

# Intern Huurreglement SW+

Goedgekeurd 18/02/2025

## Inhoud

Inleiding en wettelijk kader .....	5
1.1. Inleiding.....	5
1.2. Wettelijk kader .....	5
2. Kandidaat-huurder.....	6
2.1. Inschrijving.....	6
2.1.1. Algemeen.....	6
2.1.2. Vijf voorwaarden .....	6
2.1.3. Bijkomende voorwaarde voor ADL woningen.....	11
2.1.4. Bijkomende voorwaarde voor aangepaste woningen.....	11
2.1.5. Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst .....	11
2.1.6. Gezinsbegrip .....	13
2.1.7. Rationele bezetting.....	13
2.1.8. Voorkeuren (woonwensen en keuze gemeente) .....	15
2.1.9. Wijzigingen aan de aanvraag.....	16
2.1.10. Ontdubbeling kandidatuur.....	17
2.1.11. Validering door de kandidaat-huurder .....	17
2.1.12. Actualisatie .....	17
2.1.13. Schraping uit het CIR.....	18
2.2. Toewijzing.....	19
2.2.1. Toewijzingssysteem (Pijlers) .....	19
2.2.2. Toewijzingsprocedure.....	25
2.2.3. Herhuisvesting .....	25
2.2.4. Tijdelijk geen aanbod.....	26
2.2.5. Weigeringen door de kandidaat-huurder.....	27
2.2.6. Weigeringen door de verhuurder .....	27
2.3. Inschrijving en toewijzing van garages, fietsstandplaatsen en autostandplaatsen.....	28
2.3.1. Inschrijving.....	28
2.3.2. Toewijzing.....	29
2.3.3. Huurprijs .....	29
2.3.4. Opzeg van de garage of standplaats.....	29
3. Huurders.....	29
3.1. Huurovereenkomst.....	29
3.1.1. Soorten huurovereenkomst.....	30

3.1.2. Registratie van de huurovereenkomst.....	31
3.2.    Huurwaarborg.....	31
3.2.1.    Te betalen huurwaarborg door de huurder bij start verhuring .....	31
3.2.2.    Afrekening van de waarborg.....	32
3.3.    Huurder en bijwoner.....	32
3.3.1.    Ondertekenen van de huurovereenkomst .....	32
3.3.2.    Na aanvang van de huurovereenkomst .....	32
3.3.3.    Betaling van de huurprijs.....	33
3.3.4.    Minderjarigen .....	33
3.3.5.    Referentieadres .....	34
3.4.    Huurprijs.....	34
3.4.1.    Huurprijsberekening.....	34
3.5.    Plaatsbeschrijving .....	35
3.6.    Technische controle / eerste nazicht.....	36
3.7.    Brandverzekering.....	37
3.8.    Kosten en lasten .....	37
3.8.1.    Onroerende voorheffing.....	37
3.8.2.    Afrekening van de kosten en de huurlasten.....	37
3.9.    Huurdersverplichtingen .....	39
3.9.1.    De verplichtingen vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet .....	39
3.9.2.    De verplichtingen vermeld in de Vlaamse Codex Wonen .....	40
3.10.   Einde huurcontract.....	42
3.10.1.   Opzeg door de huurder.....	42
3.10.2.   Opzeg door SW+ .....	43
3.10.3.   Van rechtswege ontbonden .....	46
3.11.   Debiteurenreglement en waarderingsregels.....	47
3.12.   Bezichtigen van de woning door nieuwe kandidaat-huurders.....	49
3.13.   Mutatie .....	49
3.14.   Onderbezetting en overbezetting.....	49
3.15.   Reglement van inwendige orde .....	52
3.16.   Privacyverklaring .....	52
4.    Aanvraag verbouwingen .....	52
5.    Verhaal en beroep bij de toezichthouder .....	52
5.1.    Verhaal bij de toezichthouder .....	52

5.1.1.	Tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend? .....	52
5.1.2.	De meldingsplicht van het verhaalrecht .....	52
5.1.3.	Procedure .....	53
5.2.	Beroepschrift bij de toezichthouder .....	53
5.2.1.	Tegen welke beslissing kan er een beroepschrift worden ingediend?.....	53
5.2.2.	De meldingsplicht van de beroepsmogelijkheid.....	53
5.2.3.	Procedure .....	53
6.	Bijlagen .....	54
	Bijlage 1: Objectieve Criteria Woonnood, puntensysteem versnelde toewijzingen .....	54
	Bijlage 2: Adressenlijsten voorbehouden woningen (specifieke doelgroepen).....	65
	Bijlage 3: Reglement van inwendige orde .....	75
	Bijlage 4: Procedurehandboek.....	75

## Inleiding en wettelijk kader

### 1.1. Inleiding

SW+ is de woonmaatschappij voor Kortrijk en Wevelgem. Sociaal Wonen + is de fusie van sociale huisvestingsmaatschappijen Wonen Regio Kortrijk en De Vlashaard en sociaal verhuurkantoor De Poort.

