



HET VLAAMSE WOONANKER bv
BEZEMSTRAAT 83 A
1600 SINT-PIETERS-LEEUV

INTERN HUURREGLEMENT (IH)

Het bestuursorgaan van woonmaatschappij HET VLAAMSE WOONANKER heeft op 03 september 2024 zijn goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend aangepast Intern Huurreglement (IH). Het IH vervangt integraal het reglement dat op 13/06/2023 werd goedgekeurd.

INHOUD

1. ALGEMEEN	4
2. DEFINITIES	5
3. DE INSCHRIJVING ALS KANDIDAAT-HUURDER	7
3.1. algemeen	7
3.2. inschrijvingsvoorwaarden	7
3.2.1. de leeftijdsvoorwaarde	7
3.2.2. de verblijfsvoorwaarde	8
3.2.3. de inkomensvoorwaarde	8
3.2.4. de middelentoets	9
3.2.5. de eigendomsvoorwaarde	9
3.3. het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst	12
3.3.1. op moment van inschrijving	13
3.3.2. op moment van toewijzing	13
3.3.3. na aanvang van de huurovereenkomst	13
3.4. gezinsbegrip	14
3.5. wijzigingen aan de gezinssituatie	14
3.6. woonwensen	15
3.7. wijzigingen van de aanvraag	15
3.8. ontdubbeling kandidatuur	16
3.9. actualisatie	16
3.9.1. jaarlijkse actualisatie	16
3.9.2. actualisatie wegens inactiviteit	16
3.10. schrapping uit het inschrijvingsregister	16
4. DE TOEWIJZING VAN EEN SOCIALE WONING	18
4.1. bevoegd beslissingsorgaan	18
4.2. toewijzingssysteem	18
4.2.1. de voorkeur van de kandidaat-huurder	18
4.2.2. de rationele bezetting	18
4.2.3. instroommogelijkheden (pijlers)	22
4.2.4. bezichtigen van de woning	26
4.2.5. herhuisvesting in het kader van de renovatie van de sociale huurwoning	26
4.2.6. onderbezetting van de sociale huurwoning	28
4.2.7. weigering toewijzing	31

4.2.8.	garages en parkeerplaatsen	32
4.2.9.	Vlabinvest woningen (en ADL woningen)	32
5.	DE HUUROVEREENKOMST	34
5.1.	huurders en bijwoners	34
5.2.	huurdersverplichtingen	35
5.2.1.	de verplichtingen vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet	35
5.2.2.	de verplichtingen vermeld in de Vlaamse Codex Wonen	35
5.3.	reglement van inwendige orde	38
5.4.	huurwaarborg	38
5.4.1.	te betalen huurwaarborg door de huurder bij aanvang van de verhuring	38
5.4.2.	afrekening van de waarborg	39
5.5.	plaatsbeschrijving en technische controle	40
5.5.1.	plaatsbeschrijving	40
5.5.2.	technische controle voorafgaand aan de plaatsbeschrijving bij uittrede	40
5.6.	brandverzekering	41
5.7.	huurlasten en kosten	41
5.7.1.	Afrekening van de kosten en lasten	41
5.7.2.	onroerende voorheffing	42
5.8.	einde van de huurovereenkomst	42
5.8.1.	beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder	43
5.8.2.	opzeg door HET VLAAMSE WOONANKER	43
5.8.3.	ontbinding van rechtswege	46
6.	VERHAAL EN BEROEP BIJ DE TOEZICHTHOUDER	48
6.1.	verhaal bij de toezichthouder	48
6.2.	beroepschrift bij de toezichthouder	48
7.	PRIVACYVERKLARING	50
8.	BIJLAGEN	51
8.1.	puntensysteem 'objectieve criteria woonnood' (versnelde toewijzingen)	51
8.2.	lijst voorbehouden woningen (doelgroepen)	51
8.3.	kosten en lasten: bijlage 27 bij het BVCW	51

1. ALGEMEEN

Het intern huurreglement is openbaar en kan bijgevolg door iedereen worden opgevraagd.

Het intern huurreglement geldt voor onbepaalde duur. Het is de bedoeling dat een evaluatie van het heersende intern huurreglement eventueel kan leiden tot bijsturing. Ook wijzigingen in de wetgeving zorgen ervoor dat wij op regelmatige basis ons intern huurreglement moeten aanpassen.

Het intern huurreglement wordt bekendgemaakt via de website van HET VLAAMSE WOONANKER. Een afschrift van het intern huurreglement, en latere wijzigingen, worden door HET VLAAMSE WOONANKER onmiddellijk meegedeeld aan de toezichthouder.

De in dit reglement vermelde bedragen gelden voor 2025 en worden jaarlijks geïndexeerd.

De regelgeving met betrekking tot sociale huur is voornamelijk terug te vinden in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW) en haar uitvoeringsbesluit, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW).

Voor de verhuur van de sociale woningen zijn voor de aspecten die niet geregeld zijn in de VCW of de BVCW of in zijn uitvoeringsbesluit, de bepalingen van afdeling I van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing.

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

2. DEFINITIES

In dit reglement wordt verstaan onder:

- ADL-woning: een woongelegenheden die aangepast en uitgerust is om de activiteiten van het dagelijkse leven en het zelfstandig wonen van personen met een handicap te ondersteunen, die gesubsidieerd is op basis van artikel 5.40 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en die zich bevindt in een ADL-cluster;
- agentschap: het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen in Vlaanderen dat is opgericht bij het besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen in Vlaanderen;
- besluit VCW: het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- CAW: centrum algemeen welzijnswerk;
- CIR: het centraal inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021: de Vlaamse Regering voert een centraal inschrijvingsregister in voor kandidaat-huurders en duidt de entiteit aan die het centraal inschrijvingsregister bijhoudt; de verhuurder wijst een woning toe aan een kandidaat-huurder op basis van de gegevens uit het centraal inschrijvingsregister; de verhuurder kan de gegevens uit het centraal inschrijvingsregister gebruiken voor de eigen werking;
- gezinshereniging: de gezinshereniging of gezinsvorming, vermeld in artikel 10, 10bis, 40bis, 40ter en 47/1 van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen;
- GGZ: geestelijke gezondheidszorg;
- huurder: de persoon of de personen die bij aanvang van de huurovereenkomst als huurder worden vermeld in de huurovereenkomst; en de persoon of personen die van rechtswege huurder worden;
- kandidaat-huurder: de persoon of de personen die ingeschreven zijn in het centraal inschrijvingsregister en die de huurovereenkomst zullen ondertekenen als huurder;
- mantelzorg: de activiteiten die een mantelzorger als vermeld in artikel 2, §1, 6°, van het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019, verleent;
- mobiele woonunit: woonvorm die gekenmerkt wordt door flexibiliteit en verplaatsbaarheid, bestemd voor tijdelijke bewoning (art. 6.43, §1, eerste lid BVCW);
- noodwoning: woning die op verzoek van de burgemeester te huur of ter beschikking wordt gesteld als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden;
- OCMW: openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn;
- onbewoonbaar verklaarde woning: de woning die onbewoonbaar is verklaard, hetzij met toepassing van artikel 3.12, §1, of artikel 3.16, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hetzij met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
- onderbezette woning: een woning is onderbezet, als vermeld in artikel 6.65, eerste lid, van het Besluit VCW, als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden), groter is dan één; voor deze berekening wordt (vanaf 2024) het aantal huurders gelijkgesteld met één, tenzij de huurders wettelijk samenwonen maar geen partnerrelatie hebben;
- ongeschikt verklaarde woning: de woning die met toepassing van artikel 3.12, §1, of artikel 3.16, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ongeschikt is verklaard;

- overbewoond verklaarde woning: de woning die conform boek 3, deel 6, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 overbewoond is verklaard;
- potentiële kandidaat-huurder: de persoon of de personen die zich willen inschrijven in het centraal inschrijvingsregister;
- primaire verhuurder: de woonmaatschappij, vermeld in artikel 6.6, § 2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- residentiële opvang voor personen met een handicap: de opvang van personen met een handicap waarbij een vervangende woon- of verblijfssituatie aangeboden wordt, met inbegrip van huisvesting en voeding;
- RTH: rechtstreeks toegankelijke hulp;
- sloop: de sloop van een of meer constructies, alsook de uitvoering van werken die er integrerend deel van uitmaken, zoals onder meer het wegnemen van leidingen, het uitvoeren van beveiligingswerken en het afwerken van de door de sloop vrijgekomen gevels van belendende gebouwen;
- sociale assistentiewoning: een woning als vermeld in artikel 4, §1, derde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 betreffende de procedures voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers;
- toewijzingsraad: de toewijzingsraad, vermeld in artikel 6.12, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- toezichthouder: de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- VAPH: Vlaams agentschap voor personen met een handicap;
- VCW: Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Woonzorgcentrum: 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;
- zittende huurder: een huurder van een sociale huurwoning als vermeld in artikel 6.1, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

3. DE INSCHRIJVING ALS KANDIDAAT-HUURDER

3.1. algemeen

Om in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huurwoning, moet een kandidaat-huurder eerst opgenomen worden in het centraal inschrijvingsregister (hierna: CIR) (wachtlIJst). Hiervoor moet de kandidaat-huurder voldoen aan een aantal voorwaarden die, in de meeste gevallen, gestaafd moeten worden met bepaalde documenten. Soms moet de kandidaat-huurder zelf zorgen voor die documenten, soms kan HET VLAAMSE WOONANKER die opvragen bij de bevoegde overheden en instellingen. Door zich in te schrijven geeft de kandidaat-huurder de toestemming aan HET VLAAMSE WOONANKER om die bewijsstukken op te vragen.

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

Echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners die samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder.

Als er meer personen samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen en ze zijn geen echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners, kan er maar één persoon zich inschrijven als kandidaat-huurder.

Als er hulp nodig is bij de inschrijving, kunnen kandidaat-huurders hiervoor langskomen bij HET VLAAMSE WOONANKER. De inschrijving gebeurt in het CIR. De kandidaat-huurders kunnen zich ook zelf inschrijven via het CIR.

De voorwaarden zijn zowel bij inschrijving als bij toelating dezelfde. Het gaat om de hiernavolgende aspecten.

3.2. inschrijvingsvoorwaarden

Het sociaal huurbesluit bepaalt **5 voorwaarden** te voldoen door de kandidaat-huurder, om ingeschreven te kunnen worden voor een sociale huurwoning:

- de leeftijd;
- de opname in het bevolkings- dan wel vreemdelingenregister;
- de hoogte van het inkomen;
- de hoogte van de beschikbare saldi op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen;
- het al dan niet hebben van onroerend bezit.

