurder kan beschikken hoe beter, maar een minimum van drie maand is afdoende.

Het is niet toegelaten te kijken naar toekomstige inkomsten. Er wordt dan ook enkel rekening gehouden met reeds betaalde alimentatie of schulden voor de corresponderende maanden.

### **10.3.2 Het effectief beschikbare inkomen**

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

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

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

#### **10.3.2.1 De vrijgestelde inkomens**

De vrijgestelde inkomens worden gelijkgesteld met de vrijgestelde bestaansmiddelen die vermeld worden in artikel 22 van het koninklijk besluit van 11 juli 2002 houdende het algemeen reglement betreffende het recht op maatschappelijke integratie.

#### **10.3.2.2 De effectief betaalde alimentatievergoedingen**

Om de effectief betaalde alimentatievergoedingen in aanmerking te kunnen nemen, moet de kandidaat-huurder het bedrag van de verschuldigde alimentatievergoedingen ten gunste van de partner of kinderen via een vonnis van de rechtbank of via een notariële akte en de betaling van het bedrag bewijzen. Voor de berekening van het actueel besteedbaar inkomen wordt dus 100% van de betaalde alimentatie ingebracht om van het inkomen af te trekken.



### **10.3.2.3 De effectief betaalde schuldaflossingen**

De effectief betaalde schuldaflossingen komen alleen in aanmerking voor zover de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of bij een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling. Enkel schuldaflossingen betaald binnen dit kader komen dus in aanmerking.

Wanneer er uitvoerend beslag werd gelegd op het inkomen van de kandidaat-huurder zoals bepaald in art. 1409, §1, derde lid van het Gerechtelijk Wetboek, wordt enkel het inkomen dat overblijft na uitvoerend beslag in aanmerking genomen als inkomen.

### **10.3.3 De (gedeeltelijke) vrijgestelde gezinsleden**

Er zijn hierop echter een aantal vrijstellingen die rekening houden met de gezinssamenstelling van de huurders. De vrijstellingen betreffen niet alleen de inkomstenzijde, maar eveneens de uitgavenzijde.

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

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

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

Met het effectief beschikbare inkomen van de familieleden van de eerste en de tweede graad van de (toekomstige) referentiehuurder en van de familieleden van de eerste en de tweede graad van zijn wettelijke of feitelijke partner wordt geen rekening gehouden als die erkend zijn als ernstig gehandicapt of ten minste 65 jaar oud zijn.

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

Het effectief beschikbaar inkomen van de inwonende ascendenten van de (toekomstige) referentiehuurder, en van de inwonende ascendenten van zijn wettelijke of feitelijke partner wordt slechts voor de helft aangerekend.

////////////////////////////////////



## 10.4 HET HUIDIG INKOMEN

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

Als het huidig inkomen in aanmerking wordt genomen, zal de verhuurder zelf het inkomen moeten berekenen op basis van de definitie van 'inkomen'. Het verschil is dat er een inschatting van het inkomen moet worden gemaakt op basis van de gegevens van een drietal maanden in plaats van te kunnen beschikken over de gegevens van een volledig jaar. Dit is niet altijd even gemakkelijk. Het is in dat geval aan de (kandidaat)huurder om alle noodzakelijke stukken voor te leggen om het jaarinkomen te bepalen van alle gezinsleden van wie het inkomen in aanmerking moet worden genomen.

Het is niet toegestaan om retroactief het gehanteerde huidig inkomen te toetsen aan het inkomen zoals vermeld op het uiteindelijk aanslagbiljet van het betrokken jaar en eventueel te corrigeren, zowel in min als in plus. Qua inschrijving en toewijzing hangt het dus effectief af van de maanden voorafgaand aan de toetsing of men al dan niet kan worden ingeschreven dan wel toegewezen. Voor de huurprijsberekening is nog voorzien dat de verhuurder optioneel ervoor kan opteren om de huurder om de drie maand de daling van het inkomen te laten bewijzen. Volgt de verhuurder het niet op, dan kan deze achteraf bijvoorbeeld op basis van het aanslagbiljet ook niet de huurprijs retroactief gaan berekenen.