Met de oprichting van woonmaatschappijen wil de Vlaamse overheid één centraal punt en organisatie creëren voor alles wat met sociale huisvesting te maken heeft in een gemeente.

Stad Kortrijk en gemeente Wevelgem beslisten om samen de kaart van sociale huisvesting te trekken.

Kortrijk en Wevelgem willen het aantal sociale woningen in de regio verder laten groeien. De + in SW+ staat dan ook ontegensprekelijk voor groei. Maar hij staat evenzeer voor het positieve imago dat beide gemeenten willen creëren rond sociale huisvesting. Hoe ze dat onder meer willen doen?

Door te focussen op volgende beleidsaccenten:

- Groei
- Inzetten op Woningkwaliteit
- Decentrale en lokaal verankerde huurbegeleiding
- Klantvriendelijke en klantgerichte houding
- Geïntegreerd toewijzingssysteem

De Vlaamse Codex wonen heeft de regels voor het inschrijven, toewijzen en verhuren van sociale wonen in Vlaanderen vastgelegd. De regels van de Vlaamse Codex Wonen moeten gevolgd worden door woonmaatschappij SW+ bij het verhuren van de sociale woningen. Het is een verplichting uit de Vlaamse Codex Wonen voor de woonmaatschappij om een intern huurreglement op te stellen.

Het intern huurreglement is openbaar en kan door iedereen worden opgevraagd. SW+ zal het intern huurreglement als volgt bekend maken op de website van SW+: [www.swplus.be](http://www.swplus.be).

Het intern huurreglement geldt voor onbepaalde duur. Het intern huurreglement kan bijgestuurd worden na evaluatie of aangepast na wijzigingen in de wetgeving. De Raad van Bestuur is bevoegd om het aangepast intern huurreglement goed te keuren. SW+ zal de wijzigingen bekend maken op de website van SW+. Een afschrift van het intern huurreglement, en latere wijzigingen, worden door SW+ onmiddellijk meegedeeld aan de toezichthouder.

### 1.2. Wettelijk kader

De volgende wetgeving moet woonmaatschappij SW+ naleven:

- Vlaamse Codex Wonen van 2021 (17/07/2020) en latere wijzigingen;
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (11/09/2020) en latere wijzigingen;
- Ministerieel besluit houdende uitvoering van een aantal bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (21/12/2007);
- Ministerieel besluit houdende vaststelling van het modelformulier voor de verklaring, vermeld in artikel 27, vierde lid, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (10/09/2009);

- Ministerieel besluit tot uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders (25/04/2007);
- Ministerieel besluit met betrekking tot de werking van het digitaal prestatieregister gekoppeld aan de Prestatiedatabank (17/10/2011);
- Lokaal Toewijzingsreglement Stad Kortrijk en Gemeente Wevelgem (LTR) met doelgroepenplan, origineel goedgekeurd in de Gemeenteraad van Kortrijk op 19/02/2024 en in de Gemeenteraad van Wevelgem op 8/02/2024 en latere wijzigingen.

## 2. Kandidaat-huurder

### 2.1. Inschrijving

#### 2.1.1. Algemeen

Om in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huurwoning, moet een kandidaat-huurder eerst opgenomen worden in het Centraal Inschrijvingsregister (verder: 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 SW+ die opvragen bij de bevoegde overheden en instellingen. Door zich in te schrijven geeft de kandidaat-huurder de toestemming aan SW+ om die bewijsstukken op te vragen.

Een kandidaat-huurder wordt gedefinieerd als de persoon of de personen die ingeschreven zijn in het CIR en die de huurovereenkomst zullen ondertekenen als huurder.

De inschrijvingen gebeuren in het CIR. Als er hulp nodig is bij de inschrijving, kunnen kandidaat-huurders hiervoor langskomen bij SW+.

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 inschrijvingsvoorwaarden. Ze moeten vervolgens ook samen voldoen aan de 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 inschrijvingsvoorwaarden en vervolgens aan de toelatingsvoorwaarden.

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

#### 2.1.2. Vijf voorwaarden

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

##### *Meerderjarig zijn (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.

### *Ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister (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.

### *Voldoen aan de inkomensvoorwaarden*

De kandidaat-huurder moet voldoen aan een inkomensvoorwaarde. Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar het referentie-inkomen. Uitzonderlijk kan het huidige inkomen of het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking worden genomen.

Het inkomen dat in aanmerking wordt genomen, is het inkomen van het "referentiejaar". Het referentie-inkomen is de som van de inkomsten ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft. Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten. Het aanslagbiljet moet betrekking hebben op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de inschrijvings- of toelatingsdatum.

Op de strikte inkomensgrenzen zijn een aantal *uitzonderingen* mogelijk:

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 huidig inkomen genomen.

Het huidig inkomen wordt door SW+ 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 huidig 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 SW+ autonoom beslissen om het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen.

SW+ 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.