3.2.1. de leeftijdsvoorwaarde

De persoon die zich komt inschrijven als kandidaat-huurder of die als huurder wil toegelaten worden tot een sociale huurwoning moet de volle leeftijd van achttien jaar hebben.

Uitzondering:

Een persoon die de leeftijd van achttien jaar nog niet heeft bereikt, komt toch in aanmerking als hij ontvoegd werd of zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW.

Opgelet:

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

3.2.2. de verblijfsvoorwaarde

De toegang tot sociale woningen is gekoppeld aan de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

Erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden kunnen zich reeds inschrijven voor een sociale woning met het vluchtelingenattest of een brief met een positieve beslissing van het CGVS. Die documenten bewijzen immers hun recht op duurzaam verblijf. De effectieve inschrijving in het vreemdelingenregister in de gemeente is de administratieve verwerking van dat rechtsfeit. Voor een toewijzing van een sociale huurwoning wordt wel verwacht dat de erkende vluchteling of subsidiair beschermde effectief is ingeschreven in het vreemdelingenregister.

Uitzondering:

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

3.2.3. de inkomensvoorwaarde

De kandidaat-huurder moet voldoen aan een inkomensvoorwaarde. Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar het referentie-inkomen.

De standaardinkomensgrenzen voor 2025 zijn:

- 30.636 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 33.202 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap;
- 45.952 euro, verhoogd met 2.569 euro per persoon ten laste voor anderen.

Uitzondering:

Beschikt geen van de kandidaat-huurders over een aanslagbiljet, of is de som van het geïndexeerde referentie-inkomen van de kandidaat-huurders gelijk aan 0, dan wordt het huidige inkomen genomen.

Het huidige inkomen wordt door HET VLAAMSE WOONANKER vastgesteld op basis van inkomensgegevens van drie maanden die voorafgaan aan het toetsingsmoment. De bedoeling is een zo representatief mogelijk beeld te krijgen van de huidige inkomenssituatie van de kandidaat-huurder. Er wordt geen rekening gehouden met toekomstige inkomenswijzigingen. Het huidige inkomen wordt ook gehanteerd indien blijkt dat de som van het geïndexeerde referentie-inkomen van de kandidaat-huurders, hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrenzen.

Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan HET VLAAMSE WOONANKER autonoom beslissen om het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen.

HET VLAAMSE WOONANKER kan een afwijking van de inkomensgrenzen toestaan als de persoon die zich wil inschrijven voor een ADL-woning, daarvoor een gemotiveerd verzoek indient, met dien verstande dat het inkomen uit arbeid de inkomensgrenzen niet mag overschrijden.

3.2.4. de middelentoets

De kandidaat-huurder mag geen saldi hebben op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen die de vastgestelde grenzen overschrijden. Het betreft rekeningen waarvan de kandidaat-huurder rekeninghouder is of mederekeninghouder.

De grenzen zijn volledig identiek aan de inkomensgrenzen.

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

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

De berekening van de beschikbare middelen is een momentopname. Er wordt geen rekening gehouden met schulden of toekomstige betalingen, net zoals er ook geen rekening wordt gehouden met toekomstige inkomsten.

Uitzondering:

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

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

3.2.5. de eigendomsvoorwaarde

De volgende voorwaarden inzake onroerend bezit in binnen- en buitenland zijn van toepassing:

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

HET VLAAMSE WOONANKER kan het eigen bezit van een eigendom nagaan middels een bevraging bij de FOD Financiën via de KSZ toepassing.

De inbreng van een eigendom in een vennootschap kan worden nagegaan door eerst op basis van het rijksregisternummer bij de ondernemingsdatabank (KBO) na te gaan of de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden een functie (zaakvoerder, bestuurder, aandeelhouder) heeft in een vennootschap. Via het KBO-nummer kan vervolgens informatie gevonden worden wat betreft de inbreng van eigendommen in de vennootschap.

HET VLAAMSE WOONANKER kan eveneens een privaat bureau inschakelen om de eigendomsvoorwaarde in het buitenland na te gaan.

Uitzondering

Er zijn een aantal uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde opgenomen. In de meeste gevallen gaat het om tijdelijke uitzonderingen.

Een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning moet de huurder zich in principe in regel stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. HET VLAAMSE WOONANKER kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn. Die uitzonderingen kunnen ook toegepast worden op de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst huurder worden.

Deze uitzonderingen zijn:

1. De woning of perceel, bestemd voor woningbouw, in onverdeeldheid
Wanneer de kandidaat-huurder samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een van de volgende zakelijke rechten heeft, dan kan hij zich toch inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning, op voorwaarde dat de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen.
 - Ze hebben samen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom;
 - Ze hebben samen een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw;
 - Ze hebben samen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik gegeven.
 - De kandidaat-huurder moet uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning. HET VLAAMSE WOONANKER kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn.
2. Op basis van het kosteloos karakter
Als een kandidaat-huurder een zakelijk recht ten kosteloze titel heeft verworven (bv. schenking, erfenis), kan hij zich toch inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning in de volgende situaties:
 - de kandidaat-huurder heeft een woning of een perceel bestemd voor woningbouw ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom verworven;
 - de kandidaat-huurder heeft een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel verworven;

- de kandidaat-huurder heeft een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel verworven.

De kandidaat-huurder moet uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning. HET VLAAMSE WOONANKER kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn.

3. Op basis van de woningkwaliteit

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

- men zich binnen de twee maanden na de verklaring komt inschrijven;
- de woning wordt bewoond door de kandidaat-huurder op de datum van het onderzoek ter plaatse op basis waarvan de woning nadien onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard.

De kandidaat-huurder krijgt onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang voor een sociale huurwoning. Dat moedigt de kandidaat-huurder aan om de slechte woning te verlaten als hij zelf niet over de middelen beschikt om zijn woning in orde te stellen.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan HET VLAAMSE WOONANKER instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

4. Het betreft een woning, niet aangepast aan de fysieke handicap of beperking

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

Ouderen zonder specifieke handicap komen niet in aanmerking voor deze uitzondering. De sociale huurwoning die door gerichte investeringen aangepast is aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking worden voorbehouden voor de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden die een fysieke handicap of beperking heeft.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan HET VLAAMSE WOONANKER instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

5. Het betreft een ADL woning

Als de kandidaat-huurder of zijn gezinslid een handicap heeft, en hij is ingeschreven voor een ADL-woning, wordt met de woning die hij bewoont geen rekening gehouden. De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan HET VLAAMSE WOONANKER instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

6. Op basis van de ruimtelijke bestemmingszone

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

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

7. Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de VCW (Vlaamse Codex Wonen) Met de woning wordt geen rekening gehouden als die moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in het kader van:
- de woningkwaliteitsbewaking;
 - een verrichting door een sociale woonorganisatie;
 - in het kader van het sociaal beheersrecht.

De kandidaat-huurder krijgt onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang voor een sociale huurwoning. Dat moedigt de kandidaat-huurder aan om de woning te verlaten. De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan HET VLAAMSE WOONANKER instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

8. Op basis van een faillissement
- Met de woning waarover de kandidaat-huurder het beheer heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel XX.32 van het Wetboek van Economisch Recht of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV, van het Gerechtelijk Wetboek., wordt geen rekening gehouden. De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan HET VLAAMSE WOONANKER instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

Bijkomende voorwaarde ADL woning

De kandidaat-huurder van een ADL-woning kan genieten van een uitzondering op de inkomens- en de eigendomsvoorwaarde (zie hierboven), maar hij is wel verplicht bij inschrijving voor een ADL-woning bereid te zijn om een overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning te sluiten. Die overeenkomst wordt gesloten met een vergunde zorgaanbieder die vanuit het ADL-centrum assistentie verleent. In de overeenkomst wordt bepaald dat zorg en ondersteuning wordt ingekocht voor een minimaal budget van 12,2345 zorggebonden punten of voor een bedrag dat omgerekend naar punten aan de hand van een omslagsleutel overeenstemt met 12,2345 zorggebonden punten.

3.3. het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst

Op het moment dat een persoon zich wil inschrijven voor een sociale woning, op het moment dat een sociale woning kan toegewezen worden aan een kandidaat-huurder of op het moment dat een persoon na aanvang van de huurovereenkomst huurder wil/kan worden, controleert HET VLAAMSE WOONANKER of de persoon respectievelijk voldoet aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden. HET VLAAMSE WOONANKER mag geen rekening houden met een toekomstige situatie, bijvoorbeeld een te verwachten inkomensdaling, om te concluderen dat de persoon op termijn zal voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.

3.3.1. op moment van inschrijving

De potentiële kandidaat-huurder initieert zelf zijn aanvraag om ingeschreven te worden in het CIR. Aanvragen worden geregistreerd in het CIR, maar het moment van indiening dat in aanmerking wordt genomen om de chronologie te bepalen, is het moment waarop Wonen in Vlaanderen over alle stavingstukken beschikt, waaruit blijkt dat de potentiële kandidaat-huurder aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoet.

Tijdens het verwerken van de aanvraag worden de inschrijvingsvoorwaarden automatisch afgetoetst. Als blijkt dat aan de inschrijvingsvoorwaarden voldaan is, wordt een inschrijvingsnummer toegekend.

3.3.2. op moment van toewijzing

Bij toewijzing van een sociale huurwoning worden de toelatingsvoorwaarden afgetoetst door de verhuurder die het aanbod doet. Zodoende zal tussen het moment dat de kandidaat-huurder reageerde op de aanbodbrief en de ondertekening van de huurovereenkomst de voorwaarden worden nagegaan. Voor de middelentoets moet de kandidaat-huurder voldoen op de dag waarop de aanbodbrief werd bezorgd aan de kandidaat-huurder (d.i. de postdatum). Voor de andere voorwaarden is er geen specifieke datum vastgelegd. Die aftoetsing zal gebeuren in de fase tussen het reageren op de aanbodbrief en de ondertekening van de huurovereenkomst, en bijvoorbeeld niet op de aanvangsdatum van de van de huurovereenkomst.

Als bij wijze van voorbeeld op basis van de gegevens met betrekking tot het inkomen blijkt dat hij niet aan de inkomensvoorwaarde voldoet, wordt hem meegedeeld dat er enkel een toewijzing kan plaatsvinden als hij binnen de door HET VLAAMSE WOONANKER bepaalde termijn van 14 kalenderdagen bewijskrachtige documenten voorlegt, waaruit blijkt dat zijn huidige inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Als vijftien werkdagen na deze mededeling de nodige gegevens nog niet werden doorgegeven, wordt zijn kandidatuur geschrapt.

