

**Cvba Volkswoningbouw**  
**- INTERN HUURREGLEMENT**  
versie 15/12/2022

## INHOUD

|  |       |
|--|-------|
| Algemeen   | 3     |
| Verduidelijking bij enkele veel gebruikte begrippen                                      | 3-7   |
| 1. Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden   |       |
| 1.1. Inschrijvingsvoorwaarden  | 8     |
| 1.2. Toelatingsvoorwaarden   | 9     |
| 2. Het inschrijvingsregister   |       |
| 2.1. Wijzigingen aan de kandidatuur  | 9     |
| 2.2. Schrapingsgronden   | 9-10  |
| 3. De toewijzingspraktijk SOCIAAL REGISTER   |       |
| 3.1. wettelijke voorrangs- en toewijzingsregels  |       |
| 3.1.1. Rationele bezetting   | 11-12 |
| 3.1.2. Absolute voorrangsregels  | 12    |
| 3.1.3. Optionele voorrangsregels   | 14    |
| 3.1.4. Chronologie der inschrijvingen  | 15    |
| 3.2. Specifieke toewijzingsregels  |       |
| 3.2.1. Versnelde toewijzingen  | 15-16 |
| 3.2.2. Prioritaire mutatie   | 17    |
| 3.3 Weigering van de toewijzing/ toetreding tot het contract                             |       |
| 3.3.1. Door de verhuurder  | 18    |
| 3.3.2. Door de kandidaat-huurder   | 19    |
| 4. De toewijzingspraktijk REGISTER GARAGES / CARPORTS                                    | 20    |
| 5. Huurders  |       |
| 5.1. Wie is huurder  | 20    |
| 5.2. De huurwaarborg   | 21    |
| 5.3. De huurprijsberekening  | 22    |
| 5.4. Brandverzekering  | 23    |
| 5.5. Bijzonderheden- Specifieke invulling vergoeding wegens onderbezetting               | 23-25 |
| 6. Ontbinding en beëindiging van de huurovereenkomst                                     | 25-26 |
| 7. Verhaal en klachtrecht  | 27    |
| 8. Leefbaarheid  | 27    |
| 9. Informatie en bewonersparticipatie  | 27    |
| 10. Sociale vermenging   | 28    |
| 11. Versterking en ondersteuning van sociale netwerken                                   | 28    |
| 12. Privacy  | 28    |
| Bijlagen:  |       |
| 1. Lijst entiteiten woongelegenheden – bezetting   |       |
| 2. Uittreksels uit de desbetreffende lokale toewijzingsreglementen                       |       |
| 3. Nieuwe typehuurovereenkomst vanaf 01/01/2020 (inclusief reglement van inwendige orde) |       |
| 4. Modelplaatsbeschrijving   |       |
| 5. Lijst entiteiten garages  |       |

## Algemeen

De verhuurder van sociale woningen dient een intern huurreglement, hierna afgekort IHR, op te maken. Dit IHR is een openbaar document waarin Volkswoningbouw de aan haar specifieke situatie aangepaste concrete regels vastlegt. De openbaarheid van het IHR wordt gegarandeerd door publicatie op de website. Het IHR ligt eveneens ter inzage van de geïnteresseerden tijdens de normale openingsuren van de balie of na afspraak. Het navolgend IHR is van toepassing op de woningen gebouwd en beheerd door Volkswoningbouw.

Het IHR beschrijft dus de specifieke regels die Volkswoningbouw toepast onder meer ter uitvoering van de wetgeving. Volkswoningbouw wil van dit IHR geen juridische tekst maken met lange en ingewikkelde zinnen, moeilijke woorden en vele verwijzingen naar decreten en besluiten van de Vlaamse Regering. Volkswoningbouw wil de reglementering van sociaal huren bij Volkswoningbouw zo vlot en toegankelijk mogelijk beschrijven. De personeelsleden van Volkswoningbouw zijn verder altijd bereid om meer informatie te geven en te antwoorden op eventuele vragen.

We verwijzen voor de juridische teksten naar de Vlaamse Codex Wonen en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Hierna benoemd als VCW en BVCW. Deze wetgeving regelt de toewijzing en verhuring van sociale woningen gebouwd en/of verhuurd door de verschillende sociale huisvestingsactoren in Vlaanderen. Het BVCW en latere wijzigingen, te consulteren op [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be), is integraal van toepassing en heeft voorrang op onderstaande regels mochten er bij interpretatie tegenstrijdigheden zijn vermeld.

Dit reglement treedt onmiddellijk in werking na goedkeuring door de Raad van Bestuur.

## Verduidelijking bij enkele veel gebruikte begrippen

### 1. DEFINITIE VAN HUURDER (CATEGORIEËN)

Volgende personen worden alleen nog beschouwd als 'huurder' :

- De persoon die zich bij inschrijving opgaf als toekomstig referentiehurder.
- De persoon die met de referentiehurder huwt, huwde of wettelijk samenwoont, op voorwaarde dat hij mee in de sociale huurwoning woont.
- De feitelijke partner van de referentiehurder, op voorwaarde dat hij al vanaf het begin mee de sociale huurwoning bewoont of minstens één jaar duurzaam samenwoont in de sociale woning.

Alle andere personen zijn 'bijwoners' (vorige huurders van categorie C). Bijwoners kunnen tijdelijk of duurzaam in de sociale woning wonen.

De opsplitsing tussen 'huurder' en 'bijwoner' heeft een aantal gevolgen. De tabel op de volgende bladzijde somt de belangrijkste gelijkenissen en verschillen op :

| <b>Huurder</b>   | <b>Bijwoner</b>   |
|--|---|
| - een persoonlijk woonrecht  | - hebben geen persoonlijk woonrecht   |
| - moeten voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden  | - moeten niet voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden  |
| - hun inkomsten tellen mee voor de inkomensvoorwaarde  | - hun inkomsten tellen niet mee voor de inkomensvoorwaarde  |
| - hun inkomsten tellen mee voor de huurprijsberekening   | - hun inkomsten tellen mee voor de huurprijsberekening, behalve dat van minderjarige bijwoners, meerderjarige kinderen die nog kinderbijslag genieten of van personen die de sociale huurwoning niet op een duurzame wijze bewonen <sup>5</sup> |
| - hun inkomsten tellen mee als u nagaat of het gezin voldoet aan de voorwaarden om hun huurovereenkomst te verlengen (enkel bij contracten van negen jaar) | - hun inkomsten tellen niet mee als u nagaat of het gezin voldoet aan de voorwaarden om hun huurovereenkomst te verlengen (enkel bij contracten van negen jaar)   |
| - moeten de huurovereenkomst of het bijvoegsel ondertekenen en zijn verantwoordelijk voor de personen die bij hen verblijven                               | - moeten de huurovereenkomst of het bijvoegsel niet ondertekenen. De huurdersverplichtingen gelden niet voor hen  |
| - tellen mee voor het aantal bewoners (bv. bij onderbezetting)   | - tellen mee voor het aantal bewoners (bv. bij onderbezetting), behalve personen die de sociale huurwoning niet duurzaam bewonen  |
| - tellen mee voor de rationele bezetting.  | - tellen mee voor de rationele bezetting, behalve personen die de sociale huurwoning niet duurzaam bewonen.   |

## 2. INKOMEN

### 2.1. Algemene regel: Inkomen bij huurprijsberekening

We nemen het volledige inkomen van alle meerderjarige personen (18 jaar of ouder) die de woning op duurzame wijze bewonen.

Het inkomen van tijdelijke bijwoners en van meerderjarige kinderen die nog kinderbijslag trekken, wordt niet in rekening gebracht.

Ook wordt er niet alleen meer gekeken naar het referentie-inkomen van 3 jaar terug; er wordt rekening gehouden met de inkomsten ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft. Het is dus mogelijk dat er binnen één gezin aanslagbiljetten van verschillende inkomensjaren gebruikt zullen worden.

Als het inkomen lager ligt dan het leefloon, dan wordt dit niet langer meer opgetrokken tot het leefloon voor de berekening van de huurprijs.

## 2.2. Actueel besteedbaar inkomen (ABI)

het verschil tussen enerzijds de som van het gezamenlijk belastbaar inkomen, de afzonderlijke belastbare inkomsten, het leefloon, de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap en de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling, en anderzijds de som van de vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen, berekend over een periode van minimaal drie van de zes maanden die aan de toepassing voorafgaat, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden. De minister bepaalt de vrijgestelde inkomens en de effectief betaalde schuldaflossingen en stelt de nadere regels vast voor de berekening van het actueel besteedbare inkomen;

EBI (effectief beschikbaar inkomen)

= alle belastbare en niet-belastbare inkomsten verminderd met :

- de vrijgestelde inkomsten
- effectief betaalde alimentatievergoeding en
- effectief betaalde schuldaflossingen. (slechts in beperkte gevallen)

## 3. REFERENTIEJAAR

Bij inschrijving en voor de huurprijsberekening is dit het jaar waarop het meest recente aanslagbiljet betrekking heeft. Dit is niet noodzakelijk voor alle gezinsleden hetzelfde jaar. Enkel als er geen inkomen is in het referentiejaar kijken we naar de huidige inkomsten.