### *Voldoen aan de eigendomsvoorwaarden*

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.

De verhuurder kan deze voorwaarde nagaan via een bevraging bij de FOD Financiën of via de Kruispuntbank (en/of de ondernemingsdatabank KBO). Teneinde de bevraging via de Kruispuntbank mogelijk te maken moet de kandidaat-huurder ook een verklaring op eer afleggen. Omdat het niet evident is om uitsluitel te krijgen over het al dan niet hebben van een buitenlands eigendom volstaat in eerste instantie de verklaring op eer voor wat betreft de onroerende goederen in het buitenland. SW+ kan eveneens een privaat bureau inschakelen om de eigendomsvoorwaarde in het buitenland na te gaan.

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. SW+ 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. SW+ 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. SW+ 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 SW+ 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 SW+ 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 SW+ 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 SW+ 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 SW+ instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

### Voldoen aan 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. Deze grenzen zijn identiek aan de inkomensgrenzen. Bij inschrijving in het CIR zal de kandidaat-huurder op erewoord moeten verklaren dat het bedrag op de rekeningen onder of boven de grens ligt van de inkomenscategorie waartoe deze behoort. Het is mogelijk dat de kandidaat-huurder zich bij twijfel tot de woonmaatschappij zal moeten richten voor ondersteuning bij een correcte weergave van de beschikbare middelen.

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.

### 2.1.3. Bijkomende voorwaarde voor ADL woningen

De kandidaat-huurder van een ADL-woning kan genieten van een uitzondering op de inkomens- en de eigendomsvoorwaarde (zie hierboven), maar de kandidaat-huurder 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 als vermeld in artikel 4, 1°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 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.

### 2.1.4. Bijkomende voorwaarde voor aangepaste woningen

De fysieke toestand van de kandidaat-huurder kan ertoe leiden dat een woning specifiek aangepast of toegankelijk moet zijn. Hij moet bij inschrijving steeds de nodige attesten voorleggen aan SW+ waaruit hun fysieke nood blijkt. Enkel kandidaat-huurders die een erkenning hebben van +66% invaliditeit bij een mutualiteit of een erkenning via FOD kunnen in aanmerking komen voor een aangepaste woning. Er is een attest van een geneesheer specialist nodig om voorrang te kunnen krijgen. Een attest van een huisarts volstaat niet.

Onder “geneesheer specialist” verstaat SW+ een arts die gespecialiseerd is in een bepaald domein van de geneeskunde en die erkend is als geneesheer specialist zoals voorzien in het MB van 23 april 2024 (het Ministerieel besluit tot vaststelling van de algemene criteria voor de erkenning van arts-specialisten, stagemeeesters en stagediensten).

De specifieke fysieke toestand van de kandidaat-huurder enerzijds en de specifieke aangepastheid en/of toegankelijkheid van de woning anderzijds, moeten met elkaar in relatie staan / verband houden.

### 2.1.5. 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 SW+ of de persoon respectievelijk voldoet aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden. SW+ houdt geen rekening met een toekomstige situatie, bijvoorbeeld een te verwachten inkomensdaling, om te concluderen dat de persoon op termijn zal voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.

#### *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.

Als Wonen in Vlaanderen op grond van de inschrijving in het CIR niet kan beoordelen of de potentiële kandidaat-huurder voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, verwijst ze de potentiële kandidaat-huurder door naar zijn primaire verhuurder. De potentiële kandidaat-huurder moet zich vervolgens binnen een maand aanmelden bij de primaire verhuurder om zijn inschrijvingsdossier te laten beoordelen. Als de potentiële kandidaat-huurder zich niet binnen die termijn meldt, wordt zijn aanvraagdossier uit het CIR verwijderd. Als de primaire verhuurder oordeelt dat de potentiële kandidaat-huurder niet voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, wordt er geen inschrijvingsnummer toegekend en wordt de aanvrager gewezen op zijn verhaalrecht.

### *Op moment van toewijzing*

Bij toewijzing van een sociale huurwoning worden de toelatingsvoorwaarden afgetoetst door de verhuurder die het aanbod doet. Concreet zullen 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. 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 huurovereenkomst.

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

### *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 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 bijwoonst (zowel duurzame als tijdelijke) te melden aan SW+ zodat SW+ kan nagaan of alle voorwaarden vervuld zijn.