3.3.3. na aanvang van de huurovereenkomst

De wettelijke samenwoner of de echtgenoot van de huurder die na aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen, moet aantonen dat hij samen met de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

De feitelijke partner van de huurder die na aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen, moet pas na een jaar duurzame bijwoning aantonen dat hij samen met de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

Andere personen die duurzaam of tijdelijk komen bijwonen, moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

Een bijwoning die leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen uit de VCW zal worden geweigerd. Een bijwoning die leidt tot een woning die niet meer rationeel wordt bezet, kan worden geweigerd (bv. als dit de leefbaarheid

of de veiligheid in gedrang brengt). Een woning is onaangepast als de woning niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap.

Iemand behoort tot hetzelfde gezin als hij/zij duurzaam samenwoont. Om voldoende duurzaam tot een gezin te behoren, is weliswaar geen permanent verblijf, maar wel een voldoende vaak verblijf noodzakelijk. Verblijft een persoon acht dagen of meer per maand in de sociale huurwoning, dan wordt de persoon als een gezinslid beschouwd en meegeteld voor de toetsing van de bezettingsnormen uit de VCW. Verblijft een persoon minder dan acht dagen per maand in de sociale huurwoning, dan wordt de persoon niet als een gezinslid beschouwd en wordt de persoon niet meegeteld voor de toetsing van de bezettingsnormen uit de VCW.

De huurder is verplicht om iedere bijwoning (zowel duurzame als tijdelijke) te melden aan HET VLAAMSE WOONANKER zodat HET VLAAMSE WOONANKER kan nagaan of alle voorwaarden vervuld zijn.

De term 'duurzaam' staat tegenover 'tijdelijk'. Een persoon die tijdelijk bijwoont, wordt niet beschouwd als een huurder.

3.4. gezinsbegrip

Als echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners samen een sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn ze ook verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder en moeten ze dus samen voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

Als meer personen, andere dan echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners, samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, kan maar één persoon zich inschrijven als kandidaat-huurder en moet die persoon voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

De andere gezinsleden dienen niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.

3.5. wijzigingen aan de gezinssituatie

De situatie van de kandidaat-huurder kan veranderen. Sommige gegevens kan HET VLAAMSE WOONANKER zelf opzoeken, andere niet. Daarom verwacht HET VLAAMSE WOONANKER dat de kandidaat-huurder elke adreswijziging en elke wijziging aan de gezinssituatie binnen de maand meldt aan HET VLAAMSE WOONANKER en binnen de maand aanpast in zijn dossier in het CIR.

Indien de kandidaat-huurder aangeeft zwanger te zijn, dan kan op vraag van de kandidaat-huurder rekening gehouden worden met het ongebooren kind. Om effectief in aanmerking te komen voor een grotere woning, moet het kind geboren zijn. Het is belangrijk dat de kandidaat-huurder ons iedere wijziging tijdig meldt en aanpast in zijn dossier in het CIR.

Bij een aanpassing van de gezinssituatie moet de kandidaat-huurder ermee rekening houden dat hij mogelijks het aantal slaapkamers moet aanpassen in zijn dossier in het CIR.

3.6. woonwensen

Het CIR bevat basisinformatie per verhuurder over de ligging van de woningen, welke type woningen en hoe de huurprijs wordt berekend. Voor meer gedetailleerde informatie kan de (potentiële) kandidaat-huurder zich tot HET VLAAMSE WOONANKER wenden. Op die manier kan de kandidaat-huurder een gerichte keuze maken.

HET VLAAMSE WOONANKER informeert de kandidaat-huurder voldoende over de ligging van zijn woningen, welke type woningen hij heeft en hoe de huurprijs wordt berekend, met inbegrip van eventuele gemeenschappelijke kosten. 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. Als de kandidaat-huurder geen keuze maakt, geldt de inschrijving voor alle sociale huurwoningen van HET VLAAMSE WOONANKER.

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

De kandidaat-huurder wordt geacht een uitgebreide keuze te maken binnen het patrimonium.

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

Het bestuursorgaan besliste om de vraag naar een gelijkvloerse woonst enkel te aanvaarden indien er een medisch attest van een relevante gespecialiseerde arts wordt bezorgd met de specifieke vraag naar een woonst op het gelijkvloers omwille van medische redenen. Deze kandidaten zullen vanaf dan enkel aangeschreven worden voor woongelegenheden zonder trappen (gelijkvloers of toegankelijk via lift) en zullen geen weigering geregistreerd krijgen indien er toch trappen aanwezig zijn in het appartement of in de toegang naar het appartement.

2 uitzonderingen

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

3.7. wijzigingen van de aanvraag

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

3.8. ontdubbeling kandidatuur

Wanneer kandidaat-huurders onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, gelden volgende regels:

- Er blijft één kandidaat-huurder over die wenst te blijven kandideren
Als slechts een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden op zijn of haar naam.
- Beide kandidaat-huurders wensen te blijven kandideren
Als beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, wordt het oorspronkelijke inschrijvingsnummer geschrapt en worden de kandidaat-huurders opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer, met behoud van hun individuele wachttijd.

3.9. actualisatie

3.9.1. jaarlijkse actualisatie

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

Als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet langer voldoet aan de voorwaarden, brengt het agentschap de primaire verhuurder binnen de vijf werkdagen op de hoogte. De primaire verhuurder verzendt uiterlijk binnen dertig kalenderdagen na de ontvangst van de melding van het agentschap een brief over de actualisering aan de kandidaat-huurder. Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft opgegeven in het CIR.

3.9.2. actualisatie wegens inactiviteit

Als een kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief is geweest in zijn inschrijvingsdossier, brengt het agentschap de primaire verhuurder binnen vijf werkdagen na de vaststelling daarvan op de hoogte. De primaire verhuurder verzendt uiterlijk binnen dertig kalenderdagen na de ontvangst van de melding van het agentschap een brief aan de kandidaat-huurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden. Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft vermeld in het CIR.

3.10. schrapping uit het inschrijvingsregister

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

De volgende redenen geven aanleiding tot een schrapping:

- Bij toewijzing
 - De kandidaat-huurder aanvaardt het aanbod;
 - De kandidaat-huurder voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden;
 - De kandidaat-huurder weigert voor een tweede maal een valabel aanbod;
 - De kandidaat-huurder reageert een tweede maal niet bij een valabel aanbod;
- Bij actualisering
 - Als een kandidaat-huurder bij de actualisering niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden inzake inschrijving in het bevolkingsregister, inkomen of onroerend bezit, en hij nalaat te reageren op het verzoek van de primaire verhuurder om stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet;
 - Als de kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief geweest is in zijn inschrijvingsdossier en niet reageert op de brief van de primaire verhuurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden;
- De kandidaat-huurder heeft te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens afgelegd of gegeven;
- Op schriftelijk verzoek van de kandidaat-huurder;
- Bij overlijden van de (laatst overgebleven) kandidaat-huurder

4. DE TOEWIJZING VAN EEN SOCIALE WONING

4.1. bevoegd beslissingsorgaan

De toewijzing van een sociale woongelegenheid gebeurt in principe door het beslissingsorgaan van HET VLAAMSE WOONANKER of de door hem aangestelden (zijnde: het bestuursorgaan en het orgaan van dagelijks bestuur).

4.2. toewijzingssysteem

Een sociale huurwoning wordt altijd toegewezen door het beslissingsorgaan van HET VLAAMSE WOONANKER of de personen die ze daartoe aanstelt.

Enkel de kandidaat-huurder die aan de gestelde voorwaarden voldoet én het meest aanspraak maakt op de vrijgekomen sociale woning, kan een toewijzing krijgen. Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van een sociale woning, hoeft hij niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.

Om te bepalen wie er het meest aanspraak maakt op de woning, wordt er eerst gekeken bij wie van de kandidaten uit het CIR, 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.

4.2.1. de voorkeur van de kandidaat-huurder

De kandidaat-huurder kan een voorkeur opgeven inzake ligging, type, maximale huurprijs, maximale vaste huurlasten of andere specifieke woningvoorkeuren. 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 voorkeur van de kandidaat-huurder mag niet leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoeftigheid.

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

4.2.2. de rationele bezetting

Rationele bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van deze personen. Het is de verantwoordelijkheid van HET VLAAMSE WOONANKER om via de rationele bezetting maximaal in te zetten op een efficiënte en effectieve inzet van middelen.

HET VLAAMSE WOONANKER heeft de hiernavolgende invulling gegeven aan de rationele bezetting van het patrimonium.

Woningtype	Geschikt voor
studio	alleenstaande
appartement 1 slaapkamer	alleenstaande gezin zonder kinderen
appartement 2 slaapkamers	gezin met 1 kind twee volwassenen niet partners
appartement 3 slaapkamers	gezin met 2 kinderen gezin met 3 kinderen in functie van de grootte* van de slaapkamers drie volwassenen zonder relatie of de combinatie van volwassenen en kinderen waarvoor 3 slaapkamers noodzakelijk zijn
appartement 4 slaapkamers	gezin met 3 kinderen de combinatie volwassenen en kinderen waarvoor 4 slaapkamers noodzakelijk zijn
huis 1 slaapkamer	alleenstaande gezin zonder kinderen
huis 2 slaapkamers	gezin met 1 kind
huis 3 slaapkamers	gezin met 2 kinderen gezin met 3 kinderen in functie van de grootte* van de slaapkamers combinatie van volwassenen en kinderen waarvoor 3 slaapkamers noodzakelijk zijn
huis 4 slaapkamers	gezin met 3 kinderen gezin met 4 kinderen in functie van de grootte* van de slaapkamers combinatie van volwassenen en kinderen waarvoor 4 slaapkamers noodzakelijk zijn
huis 5 slaapkamers	gezin met 4 kinderen gezin met 5 kinderen in functie van de grootte* van de slaapkamers combinatie van volwassenen en kinderen waarvoor 5 slaapkamers noodzakelijk zijn

aangepaste woning (rekening houdende met de hieronder verder bepaalde types)	gezin waarbij minstens één persoon de fysieke toestand op het ogenblik van de toewijzing een bijzonder aangepaste of aanpasbare woning vereist. het betreft woningen die specifiek fysiek zijn ontworpen en aangepast aan de handicap of beperking. bij de toewijzing wordt daarenboven rekening gehouden met de rationele bezetting volgens de gezinssamenstelling.
--	---

*in functie van de grootte van de slaapkamers	
slaapkamer ouders*	≥ 11m ²
slaapkamer kind(eren)	≥ 7m ² - 1 kind
	≥ 12m ² - 2 kinderen
volgens c2008 Wonen in Vlaanderen/concepten voor sociale woningbouw/leidraad voor bouwheer en ontwerpers	

Koppels worden beschouwd als 1 persoon, waarbij de slaapkamer minimaal 11m² groot moet zijn.