## 4. PERSONEN TEN LASTE

Volgende personen worden bij het toetsen van de inkomensvoorwaarde beschouwd als persoon ten laste van de kandidaat :

- a) het kind dat op de referentiedatum bij de referentiepersoon gedomicilieerd is en dat voldoet aan één van de volgende voorwaarden :
  - 1) het is minderjarig of er wordt kinderbijslag of wezentoelage voor uitbetaald
  - 2) het wordt door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwd
- b) het kind van de referentiepersoon dat op de referentiedatum niet gedomicilieerd is bij de referentiepersoon maar dat op regelmatige basis verblijft bij de referentiepersoon en voldoet aan één van de volgende voorwaarden :
  - 1) het is minderjarig of er wordt kinderbijslag voor uitbetaald
  - 2) het wordt door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwd
- c) de persoon die erkend is als ernstig gehandicapt of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering. De minister stelt de voorwaarden hiervoor vast.

## 5. UITZONDERINGEN OP DE EIGENDOMSVOORWAARDE

Een aantal woningen worden buiten beschouwing gelaten bij de aftoetsing van de eigendomsvoorwaarde. In sommige gevallen dient de huurder dan na de toewijzing van een sociale huurwoning die woning binnen het jaar te vervreemden.

- **Kosteloze verwerving**  
**Kandidaat:**

Indien de kandidaat-huurder met een officieel document van de notaris kan aantonen dat hij/zij de woning:

- gedeeltelijk in volle eigendom heeft
- gedeeltelijk geniet van recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik
- bezwaard met gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal

kosteloos heeft verkregen dan houdt cvba Volkswoningbouw met deze woning geen rekening en kan de kandidaat-huurder ingeschreven worden indien hij/zij ook voldoet aan de overige toelatingsvoorwaarden. De kandidaat-huurder dient binnen het jaar na toewijzing van een sociale woning wel te voldoen aan de eigendomsvoorwaarden.

**Huurder:**

Indien de huurder een woning kosteloos heeft verworven dan dient hij binnen het jaar na verwerving te voldoen aan de eigendomsvoorwaarde.

Wanneer de huurder een bouwgrond kosteloos heeft verworven dan dient hij binnen de 5 jaar na verwerving te voldoen aan de eigendomsvoorwaarde.

- **Eigendom samen met (ex)-partner**

Heeft u samen met uw (ex)-partner nog een woning in:

- Volledige volle eigendom
- Volledig vruchtgebruik
- Volledig recht van erfpacht
- Volledig recht van opstal

Dan houden wij bij inschrijving geen rekening met deze eigendom op voorwaarde dat uw (ex)-partner de woning NIET mee gaat bewonen. U dient binnen het jaar na toewijzing van een sociale woning wel te voldoen aan de eigendomsvoorwaarde. Dit geldt ook voor wettelijke en feitelijke (ex)-partners.

- **Op basis van de woonkwaliteit**
- **Het betreft een woning niet aangepast aan de fysieke handicap**
- **Het betreft een ADL-woning**
- **Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de Vlaamse Wooncode**
- **Het betreft een woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is.**
- **Op basis van faillissement**
- **Wanneer de kandidaat-huurder het beheer over zijn/haar eigen woning is verloren door een collectieve schuldenregeling. Eén jaar na toewijzing van een sociale woning dient de kandidaat-huurder te voldoen aan de eigendomsvoorwaarde.**
- **Aankoop woning of bouwgrond (Opgelet: dit geldt NIET voor een KANDIDAAT-HUURDER)**

Woning: de huurovereenkomst wordt opgezegd met een opzegtermijn van 6 maanden.

Bouwgrond: de huurder moet binnen de 5 jaar na verwerving voldoen aan de eigendomsvoorwaarde.

## 6. INSCHRIJVING OP REFERENTIEADRES

Er wordt toegevoegd dat een inschrijving op een referentieadres ook volstaat. Het was nooit de bedoeling om personen met een referentieadres uit te sluiten. De huidige regelgeving werd ook in die zin geïnterpreteerd, maar dat wordt nu ook reglementair verankerd.

## 7. GEZINSHERENIGING

Heeft de kandidaat-huurder reeds een aanvraag tot gezinshereniging ingediend dan dient hij dit te melden bij inschrijving. Wordt er pas na de inschrijving beslist om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen dan dient de kandidaat-huurder dit zelf te melden aan cvba Volkswoningbouw.

De kandidaat-huurder moet ingeschreven worden voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging. 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. Als de gezinshereniging plaatsvindt, zal betrokkene op basis van de voorrangsregel van interne mutatie door onaangepast wonen, kunnen verhuizen naar een grotere woning.

## 8. KANDIDAAT

Hiermee wordt in dit reglement bedoeld :

- a. De persoon die zich kandidaat wenst te stellen voor een sociale woning van cvba Volkswoningbouw;
- b. De persoon die ingeschreven is voor een sociale woning van cvba Volkswoningbouw;
- c. De meerderjarige persoon die samen met de persoon bedoeld in a. of b. in een sociale woning van cvba Volkswoningbouw wil gaan wonen;
- d. De meerderjarige persoon die bij een sociale huurder wil gaan inwonen.

### 1. Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden

Vooreerst wordt er hierna een bondig en vereenvoudigd overzicht gegeven van de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden zoals vermeld in de VCW.

Het overzicht zoals hierna weergegeven, is louter en alleen voor het informatieve doel van de kandidaat-huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden; noch ten voordele, noch ten nadele. Bij deze wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van de VCW.

## 1. 1. Inschrijvingsvoorwaarden

De wetgeving bepaalt **4 voorwaarden**, te voldoen door de kandidaat-huurder, om ingeschreven te kunnen worden voor een sociale huurwoning:

- 1) **Meerderjarig zijn.** De kandidaat moet minstens **18 jaar** zijn op het ogenblik van de inschrijving. Minderjarigen die ontvoegd zijn en/of die in het kader van de bijzondere jeugdbijstand begeleid zelfstandig wonen of gaan, kunnen zich eveneens inschrijven.
- 2) **Voldoen aan de inkomensvoorwaarden.** De toekomstige referentiehurder en de persoon die met de referentiehurder gehuwd is of wettelijk/feitelijk met hem/haar samenwoont, mogen samen, in het referentiejaar, niet beschikken over een inkomen dat de grenzen bepaald bij ministeriële omzendbrief overschrijdt.

Het inkomen dat in aanmerking wordt genomen, is de som van alle inkomsten (belastbaar inkomen, leefloon, inkomensvervangende tegemoetkoming) van het "**referentiejaar**" (dit is het jaar waarop het meest recente aanslagbiljet betrekking heeft. Dit is niet noodzakelijk voor alle gezinsleden hetzelfde. Als er geen inkomen is in het referentiejaar dan kijken we naar de huidige inkomsten.)

Ten titel van inlichting: de grenzen voor 2023 werden vastgesteld op:

- 1° 28.105 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- 2° 30.460 euro voor een alleenstaande gehandicapte als vermeld in de wetgeving;
- 3° 42.156 euro, verhoogd met 2.356 euro per persoon ten laste voor anderen.

Het inkomen is gedefinieerd in de wetgeving en wordt telkens geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat voorafgaat aan de toepassing (juni 2022 voor berekening 2023). Bij de inschrijving als kandidaat-huurder wordt rekening gehouden met het **geïndexeerde bedrag**.

### **Uitzonderingssituaties:**

Voor de toepassing van punt 2) wordt met het inkomen van de persoon die met de referentiehurder gehuwd is of wettelijk/feitelijk met hem samenwoont geen rekening gehouden indien de referentiehurder alleen in de woning wil gaan wonen.

Cvba Volkswoningbouw kan in individuele gevallen afwijken van de inkomensvoorwaarde, voor zover de betrokken kandidaat-huurder is toegelaten tot een collectieve schuldenregeling of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling. In dat geval wordt het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking genomen.

- 3) **Voldoen aan de eigendomsvoorwaarden.** De kandidaat heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik in binnen- of buitenland.

**Uitzonderingssituaties:** zie hierboven blz 5-7

3bis) Hij of een van zijn gezinsleden is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht;

- 4) **Ingeschreven zijn in het bevolkings – of vreemdelingenregister.** (inclusief referentieadres)



## **1.2. Toelatingsvoorwaarden**

Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden, zie hierboven onder 1.1.