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

### 2.1.6. 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.

### 2.1.7. 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.

De rationele bezetting van een woongelegenheden bij SW+ wordt bepaald op basis van woningoppervlakte en de typologie van de woning, de gezinssamenstelling, de fysieke toestand van de gezinsleden en de specifieke omkadering voor woningcomplexen of delen van een complex. Onderstaand kan er een overzicht teruggevonden worden per gezinssituatie, voor welk type woning een kandidaat-huurder in aanmerking komt:

Type woning	Aantal slaapkamers	Vereiste rationele bezetting
Studio		Alleenstaande
Appartement	1	Alleenstaande of koppel
Appartement	2	Alleenstaande of koppel met/zonder kind
Appartement	3	Alleenstaande of koppel met 1 tot 2 kind(eren)
Appartement	>3	Alleenstaande of koppel met 2 tot 5 kinderen
Woning	1	Alleenstaande of koppel
Woning*	2	Alleenstaande of koppel met 1 kind
Woning	3	Alleenstaande met 2 tot 3 kinderen of koppel met 1 tot 3 kind(eren)
Woning	4	Alleenstaande of koppel met 3 tot 6 kinderen
Woning	5	Alleenstaande of koppel met 4 tot 8 kinderen
Woning	6	Alleenstaande of koppel met 5 tot 10 kinderen

Er dient echter wel steeds rekening gehouden te worden met de bezettingsnormen van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1 VCW). Deze mogen nooit overschreden worden.

Alleen woningen die voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten komen in aanmerking om verhuurd te worden. Er wordt voor de rationele bezetting geen rekening gehouden met personen die als tijdelijke bewoners worden beschouwd. SW+ kan bij de bepaling van de rationele bezetting rekening houden met het feit dat de woning geschikt is voor kandidaat-huurders en zijn gezinsleden met een specifieke fysieke gesteldheid.

SW+ maakt krachtens het intern huurreglement gebruik van de mogelijkheid een eigen invulling te geven aan het aantal bewoners dat de woning zal betrekken met de volgende argumentatie:

#### **Tekort aan aanbod van bepaalde woningtypes (\*)**

Het aantal alleenstaande kandidaat-huurders is aanzienlijk groter dan het aantal wooneenheden met 1 slaapkamer. In het CIR kan een alleenstaande enkel aanduiden dat men in aanmerking wenst te komen voor 1 slaapkamer. Het is wenselijk dat ze voor meer woongelegenheden in aanmerking komen. SW+ besliste om een uitbreiding te doen naar appartementen met 2 slaapkamers (indien er gekozen wordt voor een appartement) en bungalows met 2 slaapkamers. Indien de kandidaat-huurder deze uitbreiding niet wenst moet dit schriftelijk doorgegeven worden.

#### **Gezinshereniging**

Wanneer een kandidaat-huurder aangeeft dat er sprake zal zijn van gezinshereniging, dan wordt de kandidaat-huurder ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting na de gezinshereniging. Hiervoor dient de kandidaat-huurder de nodige bewijsstukken van opstarting procedure voor gezinshereniging voorleggen bij inschrijving. Wanneer de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het moment van de toewijzing, dan zal de kandidaat-huurder geen recht hebben op de toewijzing van die grotere woning.

Er zal dan een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, worden toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels. Na de gezinshereniging wordt een woning aangepast aan de gezinssamenstelling via de voorrangsregel 'interne mutatie' toegewezen. Ieder onredelijk voordeel in wachttijd valt hierbij automatisch weg.

#### **Tekort aan woningen voor grote gezinnen**

Bij gezinnen met 6 kinderen of meer kan er afgeweken worden van de rationele bezetting. De kandidaat-huurder dient dit zelf uitdrukkelijk schriftelijk aan te geven. Er kan pas een kleinere woning aangeboden worden, indien de bezettingsnormen niet overschreden worden.

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.



Bij het beoordelen van de rationele bezetting moet rekening worden gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen in co-ouderschap die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

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.

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

SW+ kijkt af van de rationele bezettingsnormen om de volgende redenen:

- als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van renovatie. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen gelden;
- als een huurder wordt herhuisvest ten gevolge van de overbewoning van een woning, en als op korte termijn geen woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, kan vrijgemaakt worden. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen gelden voor de toe te wijzen woning;
- als een huurder moet herhuisvest worden in kader van onderbezetting. In dat geval wordt een woning toegewezen waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal huurders en gezinsleden, niet groter is dan 1;
- bij een 2-slaapkamerwoning geeft SW+ voorrang bij een interne mutatie als het om een gezinuitbreiding gaat.
- Alleenstaanden hebben geen recht op een woning met 2 slaapkamers. Bij bungalows en appartementen geldt de alleenstaande +1 slaapkamer wel.

### 2.1.8. Voorkeuren (woonwensen en keuze gemeente)

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 SW+ wenden. Op die manier kan de kandidaat-huurder een gerichte keuze maken.

Bij inschrijving kan de kandidaat-huurder de voorkeur van ligging opgeven. Er kunnen één of meerdere keuzes opgegeven worden. Het is niet mogelijk om voor specifieke straten of wijken te kiezen. De keuze van ligging beperkt zich tot:

- Kortrijk
- Aalbeke
- Bellegem
- Bissegem
- Heule

- Kooigem
- Marke
- Rollegem
- Wevelgem
- Gullegem
- Moorsele

SW+ 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. De kandidaat-huurder moet zijn keuze niet motiveren. Als de kandidaat-huurder geen keuze maakt, geldt de inschrijving voor alle sociale huurwoningen van SW+.