Van bovenvermelde rationele bezetting kan in onderstaande gevallen worden afgeweken (na afweging door HET VLAAMSE WOONANKER):

- wanneer om ernstige medische redenen een bijkomende slaapkamer aangewezen/noodzakelijk is (te staven met een medisch attest), in dat geval kan toch 1 slaapkamer op surplus worden toegewezen, zonder dat hiervoor een bijkomende vergoeding zal worden aangerekend
- bij gedwongen verhuis ten gevolge van renovatiewerken in de woonwijk/wooncomplex waarbij binnen het renovatieproject geen andere mogelijkheden kunnen worden geboden: in dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 5 van de Vlaams Wooncode, gelden voor de toe te wijzen woning;
- als een huurder moet herhuisvest worden in het kader van onderbezetting, in dat geval kan toch 1 slaapkamer op surplus worden toegewezen, zonder dat hiervoor een bijkomende vergoeding zal worden aangerekend
- in geval er geen kandidaten op de wachtlijst staan die het pand rationeel kunnen bezetten kan er toch 1 slaapkamer op surplus worden toegewezen, zonder dat hiervoor een bijkomende vergoeding zal worden aangerekend.
- als een huurder wordt herhuisvest ten gevolge van de overbewoning van een woning en als op korte termijn geen woning, die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, kan vrijgemaakt worden: in dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 5 van de Vlaams Wooncode, gelden voor de toe te wijzen woning;

Het aantal personen

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

De fysieke gesteldheid

De verhuurder kan bij de bepaling van de rationele bezetting rekening houden met het feit dat de woning geschikt is voor kandidaat-huurders met een specifieke fysieke gesteldheid. Hiermee wordt verwezen naar de absolute voorrangsregel waarbij woningen specifiek worden toegewezen aan kandidaat-huurders van wie de woning aangepast is aan de fysieke handicap, dan wel fysieke beperking van de kandidaat-huurder.

De gezinssamenstelling

De kinderen die niet permanent in de woning zullen wonen

Bij het beoordelen van de rationele bezetting 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 25 jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijds 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

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

Een gezinshereniging

Als de kandidaat-huurder gezinsleden heeft in het buitenland waarvoor een gezinshereniging wordt gepland, wordt daar rekening mee gehouden voor de rationele bezetting. Als op het ogenblik van mogelijke toewijzing de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en de woning dus niet effectief rationeel bezet kan worden, wordt er gekeken naar de feitelijke gezinssamenstelling. De kandidaat-huurder heeft dan voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand. Na de gezinshereniging wordt een woning aangepast aan de gezinssamenstelling en via de voorrangsregel 'interne mutatie' toegewezen.

Zolang de aanvragende persoon nog niet is gehuisvest door de verhuurder stelt er zich geen probleem. Hij schuift op de wachtlijst voor een grotere woning. Is de aanvragende persoon wel al gehuisvest dan schrijft hij zich terug in op de wachtlijst op het moment dat het gezin overkomt en genieten ze van de toepasselijke voorrangregel. Als de aanvragende persoon op het moment van gezinshereniging een sociale woning betreft die te klein is om het ganse gezin te huisvesten, kan het gezin maar intrekken van zodra er een afdoende grote woning werd toegewezen. De woning is te klein als ze niet beantwoordt aan de minimale bezettingsnorm van de VCW. Ook de rationale bezetting van de woning dient te worden gerespecteerd.

Duurzaam verblijf in de sociale huurwoning

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

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

Aangepaste woningen

Een woning die door daarop gerichte investeringen fysiek is aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking, kan alleen worden toegewezen als de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden die fysieke handicap of beperking heeft. Er moet dus cumulatief aan twee voorwaarden voldaan zijn, namelijk een voorwaarde met betrekking tot de woning en een voorwaarde met betrekking tot de kandidaat-huurder of zijn gezinslid. De kandidaat-huurder of het gezinslid met een fysieke handicap of beperking kan niet automatisch aanspraak maken op deze voorrang. Er moet bij de toewijzing van de woning een verband zijn tussen de specifieke kenmerken van de woning en de aard van de fysieke handicap of beperking. Een sociale assistentiewoning of een ADL-woning kan alleen worden toegewezen aan de kandidaat-huurder die zich voor die woning heeft ingeschreven.

Niet-rationele keuzes

Indien de kandidaat-huurder keuzes maakt in het CIR die niet rationeel zijn, worden deze doorgestuurd naar de software van Het Vlaamse Woonanker. Het Vlaamse Woonanker wijst de kandidaat-huurder erop dat niet-rationele keuzes enkel in aanmerking komen indien de (andere) kandidaten die de woning rationeel kunnen bezetten uitgeput zijn.

4.2.3. instroommogelijkheden (pijlers)

In het toewijzingssysteem zijn er 4 instroommogelijkheden (pijlers):

- 1) Standaardtoewijzing van kandidaat-huurders op basis van lokale binding, eventuele mantelzorg en chronologie.
- 2) Versnelde toewijzing van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in precare omstandigheden.
- 3) Toewijzing van kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep.
- 4) Toewijzing van kandidaat-huurders naar aanleiding van interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels.

Langdurige woonbinding

HET VLAAMSE WOONANKER geeft voorrang aan kandidaat-huurders die een lokale binding hebben. Er wordt rekening gehouden met de langdurige woonbinding door achtereenvolgens de hiernavolgende voorrangen toe te passen:

- 1e. Kandidaat-huurders die minstens 15 jaar in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.
- 2e. Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.
- 3e. Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in het werkingsgebied woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.

Deze langdurige woonbinding is van toepassing op alle pijlers, behalve pijler 2 (de versnelde toewijzingen).

Versnelde toewijzingen

Er wordt een contingent van 20% van het aantal toewijzingen per jaar binnen het werkingsgebied voorbehouden voor de versnelde toewijzingen.

De doelgroepen voor versnelde toewijzing zijn voorzien in art. 6.24 §2 en art. 6.25 van het BVCW. De volgende doelgroepen komen in aanmerking voor een versnelde toewijzing:

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

Voor de instroom via versnelde toewijzingen werd er een systeem uitgewerkt met 'objectieve criteria woonnood' en opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement voor het werkingsgebied van HET VLAAMSE WOONANKER. Binnen de 20% versnelde toewijzingen (en los van het puntensysteem) kan de woonmaatschappij jaarlijks maximaal 1/5de gemotiveerde toewijzingen doen op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard, in het werkingsgebied. Binnen de 20% versnelde toewijzingen wordt aldus minstens 4/5de versneld toegewezen op basis van het puntensysteem.

Er wordt geduïd op een spreiding doorheen het jaar van de toewijzingen en HET VLAAMSE WOONANKER zal de versnelde toewijzingen spreiden over haar werkingsgebied. HET VLAAMSE WOONANKER kiest welke panden er versneld worden toegewezen en kijkt dan wie er voor dit pand in aanmerking komt volgens het systeem van de 'objectieve criteria woonnood'.

In de toewijzingsraad van het werkingsgebied van HET VLAAMSE WOONANKER werden de hiernavolgende afspraken gemaakt omtrent de aanmelding, coördinatie en begeleiding van kandidaat-huurders.

- De welzijnsorganisaties actief in het werkingsgebied kunnen kandidaat-huurders aanbrengen voor versnelde toewijzing. Belangrijk hierbij is dat de aanmelding pas gebeurt wanneer de kandidaat-huurder effectief klaar is om door te stromen naar het zelfstandig wonen in een sociale huurwoning.
 - o De aanmelders zijn voorzien in art. 6.24 §2 van het BVCW, mits deze actief zijn in het werkingsgebied. In overleg met de aanmelders ("werkgroep welzijnspartners") wordt bepaald welke formaliteiten bij de aanmelding moeten worden nageleefd (o.a. uniform aanmeldingsformulier). In de "werkgroep welzijnspartners" worden ook praktische afspraken gemaakt in functie van de toewijzing en begeleiding.
 - o Elke aanmelding voor versnelde toewijzing dient te verlopen via het OCMW.
- De uiteindelijke behandeling van de aanmeldingen, na voorbereiding van de aanmeldende organisatie en "screening en/of filtering" door het OCMW, gebeurt door HET VLAAMSE WOONANKER, hiertoe aangeduid door de toewijzingsraad. De coördinatie gebeurt door HET VLAAMSE WOONANKER, hiertoe aangeduid door de toewijzingsraad.
- De aanmeldingen voor versnelde toewijzingen worden bijgehouden. De begeleiding en/of de kandidaat-huurder worden erop gewezen dat iedere wijziging in hun situatie meteen gemeld moet worden. Dit kan namelijk invloed hebben op de 'objectieve criteria woonnood' en/of 'bijzondere omstandigheden van sociale aard'. Wanneer er een aanbod versneld wordt gegeven, en het blijkt dat de 'objectieve criteria woonnood' en/of 'bijzondere omstandigheden van sociale aard' gewijzigd werden, dan gaat het aanbod niet door.
- Jaarlijks neemt HET VLAAMSE WOONANKER het initiatief om de aanmeldingen voor versnelde toewijzingen te actualiseren via een schrijven aan de aanmelders. Dit houdt in dat de 'objectieve criteria woonnood' en/of 'bijzondere omstandigheden van sociale aard' opnieuw bepaald zullen worden.
 - o De actualisatie van de (door hen aangemelde) kandidaten en alle nodige documenten moeten door de aanmelder bezorgd worden. Indien het dossier onvolledig is, of indien er geen reactie kwam op het schrijven, zal de kandidaat-huurder geschrapt worden van de lijst voor versnelde toewijzingen.
- Er wordt bij versnelde toewijzingen steeds een individuele begeleidingsovereenkomst opgesteld tussen (opgelegd aan) de huurder, (afgesloten met) de begeleidende instantie (erkende welzijnspartner actief in het werkingsgebied) en (opgesteld door) de verhuurder (de woonmaatschappij) voor een looptijd van minstens één jaar.
- Deze begeleidingsovereenkomst zal onlosmakelijk deel uitmaken van de huurovereenkomst. Bij éézijdige verbreking van de opgelegde begeleiding door de huurder, wordt de procedure in gang gezet om ook zijn huurovereenkomst te ontbinden.
 - o HET VLAAMSE WOONANKER kan (afhankelijk van de individuele situatie van de kandidaat-huurder en in overleg met de aanmelder en/of begeleidende instantie) diversifiëren op vlak van intensiteit en looptijd van de individuele begeleidingsovereenkomst.
 - o Indien de begeleiding (geheel of deels) niet mogelijk is door de aanmeldende dienst, is deze verantwoordelijk om te voorzien in een begeleiding via (of in samenwerking met) een andere specifieke dienst actief in het werkingsgebied (en vertaald/gespecificeerd in een begeleidingsovereenkomst).