## **2. Het inschrijvingsregister**

### **2.1. Wijzigingen aan de kandidatuur**

Het is niet mogelijk om wijzigingen aan te brengen aan de kandidatuur, tenzij in situaties door de wet bepaald. De kandidaat-huurder kan met behoud van inschrijvingsdatum zijn voorkeuren wijzigen:

- Tijdens de actualisatie van het kandidatenregister - die minstens elk oneven jaar dient te gebeuren;
- Wanneer er wijzigingen zijn in de gezinssamenstelling die een invloed hebben op de rationele bezetting;
- Wanneer er wijzigingen zijn die een invloed hebben op de prioriteiten zoals bepaald onder punt 3;
- Wanneer nieuwe projecten kenbaar worden gemaakt / in geval van aankoop van goede woningen door cvba Volkswoningbouw. (oa bekendmaking via de website [www.volkswoningbouw.be](http://www.volkswoningbouw.be));
- Wanneer de kandidaat-huurder een eerste keer weigert bij voorstel tot toewijzing.

### **Ontdubbeling van de kandidatuur**

Bij ontdubbeling van de kandidatuur behoudt de referentiehurder de inschrijving. Zijn wettelijke of feitelijke partner behoudt het recht om bij een nieuwe inschrijving, de oorspronkelijke inschrijvingsdatum te behouden.

Andere kandidaat-huurders dienen bij ontdubbeling een nieuwe inschrijving te doen met een nieuwe datum.

### **2.2. Schrappingsgronden**

Cvba Volkswoningbouw gaat over tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister in de volgende gevallen:

- 1) Als de kandidaat-huurder een woning die hem door de verhuurder aangeboden wordt heeft aanvaard;
- 2) Als bij de actualisatie blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde;
- 3) Als de kandidaat-huurder op het ogenblik van het aanbod van een woning door de verhuurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;
- 4) Als de kandidaat-huurder werd ingeschreven door de verhuurder ingevolge te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens;
- 5) Als de kandidaat-huurder de verhuurder daar zelf schriftelijk om verzoekt;
- 6) Als de kandidaat-huurder een tweede keer weigert of tweemaal niet reageert als hem een woning wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat:
  - de kandidaat-huurder een bedenktijd van minimum 15 kalenderdagen heeft gekregen, geldend vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan om te reageren;
  - tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en de tweede toewijzing een termijn van minimaal 3 maanden verlopen is, geldend vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan.

- De toewijzingsbrief vermeldt bij het volgende aanbod dat de kandidaat-huurder geschrapt zal worden bij weigering of niet-reageren binnen de gestelde termijn van 15 kalenderdagen. De verhuurder kan evenwel afwijken van deze schrappingsgrond zo de kandidaat gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte;
- 7) Vanaf 2019 past Volkswoningbouw de alternatieve actualisatiewijze toe waarbij kandidaten niet langer meer geschrapt worden als ze niet meer reageren; kandidaten moeten niet reageren als hun gezinssamenstelling en voorkeuren in orde zijn.
  - 8) Als de kandidaat-huurder werd aangeschreven op het laatst gekende adres in het rijksregister en de brief keert onbestelbaar terug.

De kandidaat-huurder wordt door cvba Volkswoningbouw schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping. (uitzondering: de kandidaat heeft de woning die hem aangeboden wordt aanvaard)

### **3. De toewijzingspraktijk**      SOCIAAL REGISTER

#### **3.1. Wettelijke voorrangs- en toewijzingsregels**

De VCW bepaalt dat de toewijzing van een sociale woongelegenheid gebeurt door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de door hem aangestelde.

De huurdersverantwoordelijke van cvba Volkswoningbouw is aangesteld om voor iedere vrijgekomen woning per deellijst (=per gemeente) een toewijzingslijst op te stellen, waarin de volgorde van oproeping voor toewijzing wordt opgenomen en is gelast met de verdere uitvoering volgens de chronologische volgorde. De toewijzingen worden voorgelegd aan de Raad van Bestuur ter bekrachtiging. Afwijkingen (inclusief versnelde toewijzingen) kunnen enkel door het Directiecomité worden voorgesteld aan de Raad van Bestuur die hierover beslissen. Indien er leegstand zou dreigen voor de maatschappij kunnen de voorzitter en directeur samen beslissen tot toewijzing, dewelke op het eerstvolgende directiecomité wordt bekrachtigd en nadien ter kennis gebracht van de Raad van Bestuur.

De toewijzingslijst voor een vrijkomende of nieuwe woongelegenheid wordt samengesteld op basis van een "deellijst". Deellijsten per gemeente kunnen verder opgesplitst worden naar het type woning (eengezinswoning, appartement of woongelegenheid). Zodoende kunnen deellijsten opgesteld worden waarop slechts de kandidaat-huurders vermeld worden die een dergelijk type huis en/of appartement hebben aangevraagd voor deze welbepaalde locatie. Kandidaat-huurders kunnen zich voor meerdere deellijsten inschrijven.

De kandidaat-huurders hebben het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen. Volkswoningbouw laat het aan de huidige huurder over om te bepalen op welke momenten er kandidaten de woning mogen bezichtigen. In geval van nieuwbouwprojecten worden er vaste tijdstippen van bezichtiging bepaald door de maatschappij.

#### **De VCW legt de toewijzingsregels voor sociale woongelegheden vast.**

Voor de toewijzingen wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

- een gepaste **rationele bezetting** van de sociale woningen;
- een aantal **absolute voorrangsregels**;
- een aantal **optionele voorrangsregels**;
- volgens de **chronologische volgorde** van de inschrijvingen.

### 3.1.1. Rationele bezetting

Voorafgaand aan de toewijzingen heeft cvba Volkswoningbouw conform de wetgeving een invulling aan de rationele bezetting gegeven die aangepast is aan het eigen patrimonium.

Bijgevoegd bij dit reglement is de lijst met alle entiteiten met de aanduiding voor hoeveel personen de woongeleghenheid geschikt is.(bijlage 1)

Samengevat komt het neer op volgend schema:

| Aantal Slaapkamers                         | Appartementen            |                          |                          |                          |                          | Huizen                   |                          |                          |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | Studio                   | 1                        | 2                        | 3                        | 4                        | 1                        | 2                        | 3                        | 4                        | 5                        |
| Alleenstaande                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Te groot                 | Te groot                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Te groot                 | Te groot                 | Te groot                 |
| Koppel<br>Zonder kinderen                  | Te klein                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Te groot                 | Te groot                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Te groot                 | Te groot                 | Te groot                 |
| Alleenstaande/koppel<br>+1 kind/andere     | Te klein                 | Te klein                 | <input type="checkbox"/> | Te groot                 | Te groot                 | Te klein                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Te groot                 | Te groot                 |
| Alleenstaande/koppel<br>+2 kinderen/andere | Te klein                 | Te klein                 | Te klein                 | <input type="checkbox"/> | Te groot                 | Te klein                 | Te klein                 | <input type="checkbox"/> | Te groot                 | Te groot                 |
| Alleenstaande/koppel<br>+3 kinderen/andere | Te klein                 | Te klein                 | Te klein                 | Te klein                 | <input type="checkbox"/> | Te klein                 | Te klein                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Te groot                 |
| Alleenstaande/koppel<br>+4 kinderen        | Te klein                 | Te klein                 | Te klein                 | Te klein                 | Te klein                 | Te klein                 | Te klein                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Alleenstaande/koppel<br>+5 kinderen        | Te klein                 | Te klein                 | Te klein                 | Te klein                 | Te klein                 | Te klein                 | Te klein                 | Te klein                 |                          | <input type="checkbox"/> |

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening 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 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.

Als de gezinshereniging zoals vermeld in de wetgeving 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 met inachtneming van de absolute voorrangregels. De verhuurder kan afwijken van de rationele bezetting als een huurder tijdelijk wordt geherhuisvest als vermeld in artikel 37bis, § 2, tweede lid Kaderbesluit Sociale Huur. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, nageleefd, met behoud van de toepassing van artikel 5, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. De verhuurder wijkt af van de rationele bezetting als zijn huurder moet geherhuisvest worden ten gevolge van het bewonen van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, (overbezetting) en als er op korte termijn geen aanbod kan worden gedaan van een woning die voldoet aan de rationele bezetting. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, nageleefd.

### **3.1.2. Absolute voorrangregels**

Volgens de bepalingen en bewoordingen van artikel 18 en 19 Kaderbesluit Sociale Huur wordt achtereenvolgens verplicht voorrang verleend aan:

- 1° de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is; Volkswoningbouw verduidelijkt dat pas op het moment dat men in de rolstoel zit van deze prioriteit kan worden genoten.
- 1° bis° 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;
- 1° ter° de kandidaat-huurder die huurder is van de verhuurder van een sociale huurwoning die niet langer meer voldoet aan de voorwaarden en verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning (toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode); (dwz dat de huurder dient in te stemmen 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 als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat);
- 1° quater° de kandidaat-huurder die ten onrechte niet is toegewezen en in een beroepsprocedure hiervoor gelijk heeft gekregen (toepassing van artikel 30, § 1, vierde lid Kaderbesluit Sociale Huur);
- 2° de kandidaat-huurder die oa nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die in een woning is gehuisvest die door Volkswoningbouw wordt aangekocht en verbouwd en (overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3 en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode) moet worden gehuisvest;
- 3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, vijfde en zesde lid, is nagekomen. Deze voorrangregel kan alleen nog toegepast worden indien men niet meer voldoet aan de rationele bezetting wegens gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg. Er wordt geen voorrang meer gegeven indien de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de rationele bezetting n.a.v. een toetreding/bijwoning in de sociale huurwoning;
- 4° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid Kaderbesluit Sociale Huur (op het moment van toewijzing heeft de gemelde gezinshereniging nog niet plaatsgevonden. Er wordt hem een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast met inachtneming van de voorrangregels in art 19);
- 5° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, op de datum waarop dat overeenkomstig artikel 20, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode in een proces-verbaal werd vastgesteld;
- 6° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die :
  - a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet,
  - b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt verklaard is of de woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de

hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;

**Belangrijk:**

deze voorrang vervalt als

- het besluit wordt opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont
- als de kandidaat-huurder verhuist, tenzij hij in een noodwoning woont
- de kandidaat-huurder zelf verantwoordelijk is voor de gebreken (hiervoor dient een verklaring op eer ingevuld te worden.)

7° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van de verhuurder, hoeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2° Kaderbesluit Sociale Huur.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben. Bovendien wordt de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7. De voorrang, vermeld in het eerste lid, 6°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring of na de datum van ontvangst van het resultaat van het conformiteitsonderzoek heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7. De voorrang, vermeld in het eerste lid, 7°, 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 register, vermeld in artikel 7.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 3°, beantwoordt, kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 5° of 6° beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

### **3.1.3. Optionele voorrangsregels**

cvba Volkswoningbouw heeft beslist om na de verplichte voorrangsregels (in aansluiting met de gemeentelijke lokale toewijzingsreglementen – zie bijlage 2) voorrang toe te kennen aan :

- de kandidaat 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.

- de gemeenten Haacht / Boutersem

de kandidaat-huurder die meer dan 10 jaar onafgebroken inwoner is geweest of reeds gedurende de laatste 3 jaar onafgebroken woont in de gemeenten Haacht / Boutersem op het moment van de

toewijzing. Beide voorwaarden krijgen een gelijk gewicht toebedeeld en geven hierdoor geen bijzondere voorrang aan de kandidaat-huurders die tegelijkertijd aan beide voorwaarden voldoen.

- de gemeenten Tremelo / Begijnendijk

de kandidaat-huurder die op het moment van toewijzing ofwel ooit 15 jaar onafgebroken gewoond heeft in de gemeenten Tremelo / Begijnendijk ofwel reeds 5 jaar woont in de gemeenten Tremelo / Begijnendijk. Beide voorwaarden krijgen een gelijk gewicht toebedeeld en geven hierdoor geen bijzondere voorrang aan de kandidaat-huurders die tegelijkertijd aan beide voorwaarden voldoen.

Ingevolge de goedkeuring van het lokaal toewijzingsreglement van de stad Leuven werd beslist met het oog op continuering van het toewijzingsbeleid prioriteit te geven aan kandidaat-huurders die op datum van toewijzing minstens 65 jaar oud zijn. Op dit ogenblik heeft Volkswoningbouw geen woning meer die hier is in opgenomen.

Ingevolge de goedkeuring van het lokaal toewijzingsreglement van de gemeente Herent werd beslist om voorrang te verlenen voor personen met een beperking. Het gaat specifiek om volgende doelgroep: *"Volwassen personen met een verstandelijke beperking, met autismspectrumstoornissen en mogelijk bijkomende fysieke handicap die ofwel over een positieve beslissing van het VAPH beschikken om woonondersteuning in te kopen via cash of met een voucher, ofwel hiervoor eigen middelen aanwenden (BOB (basisondersteuningsbudget) en/of RTH (rechtstreeks toegankelijke hulp). Het gaat om personen met een permanente ondersteuningsnood die geboden wordt door erkende zorgpartners."*

Voor Volkswoningbouw betekent dit dat op de site Molenveld "24 appartementen", er 23 appartementen zullen voorbehouden worden voor deze doelgroep.

Ingevolge de goedkeuring op 13 september 2022 van het lokaal toewijzingsreglement van de gemeente Herent werd beslist om voorrang te verlenen aan de doelgroep ouderen.

Definitie van de doelgroep : Het gemeentelijk toewijzingsreglement van Herent neemt een doelgroep ouderen op. Voor de toepassing van dit reglement wordt de doelgroep ouderen als volgt gedefinieerd : *"Personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is."*

Voorrangsregel : De doelgroep ouderen krijgt voorrang bij de toewijzing van de sociale huurwoningen die zijn opgenomen bij dit reglement. Voor de overige sociale huurwoningen in de gemeente geldt deze bijzondere voorrang voor ouderen vanaf 65 jaar niet.

Plaats van de voorrangsregel : De voorrangsregel van het gemeentelijk reglement geldt boven de overige voorrangsregels van artikel 6.18, van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Uitvoering van het reglement : De gemeenteraad belast de sociale huisvestingsmaatschappij Volkswoningbouw met de uitvoering van dit reglement.

Inwerkingtreding : Het reglement treedt in werking op 12 december 2022.

#### 3.1.4. Chronologie der inschrijvingen

Het inschrijvingsbewijs vermeldt de exacte datum van inschrijving in het kandidatenregister.

### 3.2. Specifieke toewijzingsregels

Het gaat dan in het bijzonder over voorrangrechten in het kader van versnelde toewijzingen en prioritairere mutaties.

#### 3.2.1. Versnelde toewijzingen art. 24 Kaderbesluit Sociale Huur

De verhuurder kan aan een kandidaat-huurder **versneld een woning toewijzen** (art. 24) door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 21. De versnelde toewijzing kan enkel gebeuren als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting. In het jaar van de aanvraag mag er slechts 5% van de toewijzingen op deze basis gebeuren. Het percentage van 5 % wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt. De toewijzingen in het kader van de herhuisvesting omwille van renovatie worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het aantal toewijzingen. In 2021 zijn er op basis hiervan maar 3 versnelde toewijzingen mogelijk. De aanvragen gedaan in december 2020 zullen nog tot waar mogelijk tellen voor 2020.

De aanvraag moet steeds afkomstig zijn van de daartoe bevoegde welzijnsorganisaties waarbij er steeds overleg moet zijn met het in die gemeente actieve OCMW om bij latere financiële moeilijkheden te kunnen terugvallen op het desbetreffende OCMW.

Het doel van de versnelde toewijzing is om onder welbepaalde voorwaarden, maatschappelijk kwetsbare groepen een versterkte toegang tot de sociale huisvesting te verlenen. Lokale welzijnsactoren zoals CAW, OCMW, CGG en andere diensten kunnen de versnelde toewijzing aanvragen. Welzijn en huisvesting werken samen en engageren zich het doel te bereiken.

Het gaat in het bijzonder om

1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een OCMW;

2° een dakloze.

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan voor een persoon die, met toepassing van het decreet van 12 juli 2013 betreffende de integrale jeugdhulp, zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen:

1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van dat centrum;

2° een dakloze.";

Volkswoningbouw behandelt de aanvragen tot versnelde toewijzing en de toewijzingen met betrekking tot kandidaat-huurders met bijzondere omstandigheden van sociale aard conform artikel 24§1 en daklozen conform artikel 24§2 van het Kaderbesluit Sociale Huur gezamenlijk als volgt:

1. Aanvrager:

De versnelde toewijzingen voor een gemeente in het werkingsgebied worden enkel aangevraagd via en door het OCMW van de desbetreffende gemeente. Het OCMW doet de gemotiveerde (volgens de geldende wetgeving binnen de sociale huisvesting) aanvraag in een schrijven aan Volkswoningbouw, dat de aanvragen vervolgens ter goedkeuring voorlegt op de volgende Raad van Bestuur.

Enkel aanvragen die toegekomen zijn voorafgaand aan het versturen van de agenda van de Raad van Bestuur worden behandeld op deze Raad van Bestuur. Aanvragen die toekomen na het versturen van de agenda, worden behandeld op de daaropvolgende Raad van Bestuur.

De goedkeuring gebeurt onder de uitsluitende voorwaarde van het ondertekenen van een begeleidingsovereenkomst (zie punt 4).

Kandidaat-huurders voor wie een aanvraag tot versnelde toewijzing wordt ingediend moeten op het ogenblik van de versnelde toewijzing voldoen aan de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden van het Kaderbesluit Sociale huur.

De Raad van Bestuur van Volkswoningbouw vergadert in principe éénmaal om de 2-maand en bespreekt dan de aanvragen tot versnelde toewijzing. Het beslist normalerwijze bij consensus. Als er iemand de stemming vraagt, wordt er beslist bij tweederde meerderheid.