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. In dat geval komt de kandidaat-huurder alleen in aanmerking voor de woningen die voldoen aan zijn voorkeur en die hij rationeel kan bezetten.

De kandidaat-huurder wordt geacht een uitgebreide en realistische keuze te maken binnen het patrimonium (bv. qua ligging, de rationele bezetting, de huurprijs enz.).

SW+ 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. (Zie ook verder: 'Weigering door de kandidaat-huurder')

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

### 2.1.9. Wijzigingen aan de aanvraag

De situatie van de kandidaat-huurder kan veranderen. Het is belangrijk dat de kandidaat-huurder iedere wijziging tijdig aanpast in het CIR of ons meldt. Sommige gegevens kan SW+ zelf opzoeken, andere niet. Daarom verwacht SW+ dat de kandidaat-huurder elke adreswijziging en elke wijziging aan de gezinssituatie zelf aanpast in het CIR of binnen de maand meedeelt. Indien de kandidaat-huurder een wijziging niet tijdig meldt en ze een aanbod krijgen, dan wordt dit gezien als een weigering.

Als de kandidaat-huurder zwanger is, kan daar rekening mee gehouden worden bij de keuze van het aantal slaapkamers. Hiervoor dient de kandidaat-huurder een attest van zwangerschap op te laden in het CIR of aan ons te bezorgen. Om effectief in aanmerking te komen voor een grotere woning, moet het kind geboren zijn.

Iedere kandidaat-huurder kan op elk moment zijn of haar dossier raadplegen en/of wijzigen in het CIR. De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur op ieder moment wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn opgebouwde wachttijd, behalve wanneer de status van zijn dossier 'in onderzoek' of 'in aanbod' is.

Bij een aanpassing van de gezinssituatie zal SW+ nagaan of het aantal slaapkamers moet aangepast worden. De kandidaat wordt hiervan op de hoogte gebracht.



### 2.1.10. 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.

### 2.1.11. Validering door de kandidaat-huurder

De primaire verhuurder verstuurt een afschrift van het inschrijvingsdossier, in voorkomend geval samen met de brief over de actualisering aan de kandidaat-huurders die het agentschap op elektronische wijze van de verhuurders heeft verkregen, met uitzondering van de kandidaat-huurders met wie de primaire verhuurder in het kader van het vervolledigen van hun inschrijvingsdossier in het CIR al contact heeft gehad.

Het afschrift vermeldt de contactgegevens van de primaire verhuurder aan wie de kandidaat-huurder vragen kan stellen over het inschrijvingsdossier. De kandidaat-huurder kan zijn inschrijvingsdossier aanpassen via de digitale toepassing.

De kandidaat-huurder bevestigt binnen dertig dagen vanaf de postdatum van de brief over de actualisering, vermeld in het eerste lid, dat hij ingeschreven wil blijven in het CIR, en dat zijn gegevens correct en volledig zijn. De voormelde bevestiging gebeurt via de digitale toepassing, of schriftelijk aan de primaire verhuurder.

Als de kandidaat-huurder niet binnen de termijn reageert, verzendt de primaire verhuurder een herinneringsbrief, waarin hij meedeelt dat de kandidaat-huurder wordt geschrapt als hij niet reageert binnen vijftien dagen vanaf de postdatum van die herinneringsbrief. Als de kandidaat-huurder niet reageert, geldt de voormelde herinneringsbrief als schriftelijke melding van de schrapping. De voormelde primaire verhuurder hoeft de herinneringsbrief niet te versturen als het afschrift van het inschrijvingsdossier onbestelbaar terugkeert, op voorwaarde dat dat afschrift naar het laatst bekende adres van de kandidaat-huurder in het rijksregister is verzonden, tenzij uit het inschrijvingsdossier van de verhuurder waar de kandidaat-huurder was ingeschreven en waarop het inschrijvingsdossier is gebaseerd, blijkt dat de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

De primaire verhuurder schrapt de kandidaat-huurders die niet of niet tijdig hebben gereageerd, uit het CIR.

### 2.1.12. Actualisatie

#### **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 centraal inschrijvingsregister.

#### **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 centraal inschrijvingsregister.

### 2.1.13. Schraping uit het CIR

De volgende redenen geven aanleiding tot een schraping:

- De kandidaat-huurder kan op elk moment zijn/haar dossier zelf schrappen in het CIR.
- Wanneer de kandidaat-huurder bij actualisatie niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden en de nodige stappen niet onderneemt, zal het dossier geschrapt worden.
- Wanneer de kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief is in zijn/haar dossier en de nodige stappen niet onderneemt, zal het dossier geschrapt worden.
- Als de kandidaat-huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens heeft afgelegd of gegeven, wordt de kandidatuur geschrapt (fraude).
- Als de kandidaat-huurder is overleden en er is geen andere kandidaat-huurder, zal het dossier geschrapt worden. Het is dus niet mogelijk dat andere gezinsleden de inschrijving en dus opgebouwde wachttijd overnemen.
- 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.