Specifieke doelgroepen

Voor het werkingsgebied van HET VLAAMSE WOONANKER werden specifieke doelgroepen afgebakend waaraan HET VLAAMSE WOONANKER bij (absolute) voorrang woningen kan toewijzen of waarvoor ze woningen voorbehoudt.

- Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar
 - Hiertoe voorziet HET VLAAMSE WOONANKER voorbehouden woningen "seniorenwoningen" omdat ze fysiek aangepast zijn aan de noden van de afgebakende doelgroep of afgestemd zijn op hun specifieke begeleidings- of zorgbehoefte:
 - Project Karreveld te Londerzeel: 9 appartementen met 1 slaapkamer
 - Vekestraat Zemst: 6 appartementen
- Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder, die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden, specifiek:
 - die op het ogenblik van inschrijving permanent op de camping Felix Cottage wonen in een onaangepaste of kwalitatief slechte woning – gemeente Zemst
- Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder, met een fysieke beperking of handicap
 - Hiertoe voorziet HET VLAAMSE WOONANKER voorbehouden woningen "gehandicaptenwoningen" omdat ze fysiek aangepast zijn aan de noden van de afgebakende doelgroep of afgestemd zijn op hun specifieke begeleidings- of zorgbehoefte.
 - Cascade: 1) rolstoelgebruikers; 2) mensen 'met een beperkte stapfunctie' (mensen die dus niet per se een aangepaste woning nodig hebben wegens een beperking, enkel een woning zonder trappen). Dit dient te worden gestaafd. Enkel de volgende kandidaat-huurders kunnen in aanmerking komen:
 - 'Rolstoelgebruiker': erkenning hebben van minstens 50% invaliditeit "onderste ledematen" bij een mutualiteit of een erkenning via FOD. Zoniet dient men dit aan te tonen met een bijkomend attest van een geneesheer specialist.
 - 'Beperkte stapfunctie': FOD-erkenning vanaf 2 punten op het onderdeel "verplaatsing".

Interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels

Voor het werkingsgebied van HET VLAAMSE WOONANKER werd beslist om huurders die muteren in de volgende situaties absolute voorrang te geven op het moment van toewijzing. Als er een geschikte woning vrij is, krijgen zij als eerste het aanbod:

- de kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt;
- de kandidaat-huurder die overeenkomstig artikel 6.43, § 1, tweede lid, van het Besluit VCW geherhuisvest moet worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die onderbezet is als vermeld in artikel 6.65, eerste lid, van het Besluit VCW.

Vervolgens wordt er achtereenvolgens voorrang gegeven aan kandidaat-huurders in de onderstaande zes situaties.

- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de VCW van 2021;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d), van de voormelde codex moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning;
- de kandidaat-huurder die onder de toepassing van artikel 6.30, zesde lid, van het Besluit VCW valt;
- de kandidaat-huurder die conform artikel 3.30, § 2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de voormelde codex, moet worden gehuisvest;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.3/3, vierde lid, van het Besluit VCW, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;
- de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.3/3, derde lid, van het Besluit VCW.

HET VLAAMSE WOONANKER kan een absolute voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een woning om in te huren aanbrengt die is aangepast aan zijn gezinssamenstelling of, in voorkomend geval, aan zijn fysieke gesteldheid of die van een of meer leden van zijn gezin. HET VLAAMSE WOONANKER kan de aangeboden woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning.

4.2.4. bezichtigen van de woning

Indien een woning wordt aangeboden aan een kandidaat-huurder, zal de kandidaat-huurder het recht hebben om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen. De datum en tijdstip van dit bezoek wordt aan de kandidaat-huurder gecommuniceerd in de aanbodbrief.

Het bezichtigen van de woning gebeurt al dan niet onder begeleiding van HET VLAAMSE WOONANKER.

Een woning bezichtigen hoeft niet louter fysiek te verlopen, dit kan bijvoorbeeld ook door middel van een fotoreeks, op plan of andere evenwaardige digitale middelen die de woning voldoende weergeven en gelijkwaardig zijn aan een bezichtiging ter plaatse.

4.2.5. herhuisvesting in het kader van de renovatie van de sociale huurwoning

Als de verhuurder het wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of sloopwerkzaamheden noodzakelijk acht, moet de zittende huurder instemmen met een herhuisvesting.

De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn.

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

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 huurders 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.

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

De definitieve toewijzing kan enkel als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet inzake rationele bezetting (zoals hierboven omschreven).

De tijdelijke herhuisvesting

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

De tijdelijke herhuisvesting kan in een woning van HET VLAAMSE WOONANKER, in een woning van een andere sociale verhuurder, in een mobiele woonunit, in een private huurwoning of bij derden. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.

Bij de tijdelijke herhuisvesting moet de rationele bezettingsnorm van HET VLAAMSE WOONANKER niet gevolgd worden.

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

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

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

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

- het einde van de renovatie

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

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

4.2.6. onderbezetting van de sociale huurwoning

HET VLAAMSE WOONANKER pakt onderbezetting aan en kan in dat geval dwingend optreden.

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden) groter is dan 1. Vanaf 1 januari 2024 wordt voor de berekening het aantal huurders gelijkgesteld met één, tenzij de huurders wettelijk samenwonen maar geen partnerrelatie hebben. Bloed- of aanverwanten hoeven dat niet te bewijzen, maar de wettelijke samenwoners die geen bloed- of aanverwanten zijn, bewijzen met een verklaring op erewoord dat ze geen partnerrelatie hebben.

HET VLAAMSE WOONANKER engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van haar patrimonium en pakt onderbezetting aan. HET VLAAMSE WOONANKER kan op basis van de kenmerken van het woningbestand, geplande renovatiewerken, geplande nieuwbouwprojecten, de kenmerken van de kandidaat-huurders van haar wachtlijst en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten zelf beslissen of er een noodzaak tot verhuis is, en of ze een aanbod gaan doen.

Als een huurder een woning betreft die niet langer is aangepast aan de rationele bezetting, kan hij zich inschrijven voor een kleinere woning. HET VLAAMSE WOONANKER streeft ernaar om onderbezetting zoveel mogelijk via vrijwillige mutaties weg te werken. Om grotere woningen vrij te maken voor gezinnen die overbezet wonen in een sociale huurwoning of gezinnen die op de wachtlijst staan, kan HET VLAAMSE WOONANKER dwingend optreden.

HET VLAAMSE WOONANKER sensibiliseert en stimuleert huurders die onderbezet wonen om vrijwillig te verhuizen. HET VLAAMSE WOONANKER kan dwingend optreden indien de huurder niet vrijwillig wil verhuizen naar een passende woning.

HET VLAAMSE WOONANKER (toen: sociale huisvestingsmaatschappij Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting) besliste op 23/05/2019 over de volgende aanpak. Bekrachtiging/goedkeuring/ratificering door de raad van bestuur op 13/06/2019.

- jaarlijks opstellen van een lijst van huurders die onderbezet wonen

Jaarlijks wordt deze lijst geactualiseerd en voorgelegd aan het bestuursorgaan uiterlijk op de datum van verjaring van bovenstaande beslissing die in functie van de evaluatie de aanpak bijstuurt en openbaar maakt (Intern huurreglement, website).

▫ analyse van huidige en toekomstige situatie

HET VLAAMSE WOONANKER analyseert op basis van voornoemde cijfers de mogelijke gevolgen/problemen die zich kunnen voordoen bij de lineaire aanpak van de onderbezetting en gaat na welke effecten best vermeden worden.

▫ aanpak

HET VLAAMSE WOONANKER stuurt alle huurders die onderbezet wonen een brief, met de vraag zich in te schrijven voor een vrijwillige mutatie. HET VLAAMSE WOONANKER streeft ernaar zoveel mogelijk huurders via vrijwillige mutatie te herhuisvesten.

Weigert de huurder zich in te schrijven of reageert hij niet binnen drie maanden? Dan doet HET VLAAMSE WOONANKER de huurder twee keer een valabel aanbod. Tussen elk valabel aanbod zit 3 maanden.

Wat is een valabel aanbod?

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

Als HET VLAAMSE WOONANKER geen gepast aanbod heeft, al dan niet op korte termijn, kan hij een ander aanbod doen dat afwijkt van de voornoemde voorwaarden. In dat geval kan de huurder weigeren zonder dat dat gevolgen heeft.

Als de huurder een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, en hij weigert een valabel aanbod, zal hem een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend van 15% van de reële huurprijs, met een minimum van 38 euro (in 2025) per slaapkamer die volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt. Dit geldt niet als het eerste passend aanbod buiten een straal van meer dan 5 km van de onderbezette woning ligt. Dan moet er tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen van ten minste drie maanden en kan er pas na het tweede aanbod een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend.

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

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

Ook zal voor de zittende huurders, die reeds een aangeboden woning voor de eerste maal geweigerd hebben in het kader van een onderbezetting vóór 1 januari 2024, die weigering niet mee in aanmerking mogen nemen voor de nieuwe onderbezettingsregeling.

HET VLAAMSE WOONANKER kan afzien van een opzegging van de huurovereenkomst of van de vordering van een onderbezettingsvergoeding ingeval dat de huurder hiervoor een gemotiveerde aanvraag indient omwille van billijkheidsredenen. In dat geval zal het bestuursorgaan in overleg met de verhuurdienst deze aanvragen individueel onderzoeken en beoordelen. In elk geval zal een afwijking of uitzondering steeds maar toegestaan worden voor een beperkte periode en regelmatig geëvalueerd worden.

▫ uitvoering van de aanpak

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

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

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

Voor de bepaling van de onderbezetting van een woning wordt in principe geen rekening gehouden met personen die minder dan acht dagen per maand in de woning verblijven aangezien ze op basis van de 'achtdagenregel' niet beschouwd worden als gezinsleden. Daartegenover staat echter de specifieke regeling voor kinderen die geplaatst zijn of voor wie de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Voor het bepalen van de rationele bezetting bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt met die kinderen rekening gehouden. Met andere woorden voor kinderen die minder dan acht dagen per maand in de woning verblijven, wordt in die situaties een slaapkamer voorzien, tenzij de kandidaat-huurder van dat recht afziet. Dit zou dus als gevolg kunnen hebben dat een huurder onderbezet woont vanaf de start van de huurovereenkomst, wat niet logisch is. Om deze twee bepalingen coherent te kunnen toepassen, wordt bij het bepalen van de onderbezetting rekening gehouden met de kinderen die op regelmatige basis in de sociale huurwoning verblijven (co-ouderschap, omgangsrecht of kinderen met bezoekrechten), ook al zijn ze volgens de 'achtdagenregel' geen gezinsleden. In alle andere situaties wordt een persoon die minder dan acht dagen in de sociale woning verblijft niet meegenomen voor de berekening van de onderbezetting. tijdelijk geen aanbod

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij HET VLAAMSE WOONANKER verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod.