Als algemeen principe bij de besprekingen moet de Raad van Bestuur van Volkswoningbouw de basisfilosofie huldigen dat erover gewaakt moet worden dat de rechten van de kandidaat-huurders op de reguliere wachtlijst niet in het gedrang worden gebracht doordat er een tweede toewijzingscircuit zou ontstaan via de aanvragen tot versnelde toewijzing. Het toestaan van een afwijking moet dus ten allen tijde een uitzondering zijn en blijven. Men moet er dus van doordrongen zijn dat de "bijzondere omstandigheden van sociale aard" waarvan sprake in art. 24§1 van het Kaderbesluit Sociale Huur noodzakelijkerwijze bijzonder moeten zijn in de context van de bestaande wachtlijst, zoniet wordt het doel van de instelling van een wachtlijst compleet ondergraven.

Er bestaan vier soorten aanvragen:

- aangebracht door het lokale OCMW;
- aangebracht door de dienst huurdersrelaties van Volkswoningbouw;
- aangebracht door de hulpverlening;
- aangebracht door de aanvrager zélf.

Elke aanvraag dient grondig en schriftelijk gemotiveerd te zijn, en met bewijsstukken gestaafd. Het louter aanhalen van elementen die behoren tot de definitie van de doelgroep voor de sociale huisvesting (bijv. laag inkomen, huurwoning, e.d.) volstaan uitdrukkelijk niet voor het toestaan van een versnelde toewijzing.

De Raad van Bestuur van Volkswoningbouw behoudt zich het recht voor bepaalde elementen van een argumentatie in vraag te stellen als zij onvoldoende gestaafd zijn door feitelijke en onbetwistbare documenten. De Raad van Bestuur van Volkswoningbouw zal de aanvrager verzoeken zijn dossier te vervolledigen alvorens het ten gronde beraadslaagt. Daarnaast moet de Raad van Bestuur van Volkswoningbouw zich steeds de vraag stellen of er op de wachtlijst geen gelijkaardige aanvragers staan, die hun probleem anders inschatten en dus gewoon hun beurt afwachten. Op dat ogenblik vervalt immers het bijzonder karakter van de externe aanvraag.

Er mag immers niet uit het oog verloren worden dat de inschrijvingsgegevens voor de reguliere wachtlijst slechts een beperkt aantal feitelijkheden bevatten: de 'gewone' kandidaat-huurder heeft aldus zijn dossier niet kunnen aandikken met bijzondere feiten. De Raad van Bestuur van Volkswoningbouw kan dus, alvorens een beslissing te nemen, opdracht geven om een steekproef van het wachtregister te controleren op gelijkaardigheid.

De Raad van Bestuur moet er voorts over waken dat de positie van de wettelijk prioritaireren niet in het gedrang komt: zo kan de wettelijke voorrang voor zittende huurders die onaangepast wonen (niet langer in staat trappen te doen; te klein wonen met een groot gezin) ernstig bedreigd worden als er van buiten af bij voorrang aangepaste woningen worden toegewezen. Overbevolkte woningen zijn vooral in het kader van de leefbaarheid van sociale woonwijken ten alle prijzen te vermijden.



De kandidaat-huurder die een aanvraag tot versnelde toewijzing indient, dient te beseffen dat de Raad van Bestuur de woonnood van iemand die keuzes maakt op het vlak van ligging en type van woning als zéér laag inschat. Wie dus artikel 24§2 Kaderbesluit Sociale Huur zou inroepen, doet er beter aan afstand te doen van zijn keuzes inzake ligging en type.

Met andere woorden wie een versnelde toewijzing vraagt, doet er beter aan om afstand te doen van zijn keuzes inzake ligging en type, tenzij hij (ook) daarvoor de "bijzondere omstandigheden van sociale aard in het licht van de wachtlijst" kan inroepen, uiteraard op basis van bewijskrachtige documenten.

#### 2. Quota:

Conform artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur wijst Volkswoningbouw jaarlijks in totaliteit over haar hele werkingsgebied niet meer dan 5% van het gemiddeld aantal toewijzingen van de vijf voorafgaande jaren in versnelde procedure toe.

#### 3. Ligging:

Conform het Kaderbesluit Sociale Huur wijst Volkswoningbouw enkel woningen toe gelegen in de gemeente waar het OCMW dat de aanvraag doet gevestigd is.

#### 4. Begeleidingsovereenkomst:

Volkswoningbouw wijst enkel een woning toe aan een kandidaat-huurder die een begeleidingsovereenkomst heeft getekend met het OCMW dat de aanvraag doet, waarbij het OCMW de woonbegeleiding ook kan toevertrouwen aan een andere welzijnspartner actief in de gemeente waar het OCMW gevestigd is, op voorwaarde dat die welzijnspartner de begeleidingsovereenkomst mede ondertekend.

De versnelde toewijzing, zoals goedgekeurd door de Raad van Bestuur, is pas definitief verworven bij de ondertekening van deze begeleidingsovereenkomst.

#### 5. Stopzetting:

De éézijdige stopzetting van de begeleidingsovereenkomst wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming aan de verplichtingen van de huurder.

### **3.2.2. Prioritaire mutatie (zie verplichte voorrangsregels)**

= een huurder vraagt een ruiling naar een andere woonst binnen het patrimonium van cvba Volkswoningbouw

**Deze kandidaat heeft voorrang t.a.v. andere kandidaten op de wachtlijst conform de verplichte voorrangsregels, mits zij naast hoger vermelde algemene voorwaarden tevens voldoen aan:**

- bijkomende voorwaarden: geen achterstal, geen tekortkomingen aan huurdersplichten, geen bedreiging fysische of psychische integriteit andere bewoners
- **controle toestand/onderhoud huidige huurwoning (preventie verkrotting!)**
- overbezet, onderbezet of niet-aangepast wonen.

Prioritaire ruiling kan **enkel voor het volledige gezin**. Indien een deel van het gezin een andere sociale huurwoning wenst, spreken we (ook bij overbezetting) over een gewone toewijzing.

Volgens de principes van rationele bezetting woont een huurder van de cvba Volkswoningbouw:

1. onaangepast door **OVERBEZETTING** wanneer betrokkenen in een woonst wonen, waarvoor ze volgens het huidig intern reglement niet toegewezen kunnen worden wegens hun rationele bezetting.

Specifiek zal overbezetting die tot stand kwam door wijzigingen in gezinssamenstelling waaraan cvba Volkswoningbouw op generlei wijze goedkeuring verleende, geen aanleiding geven tot prioritaire ruiling, maar daarentegen wel tot passende maatregelen ten aanzien van de huurder teneinde opnieuw een normale bezetting van de verhuurde woonegelegenheid te bekomen.

De regelgeving voorziet een afwijking van de rationele bezetting wanneer er een grotere woonst vrijkomt die voldoet aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

2. onaangepast door **ONDERBEZETTING** wanneer betrokkenen in een woonst wonen, waarvoor ze volgens het huidig intern reglement niet toegewezen kunnen worden wegens hun rationele bezetting.

De zittende huurder die tweemaal een geschikt aanbod dat voldoet aan de rationele bezettingsgraad weigert, wordt geschrapt uit het inschrijvingsregister. Eens geschrapt kan deze huurder geen aanspraak meer maken op deze voorrangsregel.

### **3.3. Weigering van de toewijzing / toetreding tot het contract**

#### **3.3.1. Door de verhuurder**

De VWC voorziet ook een aantal gronden dat **de toewijzing / toetreding kan worden geweigerd**.

##### **a) Weigeringsgrond op basis van art. 6.24 VWC**

De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is of geweest is en:

- 1° van wie de huurovereenkomst is beëindigd op basis van artikel 6.33, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° die de woning van de verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst is beëindigd wegens wanbetaling aan de verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost. In afwijking daarvan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing alleen weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling conform artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners. Als blijkt dat de verhuurder toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder

beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd.

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

De verhuurder betekent, op straffe van nietigheid van de beslissing, de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder, met vermelding van het verhaalrecht, vermeld in artikel 6.30.

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

**b) Niet voldoen aan de toelatings- of toetredingsvoorwaarden**

**c) Onaangepastheid van de woonst omwille van het woningconcept of de bezettingsgraad**

**d) Bij afwijkende toewijzingen**

Deze weigering gebeurt voor de kandidaat-huurder die door middel van een afwijkende toewijzing gebonden is aan de opmaak van een begeleidende overeenkomst in samenspraak met een externe sociale partner maar:

- dewelke weigert de begeleidende overeenkomst te ondertekenen;
- waarbij de sociale begeleiding onvoldoende verzekerd kan worden;

Wanneer de kandidaat-huurder zich akkoord verklaart met een begeleidende overeenkomst, moet deze stipt nageleefd worden, op straffe van opzeg.

### **3.3.2. Door de kandidaat - huurder**

Niet alle kandidaat-huurders kunnen of willen op elk ogenblik het aanbod van een sociale woning aanvaarden. Kandidaat-huurders, die tijdelijk door omstandigheden niet kunnen of willen in aanmerking komen voor de toewijzing van een woning, kunnen dit te allen tijde schriftelijk kenbaar maken.

De kandidaat-huurder kan dus zelf, mits bepaalde uitzonderlijke omstandigheden die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, een langere wachtperiode aanvragen zonder dat deze vraag als een weigering beschouwd wordt.