De schraping gebeurt op niveau van het dossier. Een schraping 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.

## 2.2. Toewijzing

### 2.2.1. Toewijzingssysteem (Pijlers)

Het toewijzingssysteem bevat vier instroommogelijkheden (pijlers).

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 (zie hoger) en de opgegeven voorkeur (zie hoger). 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.

#### *Pijler 1: Standaardtoewijzingen*

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

1. De langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder: de langdurige woonbinding geeft een voorrang aan alle kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar ononderbroken in de gemeente (waar de toe te wijzen woning ligt) gewoond hebben (of wonen);
2. Het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
3. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het CIR.

De voorrangsbepalingen met betrekking tot de woonbinding van kandidaat-huurders en de chronologische volgorde van de inschrijvingen zijn van toepassing op alle toewijzingen, met uitzondering van de versnelde toewijzingen.

#### *Pijler 2: 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 van pijler 2 'versnelde toewijzingen' werd (via een regionale werkgroep georganiseerd door W13) een systeem uitgewerkt, namelijk 'Objectieve Criteria Woonnod' (OC Woonnod). SW+ kiest ervoor om deze werkwijze toe te passen (zie bijlage 1).

De toewijzingen via pijler 2 worden gespreid doorheen het jaar. SW+ opteert om per kwartaal 1/4de van het aantal versnelde toewijzingen te doen. In de mate van het mogelijke zal dit 1/12de per maand zijn.

SW+ zal de versnelde toewijzingen spreiden over haar werkingsgebied. Pro rata het aantal woningen in het patrimonium, zullen de woningen gespreid worden over Kortrijk en Wevelgem. Er wordt geen onderscheid gemaakt in de deelgemeenten.

Er wordt gekozen voor een spreiding in ons patrimonium. SW+ kiest welke panden er versneld worden toegewezen en kijkt dan wie er voor dit pand in aanmerking komt volgens de 'OC Woonnood'.

Jaarlijks wordt er een analyse gemaakt van hoeveel panden er toegewezen moeten worden voor pijler 2 overeenkomstig de regelgeving. Daarnaast wordt aan het begin van het kalenderjaar een overzicht gemaakt van het aantal toewijzingen per gemeente. Dit overzicht dient als richtlijn. SW+ kan indien nodig hiervan afwijken. Als er grote verschillen (meer dan 20% verschil) zijn op het initiële voorstel, zal er een verslag worden opgemaakt om dit te motiveren.

Daarnaast zal er geen onderscheid gemaakt worden tussen de ingehuurde en eigen panden. Beide panden kunnen in aanmerking komen voor de toewijzingen in pijler 2.

Minstens één keer per maand komt het toewijsc comité samen om te bekijken welke panden er toegekend moeten worden. Het toewijsc comité kijkt welke panden er gebruikt zullen worden voor pijler 2. We maken gebruik van de jaarlijkse analyse van de toe te wijzen panden. Vervolgens wordt er gekeken welke kandidaat-huurders de meeste punten hebben en wordt er getracht een match te vinden. Tevens wordt er rekening gehouden met de criteria van de spreiding over het werkingsgebied. Op die manier wordt er bepaald welke kandidaat-huurders een aanbod krijgen via pijler 2 in het betreffende toewijsc comité.

De aanmelding van pijler 2 dient te gebeuren met het uniform aanmeldingsformulier opgesteld in samenwerking met W13. De welzijnsinstanties binnen het werkingsgebied van W13 kunnen het aanmeldingsformulier invullen en vervolgens samen met de cliënt opladen op het CIR. Enkel de kandidaat-huurders die volgens de wetgeving zichzelf kunnen aanmelden voor pijler 2, moeten het formulier niet invullen. Dit zijn de kandidaat-huurders met een onbewoonbaarverklaring of voor bijzondere omstandigheden van sociale aard. Hierbij is het wel noodzakelijk dat de nodige bewijsstukken opgeladen worden in het CIR.

Indien een kandidaat-huurder bij inschrijving meldt dat er een bepaalde woonnood is, wordt de kandidaat-huurder doorverwezen naar een welzijnsorganisatie om de aanmelding voor pijler 2 in orde te brengen. De communicatie gebeurt steeds in het CIR.

De aanmelding is gedurende zes maanden geldig. Als er geen gepast aanbod in deze periode vrij komt, krijgt de begeleidende instantie een melding om het dossier te actualiseren (of de kandidaat-huurder die zichzelf kon aanmelden wordt aangeschreven). Ze krijgen hiervoor 15 kalenderdagen de tijd na de datum van melding. Als dit niet tijdig gebeurt, wordt de aanmelding voor versnelde toewijzing geschrapt.

Bij toewijzing wordt de woonnood opnieuw gecontroleerd. De nodige attesten dienen hiervoor aangeleverd te worden. Als de woonnood vervallen is, kan de kandidaat-huurder niet ingaan op het aanbod en vervalt de versnelde toewijzing.