Dat 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.

HET VLAAMSE WOONANKER aanziet volgende situaties als gegronde redenen:

- Langdurige hospitalisatie of revalidatie: het dossier wordt op wacht geplaatst gedurende de opname;
- Detentie: het dossier wordt op wacht geplaatst gedurende de periode van effectieve detentie;
- Aangaan private overeenkomst in de voorbije zes maanden: het dossier wordt voor maximum één jaar op wacht geplaatst.

Er wordt verwacht dat er steeds een bewijs voorgelegd wordt. De kandidaat-huurder die omwille van een andere reden tijdelijk geen aanbod wenst, kan steeds een verzoek indienen. HET VLAAMSE WOONANKER onderzoekt de gegrondheid van de aanvraag.

4.2.7. weigering toewijzing

HET VLAAMSE WOONANKER kan in bepaalde gevallen een toewijzing weigeren. In de eerste plaats dient de verhuurder te overwegen aan de kandidaat-huurder begeleidende maatregelen op te leggen in plaats van een toewijzing te weigeren. De verhuurder heeft dan immers de mogelijkheid om de betrokkene op te zeggen als de begeleidingsovereenkomst niet wordt nageleefd. Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal 1 jaar na de weigering eveneens worden opgeschort.

HET VLAAMSE WOONANKER kan in bepaalde gevallen weigeren om een woning toe te wijzen aan een kandidaat-huurder die batig gerangschikt staat, namelijk aan de kandidaat-huurder die huurder van HET VLAAMSE WOONANKER is of geweest is en:

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

Weigering op basis van een tekortkoming met betrekking tot de huurdersverplichtingen

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

De toewijzing kan ook geweigerd worden als de kandidaat-huurder de woning bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is, zonder dat HET VLAAMSE WOONANKER het initiatief heeft genomen om de huurovereenkomst te beëindigen. Alle vormen van domiciliefraude vallen hieronder.

Een versnelde toewijzing van een woning wordt door HET VLAAMSE WOONANKER geweigerd wanneer de kandidaat-huurder eerder een huurovereenkomst had met HET VLAAMSE WOONANKER die is beëindigd door een gerechtelijke uitspraak wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. Niettemin heeft HET VLAAMSE WOONANKER

de discretionaire bevoegdheid om, na overleg in de toewijzingsraad, om billijkheidsredenen toch de versnelde toewijzingsprocedure toe te passen.

Weigering op basis van openstaande schulden bij HET VLAAMSE WOONANKER

Als een huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan HET VLAAMSE WOONANKER, kan HET VLAAMSE WOONANKER de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost.

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

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

Weigering op basis van de leefbaarheid

In uitzonderlijke gevallen kan HET VLAAMSE WOONANKER de toewijzing van een woning ook weigeren aan een kandidaat-huurder als wordt aangetoond dat de toewijzing een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners.

4.2.8. garages en parkeerplaatsen

Bij de toewijzing van afzonderlijke parkeerplaatsen en garages wordt achtereenvolgens voorrang verleend aan:

sociale huurder in de wijk of het gebouw;

mede-eigenaar(s) van het gebouw;

eigenaar(s) in de wijk van een woning opgericht door HET VLAAMSE WOONANKER;

overige aanvragers uit de directe omgeving van de wijk of het gebouw.

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

De sociale huurders genieten steeds voorrang.

4.2.9. Vlabinvest woningen (en ADL woningen)

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

Voor Vlabinvestprojecten wordt de Vlabinvestvoorrang verleend op basis van de criteria inzake sociaaleconomische binding met de streek en na toekenning van deze voorrang door de commissie die hiertoe door de Vlaamse Regering is opgericht.

5. DE HUUROVEREENKOMST

5.1. huurders en bijwoners

De huurovereenkomst wordt ondertekend door HET VLAAMSE WOONANKER en de huurder(s) bij aanvang van de huurovereenkomst.

De andere meerderjarige personen die de woning duurzaam (zullen) betrekken ondertekenen de huurovereenkomst niet en worden beschouwd als bijwoner(s). De identiteit van de duurzame bijwoners bij de aanvang van de huurovereenkomst worden opgenomen in de huurovereenkomst, in de aanhef van de typehuurovereenkomst en type-onderhuurovereenkomst.

Door de vermelding van hun identiteit hebben de huurders hun meldingsplicht bij het sluiten van de huurovereenkomst al vervuld.

Als er na aanvang van de huurovereenkomst nieuwe bijwoners in de woning komen wonen, dan moeten de huurders dit uiteraard ook nog melden. Het is niet nodig om in dat geval een addendum aan de huurovereenkomst op te maken. Ook voor huurovereenkomsten van voor 1 januari 2023 is het niet nodig om een addendum aan de bestaande huurovereenkomst te voegen. De nieuwe bepaling dat de duurzame bijwoners moeten opgenomen worden in de huurovereenkomsten, geldt enkel voor huurovereenkomsten die worden gesloten vanaf 1 januari 2023.

De persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen met de referentiehurder na aanvang van de huurovereenkomst wordt van rechtswege huurder als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden én de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen), en hoeft bijgevolg de huurovereenkomst niet te ondertekenen.

De feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, wordt na één jaar van rechtswege huurder, als hij samen met de referentiehurder aan de voorwaarden voldoet en de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen, en hoeft de huurovereenkomst bijgevolg niet te ondertekenen.

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

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.

5.2. huurdersverplichtingen

Naast de verplichtingen van de huurder, vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, moet de huurder van een sociale huurwoning een aantal zeer specifieke huurdersverplichtingen naleven. Als de huurder moeilijkheden ondervindt in het nakomen van één van zijn verplichtingen, kan HET VLAAMSE WOONANKER hem begeleiden of laten begeleiden bij het naleven van zijn verplichtingen.

5.2.1. de verplichtingen vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet

Betalingsverplichting

De huurder betaalt de huurprijs en de kosten en lasten op de overeengekomen termijn. De huurders zijn tegenover HET VLAAMSE WOONANKER hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd. HET VLAAMSE WOONANKER kan de duurzame en tijdelijke bijwoners die geen huurder zijn, niet aanspreken voor het betalen van de huurprijs.

Gebruik van het goed als goed huisvader

De huurder is gehouden het gehuurde goed te gebruiken als een goed huisvader en volgens de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is, of volgens de bestemming die, bij gebrek aan overeenkomst daarover, naargelang van de omstandigheden vermoed wordt. Als de huurder het goed niet gebruikt conform de bestemming of het een bestemming geeft die nadelig is voor HET VLAAMSE WOONANKER, kan HET VLAAMSE WOONANKER, naargelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden. De huurder is ertoe gehouden HET VLAAMSE WOONANKER op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en ten laste van HET VLAAMSE WOONANKER vallen.

Onderhouds- en herstellingsplicht

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen. Daarnaast moet de huurder instaan voor enerzijds de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en anderzijds voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht bedoeld in artikel 28, § 2, van het Vlaams Woninghuurdecreet tenzij hij aantoonst dat HET VLAAMSE WOONANKER zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen. Herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn echter ten laste van HET VLAAMSE WOONANKER.

Teruggaveverplichting door de huurder

De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan. De huurder moet het goed teruggeven zoals hij het, volgens de plaatsbeschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd en met uitzondering van hetgeen herstellingen behoeft die ten laste zijn van HET VLAAMSE WOONANKER.

5.2.2. de verplichtingen vermeld in de Vlaamse Codex Wonen

In de woning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er zich domiciliëren

De huurders van een sociale huurwoning moeten in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben en er zich domiciliëren. Tekortkomingen aan die huurdersverplichtingen worden gelijkgesteld aan een ernstige inbreuk die de opzeg van de huurovereenkomst tot gevolg kan hebben.

Alleen toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 3.1, §1, vierde lid, VCW) en die bijwoning melden aan HET VLAAMSE WOONANKER

De huurder mag alleen toestaan dat een persoon zijn hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning vestigt (duurzame en tijdelijke bijwoning) als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen. Hij dient die bijwoning te melden aan HET VLAAMSE WOONANKER. Tekortkomingen aan die huurdersverplichtingen worden gelijkgesteld aan een ernstige inbreuk die de opzeg van de huurovereenkomst tot gevolg kan hebben.

Alleen toestaan dat zijn echtgenoot of wettelijke samenwoner komt inwonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden

Zowel de echtgenoot als de persoon die wettelijk wenst samen te wonen met de huurder na de aanvang van de huurovereenkomst, kunnen slechts komen bijwonen in de sociale huurwoning als ze samen aan de toelatingsvoorwaarden voldoen. Als dat het geval is, zullen ze van rechtswege huurder worden (persoon met eigen woonrecht). Is dat niet het geval zullen ze de woning moeten verlaten, zo niet zal de huurovereenkomst van de huurder moeten worden opgezegd. De huurder mag immers niet toelaten dat de persoon die niet voldoet aan de voorwaarden, blijft bijwonen.

Alleen toestaan dat zijn feitelijke partner blijft inwonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden

Een feitelijke partner die na de aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, zal na 1 jaar feitelijk samenwonen, samen met de huurder moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden om te kunnen blijven wonen. Als dat het geval is, zal hij ook van rechtswege huurder worden (persoon met eigen woonrecht). Is dat niet het geval zal hij de woning moeten verlaten, zo niet zal de huurovereenkomst van de huurder moeten worden opgezegd. De huurder mag immers niet toelaten dat de persoon die niet voldoet aan de voorwaarden, blijft bijwonen.

De elementen meedelen die nodig zijn voor de huurprijsberekening als HET VLAAMSE WOONANKER hierom verzoekt

Om een correcte huurprijs te berekenen, is de huurder verplicht de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening mee te delen als HET VLAAMSE WOONANKER hierom verzoekt. Doet de huurder dit niet, dan wordt aan hem maximaal de basishuurprijs aangerekend tot op het moment dat HET VLAAMSE WOONANKER een correcte huurprijs kan berekenen. HET VLAAMSE WOONANKER dient wel eerst zelf de noodzakelijke gegevens op te vragen bij de bevoegde diensten. Zo kan HET VLAAMSE WOONANKER zicht krijgen op het inkomen en de gezinssamenstelling van de huurder.

Beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands

Vanaf 1 januari 2023 werd het niveau van de taalkennis opgetrokken naar niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Alleen huurders met wie een

huurovereenkomst wordt gesloten vanaf die datum moeten hieraan voldoen. Huurders met een oudere huurovereenkomst volstaan nog steeds met een niveau A1. De nieuwe huurders moeten aan de voorwaarde voldoen 2 jaar na aanvang van de huurovereenkomst. Deze termijn wordt gelijkgeschakeld met de duur van een standaardtraject Nederlands als tweede taal bij een centrum voor basiseducatie om dat niveau te behalen.

De leefbaarheid niet in het gedrang brengen

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

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.

Instemmen met een verhuizing

De huurder moet instemmen met een verhuizing naar een andere sociale huurwoning in de volgende gevallen:

- als HET VLAAMSE WOONANKER dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning wordt verkocht;
- als de huurder een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 3.1, §1, vierde lid, VCW) bewoont;
- 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, tenzij HET VLAAMSE WOONANKER een gemotiveerde afwijking toestaat;
- als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij HET VLAAMSE WOONANKER een gemotiveerde afwijking toestaat;
- als de huurder een huurder is van een sociale assistentiewoning, instemmen met een verhuizing naar een meer passende zorgvoorziening als naar het oordeel van de behandelende arts, na overleg met de huurder, de familie van de huurder en andere betrokken zorgverleners, de lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand van de huurder van die aard is dat een opname in een meer passende zorgvoorziening noodzakelijk is, op voorwaarde dat de beheersinstantie als bepaald door de Vlaamse Regering, in overleg met de huurder en zijn familie of mantelzorgers, dat passend verblijf voorziet.

De huurder van een sociale assistentiewoning of ADL-woning moet de afspraken naleven die opgenomen zijn in de zorg- en dienstverleningsovereenkomst

De huurder van een sociale assistentiewoning, of een ADL-woning moet de afspraken naleven die opgenomen zijn in de zorg- en dienstverleningsovereenkomst.

Niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel moeten zich inschrijven bij de VDAB

Alle niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel moeten zich inschrijven bij de VDAB. 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.

Deze verplichting geldt voor alle huurders vanaf 1 januari 2023, dus ook voor zittende huurders. Elke nieuwe huurder moet op het moment dat de huurovereenkomst wordt gesloten aan de huurdersverplichting voldoen. HET VLAAMSE WOONANKER gaat, voor het sluiten van de huurovereenkomst, na of de toekomstige huurder binnen de doelgroep valt en informeert de kandidaat-huurder hierover. Zo kan deze laatste ervoor zorgen dat hij zijn verplichting is nagekomen voordat de huurovereenkomst start.

Nadat de huurovereenkomst is gesloten, voert HET VLAAMSE WOONANKER een driejaarlijkse controle uit. Als de huurder niet voldoet, verwittigt HET VLAAMSE WOONANKER de toezichthouder, die een administratieve geldboete kan opleggen.

5.3. reglement van inwendige orde

HET VLAAMSE WOONANKER voegt een reglement van inwendige orde toe aan de huurovereenkomsten. In dat geval maakt het reglement integraal deel uit van de overeenkomst en moet de huurder de bepalingen hiervan naleven. Wijzigingen die aangebracht worden aan het reglement van inwendige orde zullen ter kennis worden gesteld van de huurders, die ook de nieuwe bepalingen moeten naleven.

5.4. huurwaarborg

5.4.1. te betalen huurwaarborg door de huurder bij aanvang van de verhuring

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 eigen sociale huurwoningen en de contractuele huurprijs voor de ingehuurde woningen. Het bedrag van de huurwaarborg wordt volgens de wetgeving vastgelegd en opgenomen in het huurcontract.

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

De waarborg bedraagt maximaal tweemaal de basishuurprijs (eigen woningen) of tweemaal de contractuele huurprijs (ingehuurde woningen), met een begrenzing op 1.211 euro (in 2025). 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 4.36, vierde lid BVCW. HET VLAAMSE WOONANKER bezorgt op vraag van de huurder een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde interesten.

De huurder van een sociale huisvestingsmaatschappij heeft het recht om de waarborg in schijven te betalen. De afbetalingstermijn bedraagt 18 maanden. De eerste betaling om de waarborg samen te stellen, is gelijk aan het bedrag dat overeenkomt met de reële huurprijs. Er wordt een kleine administratieve vergoeding gevraagd van de huurder als hij van de betaalfaciliteit wil gebruik maken ter compensatie van de extra kosten die de administratieve opvolging door de verhuurder zal meebrengen. De vergoeding bedraagt in 16 euro (in 2025). Het saldo van de waarborg, verhoogd met de administratieve vergoeding, moet in de 18 daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan de verhuurder worden betaald, tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten. De huurder kan het saldo of de administratieve vergoeding ook versneld vereffenen. Als de maandelijkse betaling ontoereikend is om zowel de schijf van de waarborg als de huurprijs en huurlasten te betalen, zal de betaling eerst worden toegerekend aan de schijf voor de samenstelling van de waarborg en vervolgens aan de huurprijs en huurlasten. De betalingen voor de samenstelling van de waarborg brengen interesten op voor de huurder, die minimaal gelijk zijn aan de creditrentevoet van Wonen in Vlaanderen. Het betalingsplan moet worden toegevoegd als bijlage bij de huurovereenkomst, dat de huurder voor kennisname ondertekent.

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.

5.4.2. afrekening van de waarborg

HET VLAAMSE WOONANKER 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.

Eventuele gemaakte kosten (bv. schade aan de woning) of schulden bij HET VLAAMSE WOONANKER (bv. achterstallige huur) worden afgehouden van de waarborg. HET VLAAMSE WOONANKER bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, alsook de bewijsstukken.

In principe wordt de waarborg 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 vastgestelde schade niet haalbaar is.

In het geval van een uitbetaling van de huurwaarborg, streven we naar een zo snel mogelijke terugbetaling aan de huurder.

De verplaatsingskosten en de kosten voor het opmaken van de plaatsbeschrijving worden aangerekend aan de huurder.

HET VLAAMSE WOONANKER bepaalt de aan te rekenen huurschade op basis van forfaitaire bedragen waar mogelijk (deze zijn opgenomen in de algemene prijslijst).

Wanneer de huurwaarborg niet voldoende is voor de huurschade en huurachterstal zal HET VLAAMSE WOONANKER de huurschade proberen recupereren. In eerste instantie wordt een

gewone brief verstuurd. Daarna wordt een aangetekende brief gestuurd. Vervolgens kan de betrokkene opgeroepen worden in verzoening. In allerlaatste instantie kan een raadsman aangesteld worden.

Papieren borgen worden teruggestuurd naar de bevoegde OCMW's. Bij eventuele huurschade of huurachterstal wordt de papieren borg geïnd.

Als de laatste huurder overlijdt, moeten de personen die zich aandienen als erfgenamen een akte van bekendheid, opgemaakt door een notaris of een vrederechter, bezorgen.

5.5. plaatsbeschrijving en technische controle

5.5.1. plaatsbeschrijving

Er wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt door HET VLAAMSE WOONANKER of een door HET VLAAMSE WOONANKER aangestelde onafhankelijke deskundige bij aanvang én bij beëindiging van de huurovereenkomst.

De huurder betaalt voor de plaatsbeschrijving niet meer dan de maximaal toegelaten wettelijke kost (van 41 euro in 2025), tenzij de plaatsbeschrijving gebeurt door een deskundige die de vrederechter heeft aangewezen in het geval er geen overeenstemming is over de plaatsbeschrijving tussen huurder en HET VLAAMSE WOONANKER. In dat geval draagt elke partij de helft van de kosten.

De plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt opgemaakt voor de ingentreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. De huurders worden van de plaatsbeschrijving op de hoogte gebracht. Enkel bij overmacht, of wanneer de huurder de annulering minstens 24 uur vooraf meldde, wordt er geen administratiekost aangerekend.

De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de huurovereenkomst wordt opgemaakt binnen een maand na de beëindiging van de huurovereenkomst. De huurders worden van de plaatsbeschrijving op de hoogte gebracht. Enkel bij overmacht, of wanneer de huurder de annulering minstens 24 uur vooraf meldde, wordt er geen administratiekost aangerekend. Indien de plaatsbeschrijving niet kan doorgaan in dezelfde maand of de eerste 5 dagen volgend op de laatste dag van deze maand en de sleutel niet wordt afgegeven, wordt een voorstel gedaan voor een afspraak de volgende maand na de eerste 5 dagen en wordt een bezettingsvergoeding betaald. Indien de tweede poging eveneens niet kan doorgaan, worden stappen gezet betreft het leeghalen van de woning.

5.5.2. technische controle voorafgaand aan de plaatsbeschrijving bij uittrede

Wanneer HET VLAAMSE WOONANKER verkrijgt dat de huurovereenkomst beëindigd zal worden, wordt een technische controle uitgevoerd door HET VLAAMSE WOONANKER. Op het einde van de maand waarin de opzeg een einde neemt, zal er een plaatsbeschrijving bij uittrede opgemaakt worden. Bij garages is er enkel sprake van een plaatsbeschrijving bij uittrede.

De technische controle wordt uitgevoerd door HET VLAAMSE WOONANKER. Het doel van de technische controle is om de staat van de woning vast te stellen zodat we zicht krijgen op welke herstellingen en renovaties er moeten gebeuren alvorens er een nieuwe huurder in kan. Herstellingswerken die ten laste zijn van de huurder worden ook doorgegeven zodat de vertrekkende huurder de kans krijgt om dit in orde te brengen voor het einde van de opzeggingstermijn. Op die manier kunnen de eventuele kosten voor herstellingswerken na de uittrede zo beperkt mogelijk gehouden worden.

Indien een huidige huurder aangeeft dat hij wenst te verhuizen, wordt er ook een technische controle uitgevoerd. HET VLAAMSE WOONANKER meldt aan de zittende huurder dat de huidige woning in orde moet zijn vooraleer hij een nieuwe woning kan huren. Dit houdt in dat eventuele huurschade hersteld moet zijn omdat herstellingskosten ook kunnen leiden tot achterstal. De technische controle verloopt kosteloos.

5.6. brandverzekering

HET VLAAMSE WOONANKER 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. HET VLAAMSE WOONANKER rekent de kosten daarvan door bij de maandelijkse huur.

HET VLAAMSE WOONANKER dient voor een ingehuurde woning geen brandverzekering af te sluiten die een clause van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder, indien de onderhuurovereenkomst werd gesloten vóór 1 januari 2020.