Een kandidaat-huurder wiens dossier niet op wacht staat en die een eerste toewijzing van een aangepaste woning weigert, wordt standaard pas na 3 maanden opnieuw in aanmerking genomen voor een volgende toewijzing.

Omgekeerd beschikt de kandidaat-huurder echter wel over de mogelijkheid om aan cvba Volkswoningbouw te vragen om tijdens deze periode van 3 maanden wel aangeschreven te worden indien er een woning vrijkomt die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt. De vraag dient steeds duidelijk gemotiveerd te zijn. Als hij het aanbod van één van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt.

#### **4. De toewijzingspraktijk REGISTER GARAGES/CARPORTS**

Bij de toewijzing van afzonderlijke garages/carports, parkeerplaatsen en bergingen wordt achtereenvolgens absolute voorrang verleend aan:

- sociale huurders in het gebouw/de wijk, die nog **geen** garage in huur hebben
- sociale huurders in het gebouw/de wijk zo ze geen huurachterstal hebben;
- eigenaar(s) in de wijk van een woning oorspronkelijk opgericht door de cvba Volkswoningbouw;
- eigenaar(s) in de wijk van een woning;
- overige aanvragers uit de directe omgeving van de wijk of het gebouw.

Er wordt voorrang verleend aan nieuwe huurders die zich inschrijven voor een garage en die nog geen garage hebben. Huurders die meerdere garages huren wordt dan een opzeg gegeven voor het aantal garages dat zij meer dan één hebben. De opzegperiode bedraagt 3 maanden.

De verhuurder kan het huurcontract van de garages/carports, parkeerplaatsen en bergingen opzeggen van diegene die vallen onder de hiervoor vermelde 3/, 4/ of 5/ indien er niet voldaan kan worden aan het toewijzen van een aanheerigheid aan de huurders van de hiervoor vermelde 1/ en 2/ die absolute voorrang genieten.

Personen die reeds een garage huren en deze willen omruilen, dienen zich hier opnieuw voor in te schrijven. Zij komen chronologisch op de wachtlijst terecht, rekening houdend met bovenstaande absolute voorrangsregels.

#### **5. Huurders**

Vanaf 1 januari 2023 wijzigt het niveau van de taalkennis naar niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

Alleen huurders met wie een huurovereenkomst wordt gesloten vanaf deze datum moeten hieraan voldoen.

Huurders met een oudere huurovereenkomst volstaan nog steeds met een niveau A1.

Nieuwe huurders moeten aan de voorwaarde voldoen twee jaar na aanvang van de huurovereenkomst (in tegenstelling tot de huurders van voor 1 januari 2023, die moesten voldoen na 1 jaar).

Deze termijn is gelijk met de duur van een standaardtraject Nederlands als tweede taal bij een centrum voor basiseducatie om dat niveau te behalen.

##### **5.1. Wie is welke categorie van huurder en welke rechten zijn hieraan verbonden?**

Volgende personen worden alleen nog beschouwd als 'huurder' :

- De persoon die zich bij inschrijving opgaf als toekomstig referentiehurder.
- De persoon die met de referentiehurder huwt, huwde of wettelijk samenwoont, op voorwaarde dat hij mee in de sociale huurwoning woont.
- De feitelijke partner van de referentiehurder, op voorwaarde dat hij al vanaf het begin mee de sociale huurwoning bewoont of minstens één jaar duurzaam samenwoont in de sociale woning.

Alle andere personen zijn 'bijwoners' (vorige huurders van categorie C). Bijwoners kunnen tijdelijk of duurzaam in de sociale woning wonen.

De opsplitsing tussen 'huurder' en 'bijwoner' heeft een aantal gevolgen. De tabel op de volgende bladzijde somt de belangrijkste gelijkenissen en verschillen op :

Vanaf 1 januari 2023 moet de identiteit van de duurzame bijwoners bij de aanvang van de huurovereenkomst worden opgenomen in de huurovereenkomst. Deze informatie komt in de aanhef van de typehuurovereenkomst en typeonderhuurovereenkomst. Door de vermelding van de identiteit vervullen de huurders hun meldingsplicht bij het sluiten van de huurovereenkomst al.

Als er na de aanvang van de huurovereenkomst nieuwe bijwoners in de woning komen wonen, dan moeten de huurders dit uiteraard ook melden. Het is niet nodig om in dat geval een addendum aan de huurovereenkomst op te maken.

| <b>Huurder</b>   | <b>Bijwoner</b>   |
|--|---|
| - een persoonlijk woonrecht  | - hebben geen persoonlijk woonrecht   |
| - moeten voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden  | - moeten niet voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden  |
| - hun inkomsten tellen mee voor de inkomensvoorwaarde  | - hun inkomsten tellen niet mee voor de inkomensvoorwaarde  |
| - hun inkomsten tellen mee voor de huurprijsberekening   | - hun inkomsten tellen mee voor de huurprijsberekening, behalve dat van minderjarige bijwoners, meerderjarige kinderen die nog kinderbijslag genieten of van personen die de sociale huurwoning niet op een duurzame wijze bewonen <sup>5</sup> |
| - hun inkomsten tellen mee als u nagaat of het gezin voldoet aan de voorwaarden om hun huurovereenkomst te verlengen (enkel bij contracten van negen jaar) | - hun inkomsten tellen niet mee als u nagaat of het gezin voldoet aan de voorwaarden om hun huurovereenkomst te verlengen (enkel bij contracten van negen jaar)   |
| - moeten de huurovereenkomst of het bijvoegsel ondertekenen en zijn verantwoordelijk voor de personen die bij hen verblijven                               | - moeten de huurovereenkomst of het bijvoegsel niet ondertekenen. De huurdersverplichtingen gelden niet voor hen  |
| - tellen mee voor het aantal bewoners (bv. bij onderbezetting)   | - tellen mee voor het aantal bewoners (bv. bij onderbezetting), behalve personen die de sociale huurwoning niet duurzaam bewonen  |
| - tellen mee voor de rationele bezetting.  | - tellen mee voor de rationele bezetting, behalve personen die de sociale huurwoning niet duurzaam bewonen.   |

## 5.2. De huurwaarborg

De huurwaarborg dient voor de overhandiging van de sleutels gestort te worden op rekening van **BE 55 0010 0971 6244** van cvba Volkswoningbouw. De huurwaarborg bedraagt twee maal de basishuurprijs (marktwaarde) begrensd in 2023 op 1.111 euro. Deze wordt zodra betaald op rekening van VMSW geplaatst en levert vanaf dan intrest op. De huurder kan ten allen tijde op eenvoudig verzoek telefonisch of via mail een overzicht van de gestelde waarborg verhoogd met de gekapitaliseerde intresten krijgen.

Er is een mogelijkheid om de waarborg af te betalen conform de wetgeving (met extra administratiekost, deze bedraagt vanaf 2023 14 euro), waarbij cvba Volkswoningbouw de volledige som uiterlijk na 18 maanden op haar rekening moet hebben staan.

## 5.3. De huurprijsberekening

Om de huurprijs te berekenen, kijken we naar het inkomen, het gezin en de woning.

1. Voor een energiezuinige woning is er een **energietoeslag (energicorrectie)**
2. De marktwaarde van de woning bepalen we met een **nieuw schattingsmodel (sociale huurschatter)**
3. De manier om het **inkomen** vast te leggen wijzigt

### Energicorrectie

Als huisvestingsmaatschappij is er extra geld geïnvesteerd om de woning energiezuiniger en milieuvriendelijker te maken, dus minder verbruik van energie en bespaart de huurder op het gebruik van verwarming en warm water.

Om deze investering terug te kunnen verdienen, rekenen we een maandelijkse toeslag aan bovenop de huurprijs. Deze toeslag heet de **energicorrectie** en telt enkel voor woningen met energiezuinige investeringen, zoals een goede isolatie of een zuinige verwarmingsketel.

De grootte van deze toeslag hangt af van de hoeveelheid energie die minder verbruikt wordt door deze extra investering. Deze hoeveelheid energie berekenen we volgens de regels die de Vlaamse Regering vastlegde.

De uitgespaarde hoeveelheid energie rekenen we gedeeltelijk door aan het voordelige **sociaal tarief**. Op deze manier is deze toeslag een eerlijk bedrag dat altijd lager is dan het bedrag dat wordt bespaard op de energiefactuur.

### Sociale huurschatter

De huurprijs hangt ook af van de marktwaarde van de woning. Dat is de prijs die er zou betaald worden voor een gelijkaardige woning op de private markt.

We bepalen de waarde van de woning aan de hand van een schattingsmodel, de **sociale huurschatter**. Om de waarde te bepalen kijken we naar de ligging en andere eigenschappen, zoals het aantal slaapkamers of het bouwjaar. Op deze manier kunnen we een nog juister bedrag op de waarde van de woning plakken.