Het feit dat er niet retroactief kan nagegaan worden of het inkomen effectief onder de toepasselijke inkomensgrens, dan wel 20% lager lag dan het referentie-inkomen, sluit niet uit dat de verhuurder wel de toetsing mag doen of het opgegeven inkomen al dan niet getuigt van een frauduleuze intentie. In dat geval kan er wel gesanctioneerd worden. Er wordt dan aangeraden steeds een verklaring op eer te laten afleggen over de volledigheid van de stukken als men zijn huidig inkomen voorlegt.

# 11 OVERGANGSBEPALINGEN

## 11.1 INSCHRIJVINGS- EN TOELATINGSVOORWAARDEN

### 11.1.1 **Inkomensgrens**

Voor de kandidaat-huurders die zijn ingeschreven met toepassing van de verhoogde inkomensgrenzen, vermeld in artikel 2, § 3, van het besluit van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode, blijven de verhoogde inkomensgrenzen van hoger vermeld besluit gelden.

De mogelijkheid om op basis van deze inkomensgrenzen ingeschreven geweest te zijn, liep tot 31 december 2007.

### 11.1.2 **Inschrijving bevolkingsregister/vreemdelingenregister**

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

### 11.1.3 **Taal- en inburgeringsbereidheid**

De taal en inburgeringsbereidheid is niet van toepassing op de huurder die op 1 januari 2008 al huurder was van een sociale huurwoning.

### 11.1.4 **Eigendomsvoorwaarde**

De onaangepaste woning van de kandidaat-huurder die voor 23 december 2013 is ingeschreven en die op het moment van de inschrijving minstens 55 jaar oud was en die een onaangepaste woning bewoont, wordt niet meegerekend voor de aftoetsing van de eigendomsvoorwaarde. De kandidaat-huurder moet binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning de woning vervreemden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

////////////////////////////////////

## 11.2 INSCRIJVINGSREGISTER

Door de vernietiging van de gemotiveerde keuzebeperking door de Raad van State op 18 februari 2013, moet de wijziging sinds 5 december 2011 als niet bestaande beschouwd worden en is terug de voorgaande bepaling van kracht, namelijk dat de kandidaat-huurder zijn keuze wel mag beperken, op voorwaarde dat de voorkeur met betrekking tot het type en de ligging van de woningen een niet te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of dat de voorkeur er niet toe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt. In dat geval kan de verhuurder de voorkeur wijzigen. De minister van Wonen heeft naar aanleiding van dit arrest een tweetal pistes aangereikt om het arrest in de praktijk om te zetten. Ofwel wordt iedere kandidaat-huurder die mogelijks benadeeld werd aangeschreven met de vraag om zijn keuze te herformuleren, ofwel kan de kandidaat-huurder bij toewijzing van een woning gegrond het aanbod weigeren indien het aanbod niet zou overeenstemmen met zijn effectieve keuze maar het gevolg zijn van het feit dat hij zijn keuze ruimer diende te stellen omwille van de toepassing van het vernietigde artikel.

## 11.3 BEPALING VAN DE REFERENTIEHUURDER

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

## 11.4 STANDAARD VOORRANGSREGELS

Voor de huurders die op 1 januari 2008 een sociale huurwoning huren, geldt voor de toepassing van de prioritaire voorrang inzake rationele bezetting en de herhuisvesting omwille van een grondige renovatie naast de inkomensvoorwaarde, ook de inschrijving in het bevolkingsregister dan wel vreemdelingenregister niet.

De voorrangsregel inzake woonkwaliteit (art. 19, eerste lid, 6<sup>e</sup>, b) is door het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 verruimd. Aan deze verruiming werd geen retroactieve werking verleend. Dit betekent dat de verruiming die in het voordeel is van de kandidaat-huurder, alleen kan worden toegepast op ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen of conformiteitsonderzoekken die dateren vanaf het ontstaan van deze bepaling, met name vanaf 4 oktober 2013. Aangezien de huidige omschrijving een versoepeling is ten opzichte van vroeger, zal éénieder die op dit moment is ingeschreven met een voorrang inzake ongeschikt- dan wel onbewoonbaarverklaring, deze voorrang probleemloos kunnen behouden.

////////////////////////////////////

## 11.5 GEMEENTELIJKE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN

Voor samenwerkingsovereenkomsten die gesloten zijn voor 1 januari 2008 en die gesubsidieerd zijn door een gemeente of een provincie of gerealiseerd zijn met een kosteloze inbreng van een onroerend goed door een welzijnsactor moet er geen gemeentelijk toewijzingsreglement worden opgemaakt voor de toewijzing met voorrang aan een specifieke doelgroep.