Wanneer de kandidaat-huurder het aanbod ongegrond weigert, wordt zijn aanmelding voor versnelde toewijzing eveneens geschrapt. Gedurende een periode van drie maanden kan de kandidaat-huurder zich niet opnieuw aanmelden voor een versnelde toewijzing. Daarna kan hij zich heraanmelden.

### *Pijler 3: Toewijzingen aan specifieke doelgroepen*

#### *Doelgroepen Wevelgem*

Voor gemeente Wevelgem zijn de volgende doelgroepen opgenomen binnen pijler 3:

- de kandidaat-huurder met een fysieke handicap (meer specifiek rolstoelgebruikers die met een attest van de geneesheer-specialist de motorische handicap kunnen bevestigen)
  - o 31 voorbehouden gelabelde woningen (op adres)
  - o Deze panden worden prioritair toegekend aan rolstoelgebruikers. Indien er geen rolstoelgebruikers op de wachtlijst staan, wordt het pand toegekend aan kandidaat-huurders met een beperkte stapfunctie.
    - Om in aanmerking te komen voor deze panden kunnen kandidaat-huurders een attest van een dokter-specialist voorleggen. Een attest van een huisarts is niet voldoende.
  - o Voorrangsbepaling: absolute voorrang
  - o Adressenlijst in bijlage 2
  
- de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden
  - o 10 toewijzingen per jaar
  - o Elke woning kan in aanmerking komen voor een voorrangstoewijzing
  - o Mits begeleidingsovereenkomst: SW+ zal voor deze doelgroep het aanbieden van begeleidende maatregelen door een welzijns- of gezondheidsvoorziening als voorwaarde eisen. Van deze doelgroep wordt verwacht dat er bij de aanvang van de huurovereenkomst een begeleidingsovereenkomst wordt gesloten met een welzijnsactor in het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Het gaat dan om maatregelen die het aanbod aan basisbegeleidingstaken van de verhuurder overstijgen. De betrokken voorziening sluit in voorkomend geval een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder. De begeleidende maatregelen in de overeenkomst zijn gericht op het zelfstandig (leren) wonen van de huurder en het naleven van de huurdersverplichtingen.
  - o Voorrangsbepaling: alternerend

#### *Doelgroepen Kortrijk*

Voor stad Kortrijk zijn de volgende doelgroepen opgenomen binnen pijler 3:

- de kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar
  - o 219 voorbehouden gelabelde woningen (op adres)
  - o Voorrangsbepaling: absolute voorrang
  - o Adressenlijst in bijlage 2
  
- de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen (meer specifiek kamerwonen, in functie van doorstroming via pijler4);

- 11 voorbehouden gelabelde woningen (op adres)
  - Voorrangsbepaling: absolute voorrang
  - Mits begeleidingsovereenkomst: SW+ zal voor deze doelgroep het aanbieden van begeleidende maatregelen door een welzijns- of gezondheidsvoorziening als voorwaarde eisen. Van deze doelgroep wordt verwacht dat er bij de aanvang van de huurovereenkomst een begeleidingsovereenkomst wordt gesloten met een welzijnsactor uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Het gaat dan om maatregelen die het aanbod aan basisbegeleidingstaken van de verhuurder overstijgen. De betrokken welzijnsactor sluit in voorkomend geval een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder. De begeleidende maatregelen in de overeenkomst zijn gericht op het zelfstandig (leren) wonen van de huurder en het naleven van de huurdersverplichtingen.
  - Adressenlijst in bijlage 2
- de kandidaat-huurder met een fysieke handicap (meer specifiek rolstoelgebruikers die met een attest van de geneesheer-specialist de motorische handicap kunnen bevestigen)
- 134 voorbehouden gelabelde woningen (op adres)
  - Deze panden worden prioritair toegekend aan rolstoelgebruikers. Indien er geen rolstoelgebruikers op de wachtlijst staan, wordt het pand toegekend aan kandidaat-huurders met een beperkte stapfunctie.
    - Om in aanmerking te komen voor deze panden kunnen kandidaat-huurders een attest van een dokter-specialist voorleggen. Een attest van een huisarts is niet voldoende.