### Bepalen van het inkomen

We houden rekening met het inkomen van **de huurders en alle meerderjarige gezinsleden**. Enkel het inkomen van meerderjarige kinderen die nog kinderbijslag genieten, tellen we niet mee.

Daarnaast kijken we naar wat er verdiend werd in het jaar waarop het meest recente aanslagbiljet betrekking heeft. Dat noemen we het referentie-inkomen. Dit is niet noodzakelijk voor alle gezinsleden hetzelfde jaar.

Enkel als de huurder en zijn gezin geen referentie-inkomen hebben, dan kijken we naar de huidige inkomsten.

Als de huurder en het gezin meer verdienen dan de inkomensgrenzen, dan wordt er een iets hoger aandeel betaald, dit is de **solidariteitsbijdrage**.

Het inkomen bepaalt niet alleen de huurprijs. Soms is er ook recht op een **gezinskorting** of een **patrimoniumkorting**.

Er wordt nooit minder dan de **minimale huurprijs** en nooit meer dan de **marktwaarde** (basishuurprijs) van de woning betaald.

#### Welke diensten worden aangerekend?

De kosten en lasten die voor rekening van de huurder vallen, zijn die welke verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning (limitatieve lijst opgesomd in bijlage 27 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen). De huurder betaalt de kosten en lasten met maandelijkse voorafbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Op het einde van het jaar wordt de vergelijking gemaakt tussen de betaalde voorschotten en de effectief ontvangen facturen. Het jaar nadien wordt de afrekening (+/-) mee verwerkt in de huurprijs zodat de huurders niet meteen een grote som moeten bijbetalen of ontvangen.

De verhuurder zal de werkingskosten (inclusief een bezettingsvergoeding van de te verlaten woning zolang deze na de nieuwe huurovereenkomst niet ter beschikking is) voor het behandelen van de verhuisaanvragen van de huurder aanrekenen aan de huurder.

Op dit principe zijn er twee uitzonderingen:

1. de verhuisaanvragen van de huurder die op basis van een voorrangregel intern muteert.
2. de verhuisaanvragen van de huurder die moet herhuisvest worden omwille van renovatiewerken.

Er kunnen ook herstellingen die in principe ten laste van de huurder vallen door (of in opdracht van, of op aangeven van) cvba Volkswoningbouw in eigen regie- of door externen worden uitgevoerd. Deze worden apart doorgerekend.

#### **5.4. Brandverzekering**

De verhuurder sluit een brandverzekering af die een clause van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder. De huurder betaalt in de huurlasten maandelijks een klein bedrag voor 'afstand van verhaal' (incl. verhaal van derden).

De huurder verbindt er zich toe zijn inboedel te laten verzekeren.

#### **5.5. Bijzonderheden: Specifieke invulling vergoeding wegens onderbezetting**

##### **Aanpak onderbezetting**

Cvba Volkswoningbouw engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van zijn patrimonium. Dit dient afgestemd te worden op de lokale context. Een goed onderbouwde aanpak houdt onder meer rekening met de typologie van het patrimonium, geplande renovatiewerken, geplande nieuwbouwprojecten, kenmerken van de kandidaat-huurders op de wachtlijst, lokale toewijzingsreglementen,...

De VWC voorziet expliciet de ruimte voor cvba Volkswoningbouw om de beleidsvisie in deze, geënt op de lokale context:

*De verhuurder vermeldt in zijn intern huurreglement op welke wijze hij de huurders van een onderbezette woning als vermeld in het tweede lid, zal begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken.*

Een woning is volgens de VWC onderbezet als:

*Ter uitvoering van artikel 97bis, §4, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode wordt een woning als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds de som van het aantal huurders, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode, het aantal minderjarige kinderen en het aantal gemelde personen met toepassing van artikel 92, §3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode in die woning, groter is dan 1.*

Cvba Volkswoningbouw beslist volgende aanpak om de onderbezetting aan te pakken, rekeninghoudend met de lokale context.

De **eerste fase** (2017-2019) startte met het in kaart brengen van de onderbezetting. Ook werd een inventaris opgemaakt van het patrimonium, zowel naar typologie als naar verdeling over het werkgebied. Hierbij werd rekening gehouden met geplande renovatiewerken en nieuwbouwprojecten. Ook de diverse voorranggen werden geïnventariseerd. Ten slotte werd de wachtlijst geanalyseerd om de lokale woonbehoefte naar typologie en ligging in kaart te brengen.

Deze eerste fase leidde tot een globaal zicht op de onderbezetting van cvba Volkswoningbouw en de mogelijkheden binnen de lokale context om hier aan te werken en een realistische timing in deze uit te werken.

Vervolgens besliste de Raad van Bestuur naar aanleiding van deze eerste inventarisatie om een schrijven te sturen naar iedereen die over – onderbezet woont met de melding dat de mogelijkheid bestaat om te verhuizen naar iets kleiner/groter. Dit gebeurde in een nieuwsbrief in de zomer van 2017. Eind 2018 werd dan beslist om alle huurders die onderbezet woonden aan te schrijven.

Elk jaar worden vanaf 2019 de resultaten van de aanpak onderbezetting voorgelegd aan de Raad van Bestuur die in functie van de evaluatie de aanpak bijstuurt en deze openbaar maakt zoals hoger beschreven.

Bij de volgende fasen worden dan concrete stappen gezet in functie van de overschrijding van de norm voor onderbezetting. In de aanpak kan een onderscheid gemaakt worden tussen de contracten van bepaalde (9 jaar) en onbepaalde duur. Ook dienen concrete afspraken gemaakt te worden inzake toepassing prioritair mutatie, vrijwillige aanbiedingen van woningen die niet voldoen aan alle criteria en 'valabele' aanbiedingen van woningen die voldoen aan de 3 criteria. Deze aanpak wordt goedgekeurd door de Raad van Bestuur en beschikbaar gemaakt voor de huurders door opname in het Intern Huurreglement.

In de **tweede en de derde fasen** wordt verder werk gemaakt van onderbezettingen waarbij het verschil tussen slaapkamers en bewoners gelijk aan of groter is dan 2. De betrokken huurders, rekening houdend met een eventueel quotum al dan niet globaal of lokaal of in de tijd gespreid, krijgen een brief waarin wordt uitgelegd waarom ze onderbezet wonen en hoe cvba Volkswoningbouw dit aanpakt, en met de mogelijke consequentie. Deze titel uit het Intern Huurreglement wordt meegestuurd ter info. Zie entiteitslijst in bijlage.

De timing na de inventarisatie betreft telkens de start van de communicatie naar de huurder. Het vervolg van de procedure is afhankelijk van de lokale context. De resultaten zijn vooral afhankelijk van het aantal geschikte kleinere woningen die ter beschikking komen.

De huurder die onderbezet woont wordt eerst gevraagd zich in te schrijven in het register. Zo kan hij voorkeuren aangeven op basis van de VWC inzake type en ligging, zolang deze maar voldoende mogelijkheden op een niet-onderbezette toewijzing garanderen.

Cvba Volkswoningbouw kan op basis van de inventarisatie ook trachten via een aanmoedigingsbeleid een betere bezetting van zijn patrimonium na te streven. Het betreft dan het



aanbod van woningen die niet per se 'valabel' zijn volgens hierna vermelde definitie, maar wel de onderbezetting oplossen. Bij weigering zijn hier geen consequenties aan verbonden.

Als de huurder die onderbezet woont zich niet op vrijwillige basis inschrijft in het register kan cvba Volkswoningbouw een 'valabel' aanbod doen aan de huurder en dit dus zonder rekening te houden met voorkeuren naar type en ligging. Dit is een aanbod dat voldoet aan volgende voorwaarden:

*1° de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken;*

*2° de woning ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning;*

*3° de reële huurprijs, verhoogd met de huurlasten ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met de huurlasten*

Als een 'valabel' aanbod twee maal geweigerd wordt heeft dit consequenties voor de huurder, afhankelijk van de startdatum van de typehuurovereenkomst: Een eventuele opzeg voor een typehuurovereenkomst van na 1 maart 2017 en de toepassing van een onderbezettingsvergoeding voor een typehuurovereenkomst van voor 1 maart 2017.

De SHM kan om billijkheidsredenen rekening houden met sociale of medische gronden die worden aangevoerd bij weigeringen van een 'valabel' aanbod.

Elk jaar worden de resultaten van de aanpak onderbezetting voorgelegd aan de Raad van Bestuur die in functie van de evaluatie de aanpak bijstuurt en deze openbaar maakt zoals hoger beschreven.

## **5.6 Nieuwe huurdersverplichting : inschrijven bij de VDAB**

### **5.6.1 Huurdersverplichting voor zittende en nieuwe huurders**

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

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

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

#### **5.6.1.1 Zittende huurders dienen te worden geïnformeerd : VMSW gaat hiervoor modelbrief voorzien.**

Deze verplichting geldt voor alle huurders vanaf 1 januari 2023, dus ook voor zittende huurders. Huurders die op 1 januari 2023 al een sociale huurovereenkomst hebben, krijgen drie maanden tijd (dus tot eind maart 2023) om aan de verplichting te voldoen.