Ook elke huurder wordt ten stelligste aangeraden om verzekerd te zijn tegen brand in zijn huurwoning. Dat staat in de toelichting bij de huurovereenkomst die aan de huurder wordt bezorgd.

5.7. huurlasten en kosten

5.7.1. Afrekening van de kosten en lasten

De opsomming en specifieke verdeling tussen huurder en verhuurder van de kosten en lasten wordt, met uitzondering van de ingehuurde woningen van de woonmaatschappij, weergegeven in **bijlage 27 bij het BVCW**.

verhuurder

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

huurder

De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning. Ook alle kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder, zijn ten laste zijn van de huurder, en dit ten bedrage van de reële uitgaven waarmee ze overeenstemmen. Ze zijn dan ook niet forfaitair begrepen in de huurprijs.

HET VLAAMSE WOONANKER bezorgt aan elke nieuwe huurder het ZIEZO-boekje. Het Ziezo-boekje handelt over de 'Herstellingen en onderhoud van de woning – Alles wat kan/mag/moet' + bijlage.

afrekening van de kosten en lasten

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

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

De betalingen van kosten en lasten die wel gekoppeld zijn aan het individuele verbruik van de huurder gebeuren door middel van maandelijks voorafbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Na ontvangst van alle nieuwe facturen van betrokkene leveranciers gaat de verhuurder over tot de individuele afrekening van deze kosten en lasten. HET VLAAMSE WOONANKER kan de voorafbetalingen gemotiveerd bijsturen als er een evolutie in de kosten en lasten verwacht wordt.

De werkingskosten van HET VLAAMSE WOONANKER voor het behandelen van de verhuisaanvragen van de huurder vallen ten laste van de huurder. Dit geldt niet voor mutaties waarbij de absolute voorrangregels, zoals opgesomd in 'de toewijzingsregels' (pijl 4), worden toegepast.

Bij de jaarlijkse afrekening van de huurlasten zullen eventuele tegoeden verrekend worden met openstaande schulden t.a.v. HET VLAAMSE WOONANKER.

5.7.2. onroerende voorheffing

De korting op de onroerende voorheffing wordt pas in rekening gebracht voor die huurders die er recht op hebben en wanneer HET VLAAMSE WOONANKER deze zelf ontvangt.

5.8. einde van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst tussen een sociale huurder en zijn verhuurder werden vanaf 1 januari 2023 gesloten voor bepaalde duur, namelijk negen jaar, verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar als voldaan is aan een aantal voorwaarden. Als er niet voldaan is aan die voorwaarden, wordt de huurovereenkomst opgezegd (met een opzegtermijn van zes maanden) en de laatste dag van de opzeggingstermijn valt dan in principe samen met de laatste dag van de negenjarige termijn of van de verlengde termijn.

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

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

5.8.1. beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief of door tegen ontvangst een schriftelijk en ondertekend document te bezorgen aan HET VLAAMSE WOONANKER. De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzegging doet.

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

Enkel voor de laatst overblijvende huurder geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, tenzij hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum* of hij maakt gebruik van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning. Dan kan de huurder kiezen voor een opzeggingstermijn van één maand of drie.

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

Als een huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, en de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, terwijl er nog een andere huurder in de woning verblijft, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege beëindigd 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.

5.8.2. opzeg door HET VLAAMSE WOONANKER

De opzegging van de huurovereenkomst door HET VLAAMSE WOONANKER geldt voor alle huurders van de woning. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin HET VLAAMSE WOONANKER met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven.

HET VLAAMSE WOONANKER kan de huurovereenkomst enkel in de hiernavolgende gevallen opzeggen.

Ingevolge het woonrecht van negen jaar

Als de huurder op het einde van zijn woonrecht van negen jaar of op het einde van een verlengde periode niet voldoet aan de voorwaarden van woonbehoefte of van passendheid van de woning, zegt HET VLAAMSE WOONANKER de lopende huurovereenkomst op.

- Opzeg wegens het niet langer voldoen aan de inkomensvoorwaarde (woonbehoefte):

De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen.

- Opzeg wegens het bewonen van een onderbezette woning (passendheid van de woning):
De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft.

HET VLAAMSE WOONANKER betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden en het woonrecht eindigt op de vervaldag van de huurovereenkomst of van de verlengde periode.

Het niet langer voldoen aan de eigendomsvoorwaarde

De huurder voldoet niet langer aan de onroerende bezitsvoorwaarde in de volgende situatie:

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

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

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

In de eerste drie gevallen moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Hij kan HET VLAAMSE WOONANKER vragen om die termijn te verlengen. Daarvoor moet hij gegronde redenen hebben. Als hij niet voldoet aan de

onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd.

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

De opzeggingstermijn is zes maanden.

Opgelet:

- Een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is, wordt wel toegelaten.
- Voor de persoon die op 1 januari 2020 een sociale huurwoning huurt, gelden de nieuwe voorwaarden wat betreft het onroerende bezit, die zijn toegevoegd door het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid slechts voor rechtsfeiten die zich voordoen of rechtshandelingen die hij stelt na 1 januari 2020.

Ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen

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

Het niet naleven van de volgende huurdersverplichtingen worden beschouwd als ernstige tekortkomingen:

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

Om de uithuiszetting te vermijden, kan HET VLAAMSE WOONANKER de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding. De begeleidende maatregelen die gekoppeld zijn aan de begeleiding, worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

Fraude

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

Wederverhuringsvergoeding

Als de huurovereenkomst wordt ontbonden door de vrederechter wegens wanprestatie van de huurder, betaalt de huurder een vergoeding die overeenstemt met de basishuurprijs of contractuele huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, rekening houdend met de toewijzingsprocedure en het opnieuw in orde stellen voor een nieuwe verhuring, onverminderd de vergoeding van de schade die door wangebruik werd veroorzaakt.

OCMW-bemiddeling

HET VLAAMSE WOONANKER zal het OCMW vooraf te verwittigen als HET VLAAMSE WOONANKER de huurovereenkomst wil opzeggen wegens een ernstige of blijvende tekortkoming aan de huurdersverplichtingen zodat het OCMW op de meest aangewezen wijze en binnen haar wettelijke opdracht hulp aanbiedt.

5.8.3. ontbinding van rechtswege

In de volgende gevallen wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden:

- als de laatste huurder overlijdt;
- ten aanzien van de huurder die de sociale woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzegging te hebben gegeven, als er nog een andere huurder overblijft;
- als de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden verhuist naar een andere sociale huurwoning van HET VLAAMSE WOONANKER en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst afsluit.

Wanneer gaat de ontbinding van de huurovereenkomst in?

Als de laatste huurder overlijdt

Als de laatste huurder overlijdt en er blijven geen bijwoners over, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op het einde van de tweede maand na de maand waarin de verhuurder het overlijden heeft vernomen. Als er nog bijwoners zijn, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op het einde van de eerste maand na de maand waarin de verhuurder het overlijden vernomen heeft. De bijwoners hebben het recht de woning nog tijdelijk te betrekken tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden heeft vernomen. Om billijkheidsredenen kan de verhuurder beslissen om de termijn van 6 maanden te verlengen tot maximaal 5 jaar. De verhuurder is het best geplaatst om de individuele situatie van de bijwoners in te schatten. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen.

In het geval er nog bijwoners zijn die de woning nog tijdelijk willen betrekken, dienen ze een bezettingsovereenkomst met de verhuurder te sluiten. In de overeenkomst staan de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen, zoals de vergoeding voor het bewonen, de indexatie, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, de kosten en lasten, en de verzekeringen en aansprakelijkheden. De vergoeding voor het bewonen wordt op dezelfde wijze berekend zoals de huurprijs zou worden berekend.

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

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de overblijvende huurder de verhuurder op de hoogte heeft gebracht van het feit dat de andere huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van de verklaring van de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voordat de huurovereenkomst wordt.

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 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.

Als de huurder langer dan voorzien de oorspronkelijke woning betreft, kan desgevallend een bezettingsvergoeding pro rata gevraagd worden.

6. VERHAAL EN BEROEP BIJ DE TOEZICHTHOUDER

6.1. verhaal bij de toezichthouder

Tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend?

Elke potentiële kandidaat-huurder of kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van HET VLAAMSE WOONANKER, kan met een aangetekende en gemotiveerde brief of via een digitale toepassing (het centrale inschrijvingsregister) verhaal instellen bij de toezichthouder. Het verhaalrecht kan gezien worden als een extra beschermingsmaatregel naast het klachtrecht bij de Vlaamse Ombudsdienst.

De meldingsplicht van het verhaalrecht

HET VLAAMSE WOONANKER zal 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.

Procedure

Wanneer een benadeelde een beslissing van HET VLAAMSE WOONANKER wil betwisten, heeft hij een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft hij een termijn van een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen. De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift of vanaf de indiening via de digitale toepassing geldt als datum van indiening van het verhaal.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan HET VLAAMSE WOONANKER en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene of vanaf de indiening via de digitale toepassing. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent HET VLAAMSE WOONANKER de nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat HET VLAAMSE WOONANKER de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt HET VLAAMSE WOONANKER op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

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

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

6.2. beroepschrift bij de toezichthouder

Tegen welke beslissing kan er een beroepschrift worden ingediend?

De huurder kan een beroepschrift indienen bij de toezichthouder als HET VLAAMSE WOONANKER niet ingaat op het verzoek om de opzegging van zijn huurovereenkomst in te trekken. Dit beroep is alleen mogelijk in het geval het gaat om een huurovereenkomst van

bepaalde duur (negen jaar) die niet wordt verlengd omwille van het niet meer voldoen aan de inkomensvoorwaarden of de bezettingsgraad van de woning.

De meldingsplicht van de beroepsmogelijkheid

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

Procedure

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

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

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

De toezichthouder moet zijn beslissing met een aangetekende brief tegelijk aan de huurder en HET VLAAMSE WOONANKER verzenden. Dat moet gebeuren binnen een termijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt). Deze termijn wordt berekend vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van het beroepschrift. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

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

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

7. PRIVACYVERKLARING

HET VLAAMSE WOONANKER heeft een privacyverklaring opgesteld. Iedere huurder krijgt de privacyverklaring op het moment van de ondertekening van de huurovereenkomst. Ook de kandidaat-huurders die zich inschrijven, krijgen een exemplaar.

In de privacyverklaring worden de rechten van de algemene verordening gegevensbescherming toegelicht.

8. BIJLAGEN

- 8.1. puntensysteem 'objectieve criteria woonnood' (versnelde toewijzingen)
- 8.2. lijst voorbehouden woningen (doelgroepen)
- 8.3. kosten en lasten: bijlage 27 bij het BVCW