## 11.6 BEPALING CATEGORIE VAN HUURDER

Voor de huurders die voor 23 december 2013 een sociale huurwoning huurden, gelden de volgende regelingen :

1. de referentihuurder en de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem gehuwd is of wettelijk samenwoont of die bij aanvang van de huurovereenkomst zijn feitelijke partner is, worden beschouwd als de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode;
2. de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst is gehuwd of wettelijk is gaan samenwonen met de huurder, vermeld in punt 1, wordt beschouwd als de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, b), van de Vlaamse Wooncode;
3. de partner die na de aanvang van de huurovereenkomst feitelijk is gaan samenwonen met de huurder, vermeld in punt 1, wordt beschouwd als de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, b), van de Vlaamse Wooncode, op voorwaarde dat hij minimaal een jaar samenwoont en de huurovereenkomst heeft ondertekend of gaat ondertekenen;
4. alle andere personen, met inbegrip van de partner die nog geen jaar feitelijk samenwoont met de huurder, vermeld in punt 1, met uitzondering van de minderjarige kinderen, die de sociale huurwoning bewoonden, worden beschouwd als de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode, op voorwaarde dat ze zich in die woning domiciliëren of er gedomicilieerd zijn.

## 11.7 PROEFPERIODE

De proefperiode is niet van toepassing op de huurder die op 1 januari 2008 al huurder was van een sociale huurwoning of de huurders die nadien de huurovereenkomst mee ondertekenen.

## 11.8 HUURPRIJSBEREKENING

### 11.8.1 De basishuurprijs

De basishuurprijs van de huurovereenkomsten die gesloten werden voor 1 januari 2010, wordt als vastgelegd beschouwd op 1 januari 2010.

////////////////////////////////////

### **11.8.2 De minimale huurprijs en de patrimoniumkorting**

De minimale huurprijs en de patrimoniumkorting werden in 2012 vastgesteld op basis van de toe te passen basishuurprijs in 2012 in plaats van de geactualiseerde marktwaarde. Zolang de basishuurprijs niet wordt vervangen, worden de minimale huurprijs en de patrimoniumkorting van de huurovereenkomsten die gesloten werden voor 1 januari 2012 als vastgelegd beschouwd op 1 januari 2012.

### **11.8.3 De energierecorrectie**

De minister kan een correctie vaststellen voor de energiestatistiek van de woning. Voor een woning die duidelijk sterker presteert dan de instructies, die de VMSW hanteert bij het ontwerp van sociale woningen, kan een prijsverhoging worden toegepast. Voor een woning die duidelijk zwakker presteert, kan een vermindering worden toegepast. Hiervoor kan een onderscheid gemaakt worden tussen nieuwbouw en renovatie.

Bij de uitwerking van de correctie moet ernaar gestreefd worden dat de energierecorrectie nooit groter is dan de helft van het voor- of nadeel dat de huurder ondervindt op zijn energiefactuur door de betere of zwakkere energiestatistiek van de woning. Die correctie noemen we de energierecorrectie.

De bepaling van de energierecorrectie moet echter nog door de minister worden vastgelegd, na overleg met de Vlaamse minister van Energie en na mededeling aan de Vlaamse Regering.

### **11.8.4 De onderbezettingsvergoeding**

Als een huurder een onderbezette woning bewoont, is voorzien dat de minister kan bepalen onder welke voorwaarden de huurder een maandelijkse vergoeding dient te betalen hiervoor. De vergoeding is vastgelegd op 25 euro (30 euro na indexatie voor 2016), vermenigvuldigd met het verschil tussen het reële aantal bewoners van de woning en het minimale aantal. De minister moet het minimale aantal bewoners bepalen, om na te gaan of de woning effectief onderbezet is.

De verhuurder zou een soepelere invulling kunnen geven aan het vooropgestelde aantal bewoners, mits hij een motivering geeft op basis van een dreiging van te grote bewonersdichtheid of van een tekort aan aanbod van bepaalde woningtypes. Er is ook een soepeler invulling voorzien voor alleenstaande ouders en ouderen van minimum 55 jaar.