#### **5.6.1.2 Nieuwe huurders dienen te voldoen bij het sluiten van de huurovereenkomst**

Elke nieuwe huurder moet op het moment dat Volkswoningbouw de huurdersovereenkomst sluit aan de huurdersverplichting voldoen.

De nieuwe huurder krijgt, wanneer hij bij de inwerkingtreding van de huurovereenkomst nog niet aan de huurdersverplichting voldoet, drie maanden tijd om aan de verplichting te voldoen.

Volkswoningbouw zal nadat de huurovereenkomst is gesloten een driejaarlijkse controle uitvoeren. Als de huurder niet voldoet, zal de toezichthouder worden verwittigd die een administratieve

geldboete kan opleggen. Een andere sanctie, zoals opzeg van de huurovereenkomst, is niet voorzien.

## 6 . Woonrecht van negen jaar

Vanaf 1 januari 2023 heeft elke huurder van een sociale woning een woonrecht van minstens negen jaar, via één of meerdere huurovereenkomsten.

Dit geldt niet voor huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur: zij behouden hun woonrecht van onbepaalde duur als zij verhuizen naar een andere sociale huurwoning van dezelfde of bij een gedwongen herhuisvesting bij renovatie, aanpassing, sloop of verkoop van een andere verhuurder.

### De opzegging door de verhuurder

Bij opzeg omwille van ernstige/blijvende tekortkoming in de huurdersverplichtingen moet vooraf steeds het OCMW worden verwittigd, dit is een **verhuurdersverplichting**.

Wanneer er sprake is van **ontbinding door wanprestatie** dient de huurder een vergoeding te betalen die overeenstemt met de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, rekening houdend met :

- de toewijzingsprocedure en het opnieuw in orde stellen van de woning
- onverminderd de vergoeding voor schade

### De opzegging door de huurder

De opzeggingstermijn voor de laatste huurder bedraagt drie maanden tenzij :

- verhuis naar woonzorgcentrum, dit verschilt van een sociale assistentiewoning
- verhuis naar "een woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning = residentiële instelling voor mensen met een beperking" (bewijs is vereist).

## **De ontbinding van rechtswege van de huurovereenkomst**

### **\* Laatste huurder overlijdt.**

De huurovereenkomst neemt een einde op het einde van de 2<sup>de</sup> maand na het overlijden van de laatste huurder.

Blijven er nog bewoners over :

- recht om de woning tijdelijk verder te betrekken tot de laatste dag van de 6<sup>de</sup> maand na het vernemen van het overlijden
- verlengbaar om billijkheidsredenen tot 5 jaar
- geen extra personen
- bezettingsovereenkomst : dit is een overeenkomst tussen de verhuurder en de bewoner  
In deze overeenkomst moeten de voorwaarden en verbintenissen staan zoals :
- een vergoeding voor het bewonen (wordt op dezelfde manier berekend als bij gewone sociale huurders)
- indexatie
- waarborgregeling
- plaatsbeschrijving
- onderhoud en herstellingen
- kosten en lasten
- verzekering en aansprakelijkheden

### **\* Huurder vertrekt zonder opzeg, andere huurder blijft over**

Bewijs van onherstelbaar ontwricht huwelijk is niet meer vereist.

De ontbinding van rechtswege ten aanzien van de vertrokken huurder is op de 1<sup>ste</sup> dag van de 2<sup>de</sup> maand nadat de feiten door de overblijvende huurder ter kennis aan de verhuurder worden gebracht. De vertrokken huurder dient te worden aangeschreven indien zijn adres bekend is.

## **7. Verhaal en klachtrecht**

### **Verhaal**

Vanaf 1 januari 2020 kan iedereen die zich wenst in te schrijven of de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van de verhuurder, met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal instellen bij de toezichthouder. Er is niet langer een limitatieve lijst. In het geval de verhuurder geen formele beslissing neemt binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot inschrijving of een versnelde toewijzing, kan de benadeelde eveneens verhaal instellen via een aangetekende en gemotiveerde brief. Het verhaalrecht kan gezien worden als een extra beschermingsmaatregel naast het klachtrecht bij de Vlaamse Ombudsdienst (Hoofdstuk 5 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018).

De verhuurder moet in de brief met zijn beslissing aan de kandidaat-huurder de verhaalsmogelijkheid vermelden alsook in welke vorm en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend. De beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, wordt uiteraard niet gericht aan andere kandidaat-huurders en zal bijgevolg die vermelding niet moeten bevatten.

Voor de verdere procedure wordt verwezen naar de VWC.

## Klachtrecht

Het klachtendecreet geeft alle sociale huurders het recht om een klacht in te dienen tegen handelingen van een sociale verhuurder. Eerst moet hij zijn klacht wel aan de verhuurder zelf richten. De verdere uitwerking is terug te vinden in de procedure klachtenbehandeling dewelke kan opgevraagd worden en waarvan ook vermelding gemaakt wordt op de website.

## 8. Leefbaarheid

cvba Volkswoningbouw levert de nodige inspanningen om bij te dragen tot de verbetering van de leefbaarheid in zoverre dit tot haar bevoegdheid behoort. Problemen die niet direct tot haar bevoegdheid behoren worden aangekaart bij de bevoegde diensten en organisaties, om in samenspraak op zoek te gaan naar een oplossing.

Concrete maatregelen en acties zijn opgenomen in de nieuwe uitgewerkte leefbaarheidsprocedure.

## 9. Informatie en bewonersparticipatie

cvba Volkswoningbouw streeft naar een gezonde en open communicatie met de huurders. Jaarlijks ontvangen de huurders een uitgebreide toelichtingsnota bij de berekening van de nieuwe huurprijzen.

Direct contact met de huurders is belangrijk: de medewerkers staan ter beschikking van de huurders voor overleg, informatie of melding van problemen op de uren vermeld bij openingsuren; eventueel op afspraak. Herstellingen worden met bekwame spoed uitgevoerd.

Bij ingrijpende onderhouds- en/of renovatiewerken worden de betrokken bewoners zorgvuldig ingelicht. Bij de aanvang van de werken worden zij geïnformeerd over de aanpak van het project. Na de uitvoering van, of bij de voorlopige en definitieve aanvaarding van de werken (nieuwbouw en/of renovatie) wordt de huurder gevraagd zijn op- en aanmerkingen kenbaar te maken.

cvba Volkswoningbouw houdt de huurders op de hoogte van mogelijke gewijzigde afspraken en over wat leeft binnen de vennootschap met de website [www.volkswoningbouw.be](http://www.volkswoningbouw.be).

Daarnaast wordt er sinds augustus 2017 ook maximaal ingezet op bewonersvergaderingen.

## 10. Sociale vermenging

cvba Volkswoningbouw tracht in de mate van het mogelijke en binnen het wettelijk kader rekening te houden met sociale vermenging. Dit gebeurt door middel van:

- het pro-actief ingrijpen bij de toewijzingen binnen appartementsgebouwen en complexen om mogelijke probleemsituaties te voorkomen, zonder afbreuk te doen aan de woonst- en wijkkeuze van de kandidaat-huurder;
- bij elke afwijking van de chronologische volgorde van inschrijving en van de reglementaire voorrangregels zal gehandeld worden conform art. 24 Kaderbesluit Sociale Huur;
- bij nieuwbouwprojecten wordt gestreefd naar een vermenging van types van woningen, zodat muteren binnen eenzelfde wijk door de aanwezigheid van verschillende types eenvoudiger wordt;
- De maatschappij ziet het als haar opdracht mee te werken aan inbreidingsgerichte projecten.

## 11. Versterking en ondersteuning van sociale netwerken

Volkswoningbouw doet in de mate van het mogelijke beroep op lokale svk's, de lokale OCMW's en het CAW werkzaam in het werkgebied van de maatschappij.

Voor specifieke huurdersproblemen werkt de cvba Volkswoningbouw samen met andere sociale organisaties (oa burenbemiddeling). Afhankelijk van de situatie wordt overleg georganiseerd.

De cvba Volkswoningbouw doet aan bewonersoverleg en streeft ernaar dit in de toekomst uit te breiden.

De maatschappij is bereid andere initiatieven te ondersteunen die een bijdrage leveren tot een verhoogde leefbaarheid binnen wijken en complexen.

## 12. Privacy

Cvba Volkswoningbouw heeft de nodige maatregelen genomen om te voldoen aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Sinds 25/05/2018 wordt nog meer aandacht gespendeerd aan de privacy van de klanten. Het personeel heeft een bewustmakingscursus gevolgd en de nodige documentatie en beveiliging werd aangepast.

Voor vragen omtrent privacy kan er terecht op [privacy@vwbm.be](mailto:privacy@vwbm.be)

Herent, 15/12/2022 Raad van Bestuur cvba Volkswoningbouw.

MICHEL CLAEYS  
DIRECTEUR AD-INTERIM

Pollers  
POLLERS ASTRID  
VOORZITTER