De vergoeding zou ook alleen kunnen worden aangerekend als de huurder weigert om zich kandidaat te stellen voor een aangepaste woning in dezelfde omgeving, voor zover dat er niet toe leidt dat de aangepaste huurprijs van die woning meer dan 3% meer bedraagt dan de aangepaste huurprijs van de onderbezette woning of als de huurder tweemaal een dergelijke woning weigert.



### 11.8.5 Huurcompensatie en alternatieve financiering

Sommige sociale verhuurders verhuren woningen die in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 “tot instelling van een huurcompensatie” of van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 “tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen” (beter bekend als ‘alternatieve financiering’) werden opgericht. Voor deze verhuringen wordt een huurcompensatie verleend.

De huurcompensatie moet worden berekend op basis van het inkomensbegrip van het Kaderbesluit Sociale Huur, evenwel zonder toepassing van de in dat begrip vermelde indexatie van het inkomen en, voor wat de woningen betreft die in het kader van het besluit van 4 april 1990 verhuurd worden, met behoud van de gezinskorting.

Voor wat de woningen betreft die in het kader van de voormelde besluiten verhuurd worden door de sociale huisvestingsmaatschappij , werd er een specifieke overgangsbepaling ingevoegd. Voor de zittende huurders op 31 december 2007 waarvan het huurcontract niet toelaat dat de huurprijs aangepast wordt, blijft alles bij het oude: zij blijven dezelfde contractueel vastgestelde huurprijs betalen. Voor de zittende huurders op 31 december 2007 waarvan het huurcontract wel toelaat dat de huurprijs aangepast wordt, dient de nieuwe huurprijs berekend te worden overeenkomstig de bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur, met dien verstande dat de maximumbedragen, vermeld in de besluiten van 1987 en 1990 blijven gelden. Voor de nieuwe huurders vanaf 1 januari 2008 wordt de huurprijs eveneens berekend volgens de bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur. In dat laatste geval gelden de maximumbedragen, vermeld in de besluiten van 1987 en 1990, enkel nog voor de berekening van de huurcompensatie.

Beide systemen zijn uitdovend.

## 11.9 HUURPRIJSBEREKENING LOKALE BESTUREN

De uitvoering van de huurprijsberekening volgens het Kaderbesluit Sociale Huur wordt beperkt tot de sociale huisvestingsmaatschappijen omdat de lokale besturen nog geen objectief mechanisme van huurprijsvermindering hanteren. Voor hen blijft de oude huurprijsberekening van het besluit van 29 september 1994 gelden. Hierdoor beschikt de verhuurder zelf over de mogelijkheid om de huurprijs te bepalen in functie van zijn uitgaven, rekening houdend met de betaalbaarheid voor de huurder.

## 13.10 VERHURING BUITEN HET STELSEL

Bestaande huurovereenkomsten die niet in overeenstemming zijn met de bepalingen in het KSH, moeten zodra de contractuele verbintenissen dat toelaten, beëindigd of aangepast worden.

////////////////////////////////////



## 12 INDEXATIES

Zowel de bedragen in het Kaderbesluit Sociale Huur, als de bedragen in de ministeriële besluiten worden jaarlijks aangepast aan de levensduurte via de gezondheidsindex (basis2004). Ook de parameters om te komen tot een evenwichtige en betaalbare huurprijs worden geïndexeerd.

Om de basis- en aanvangsindex te kennen, kan de website van de FOD Economie geraadpleegd worden: [http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/economie/consumptieprijzen/index\\_search/](http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/economie/consumptieprijzen/index_search/)

Met uitzondering van de bedragen om vast te stellen of de onderhuurprijs te laag is voor een SVK-woning, wordt steevast de maand juni gehanteerd. Dit laat toe om alvast een overzicht te geven van volgende toe te passen indexcijfers.

jun/07	jun/08	jun/09	jun/10	jun/11	jun/12	jun/13	Jun/14	Jun/15
105,28	110,62	110,5	112,74	116,43	119	121,01	121,18	122,38

### 12.1 DE STANDAARDINDEXATIE VAN HET KADERBESLUIT SOCIALE HUUR

Alle bedragen in het Kaderbesluit Sociale Huur worden, met uitzondering van de bedragen 250 euro en 650 euro om de patrimoniumkorting en de minimale huurprijs te berekenen, jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004). Als referentie hiervoor wordt het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar gehanteerd met als basis het gezondheidsindexcijfer van 105,28 voor juni 2007. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

De bedragen 250 euro en 650 euro om de patrimoniumkorting en de minimale huurprijs te berekenen, worden geactualiseerd overeenkomstig de marktwaarden. Ze worden daartoe beschouwd als geschatte marktwaarden, waarvan de schatting is uitgevoerd in het jaar 2012. De wijze waarop de marktwaarden worden geactualiseerd wordt verder besproken.

Voor woningen die het sociaal verhuurkantoor huurt, om ze onder te verhuren, mag de onderhuurprijs niet hoger zijn dan de huurprijs die het sociaal verhuurkantoor betaalt aan de eigenaar-verhuurder. Echter, indien de onderhuurprijs daardoor lager ligt dan een bepaalde waarde, afhankelijk van het aantal slaapkamers in de woning, kan het SVK de onderhuurprijs verhogen. Deze waardes worden eveneens geïndexeerd zoals hierboven beschreven.





## 12.2 HET INKOMEN

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

## 12.3 DE BASISHUURPRIJS, PATRIMONIUMKORTING EN MINIMALE HUURPRIJS

Op het ogenblik van het aangaan van de huurovereenkomst wordt de basishuurprijs in die huurovereenkomst vastgelegd en worden de overeenkomstige patrimoniumkorting, minimale huurprijs en energiecorrectie meegedeeld aan de huurder. Voor de berekening van de reële huurprijs worden die bedragen vanaf dan jaarlijks op 1 januari geïndexeerd volgens de gezondheidsindex.

Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het moment waarop de basishuurprijs in de huurovereenkomst werd vastgelegd en de maand juni die aan de huurprijsaanpassing voorafgaat. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

Voor de huurovereenkomsten die gesloten werden vóór 1 januari 2012, worden de minimale huurprijs, en de patrimoniumkorting als vastgelegd beschouwd in 2012, tot het moment dat de basishuurprijs wordt vervangen.

## 12.4 DE MARKTWAARDE

De geschatte marktwaarden worden telkens op 1 januari geactualiseerd. Met uitzondering van de marktwaarden waarvan de schatting in 2008 heeft plaatsgevonden, worden de geschatte marktwaarden geactualiseerd door ze aan te passen aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het vorige jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de schatting heeft plaatsgevonden.

De marktwaarden waarvan de schatting in 2008 heeft plaatsgevonden, worden geactualiseerd door de geschatte marktwaarden aan te passen aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004) naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het vorige jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van juni 2008 (110,62).

Het resultaat wordt telkens afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

////////////////////////////////////



gezondheidsindexcijfer van de maand juni, dat bepaald wordt door het moment waarop de huurovereenkomst werd afgesloten. Werd de huurovereenkomst gesloten na 30 juni, dan wordt de maand juni van het lopende jaar gehanteerd. Werd de huurovereenkomst gesloten voor 1 juli, dan wordt de maand juni van het voorgaande jaar genomen.

Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

## 12.9 HUURPRIJZEN VERHURING BUITEN STELSEL

De huurprijs voor een verhuring buiten het stelsel wordt jaarlijks aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de huurovereenkomst en met als basis het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst werd gesloten.



## COLOFON

Dit vademecum is een initiatief van het Agentschap Wonen-Vlaanderen. De inhoud vervangt op geen enkele wijze de toepasselijke regelgeving. We kunnen niet garanderen dat de informatie op het moment waarop het geraadpleegd wordt volledig is. We houden ons er aan dit vademecum minstens jaarlijks bij te werken, met ingang van 1 januari. De meest recente versie van het vademecum zal steeds raadpleegbaar zijn op onze website [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be). De versie die u nu raadpleegt is de versie op 11 januari 2016.

Indien er onjuistheden of onvolkomenheden worden aangetroffen in de tekst, dan kunt u deze melden op het volgende adres: [woonbeleid@rwo.vlaanderen.be](mailto:woonbeleid@rwo.vlaanderen.be).

Eventuele suggesties ter aanvulling van de tekst zijn eveneens welkom op dit adres.

Toepassingsgerichte vragen dienen gesteld te worden aan de VMSW, het kenniscentrum inzake sociaal wonen.