Indien er geen rolstoelgebruikers op de wachtlijst staan en indien er geen kandidaat-huurders op de wachtlijst staan met een beperkte stapfunctie (die de juiste attesten hiervoor kunnen voorleggen) worden deze panden voorbehouden aan personen vanaf 65 jaar.
  - Voorrangsbepaling: absolute voorrang
  - Adressenlijst in bijlage 2
- de kandidaat-huurder met een mentale beperking;
- 3 toewijzingen per jaar
  - Elke woning kan in aanmerking komen voor een voorrangstoewijzing
  - Mits begeleidingsovereenkomst: SW+ zal voor deze doelgroep het aanbieden van begeleidende maatregelen door een welzijns- of gezondheidsvoorziening als voorwaarde eisen. Van deze doelgroep wordt verwacht dat er bij de aanvang van de huurovereenkomst een begeleidingsovereenkomst wordt gesloten met een welzijnsactor uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Het gaat dan om maatregelen die het aanbod aan basisbegeleidingstaken van de verhuurder overstijgen. De betrokken welzijnsactor sluit in voorkomend geval een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder. De begeleidende maatregelen in de overeenkomst zijn gericht op het zelfstandig (leren) wonen van de huurder en het naleven van de huurdersverplichtingen.
  - Voorrangsbepaling: absolute voorrang



- de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden
  - o 70 toewijzingen per jaar
  - o Elke woning kan in aanmerking komen voor een voorrangstoewijzing
  - o Mits begeleidingsovereenkomst: SW+ zal voor deze doelgroep het aanbieden van begeleidende maatregelen door een welzijns- of gezondheidsvoorziening als voorwaarde eisen. Van deze doelgroep wordt verwacht dat er bij de aanvang van de huurovereenkomst een begeleidingsovereenkomst wordt gesloten met een welzijnsactor uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Het gaat dan om maatregelen die het aanbod aan basisbegeleidingstaken van de verhuurder overstijgen. De betrokken welzijnsactor sluit in voorkomend geval een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder. De begeleidende maatregelen in de overeenkomst zijn gericht op het zelfstandig (leren) wonen van de huurder en het naleven van de huurdersverplichtingen.
  - o Voorrangsbepaling: alternerend

#### *Pijler 4: Interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels*

Pijler 4 omvat de interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels. Het gaat om 9 voorrangsbepalingen.

Voor het werkingsgebied van SW+ 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:

- **Huurders die dienen herhuisvest te worden bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning**
  - o Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvan de hoofdhurovereenkomst wordt beëindigd. Aan deze kandidaat-huurders zal SW+ een absolute voorrang verlenen (art. 6.28, eerste lid, 7°).
- **Huurders die onderbezet wonen**
  - o Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die onderbezet is. Aan deze kandidaat-huurders zal SW+ een absolute voorrang verlenen (art. 6.28, eerste lid, 8°).
- **Zittende huurders die moeten herhuisvest worden door sloop, renovatie of verkoop van de sociale woning**
  - o Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die geherhuisvest moet worden vanwege sloop, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht. De herhuisvesting kan tijdelijk of definitief van aard zijn. Aan deze kandidaat-huurders zal SW+ een absolute voorrang verlenen (art. 6.28, eerste lid, 9°).

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

#### **1. De huurder woont overbezet**

Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen vastgesteld in het technisch verslag ter uitvoering van artikel 3.1, §1, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 6.28, eerste lid, 1°).

**2. De huurder die een aangepaste woning in het kader van een fysieke handicap niet langer nodig heeft**

Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning omdat:

- De sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer bewoond wordt door een persoon die daar nood aan heeft (art. 6.28, eerste lid, 2°), tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;
- De sociale assistentiewoning niet langer bewoond wordt door een persoon die minstens 65 jaar oud is (art. 6.28, eerste lid, 2°), tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat.

**3. Kandidaat-huurders die verhaal indienden bij de toezichthouder dat gegrond werd bevonden**

Een kandidaat-huurder kan een verhaal indienen bij de toezichthouder als hij zich benadeeld acht door een beslissing van de verhuurder. Wanneer blijkt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, dan wordt voorrang gegeven aan deze kandidaat-huurder (art. 6.28, eerste lid, 3°).

**4. Huisvesting naar aanleiding van ontruiming van de woning en naar aanleiding van het vestigen van het sociaal beheersrecht**

Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die moet worden gehuisvest omwille van:

- Renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden van een woning die ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard of waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd. Het gaat om werkzaamheden waarvoor de ontruiming van de woning is vereist (art. 3.30, §2, 2e lid VCW),
- De uitvoering van een verrichting in boek 4, deel 1 van de Vlaamse Codex Wonen, waarvoor de ontruiming van de woning is vereist (art. 4.3 VCW),
- De uitvoering van een verrichting in boek 5, deel 2, titel 3 (aanleg en aanpassing van wooninfrastructuur), titel 4 (huurverminderingen), titel 5 (verhuring, verbetering en aanpassing van woningen) en titel 6 (verwerving van bebouwde en onbebouwde onroerende goederen) van de Vlaamse Codex Wonen waarvoor de ontruiming van de woning is vereist (art. 5.25, art. 5.35, art. 5.41 en art. 5.46VCW),
- Het vestigen van het sociaal beheersrecht. De bewoner die de woning in kwestie als laatste bewoonde voor de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht, en die voldoet aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, krijgt een absolute prioriteit bij de toewijzing van die woning (art. 5.88, 2e lid, VCW) (art. 6.28, eerste lid, 4°).

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



Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die een sociale huurwoning huurt die niet meer voldoet aan de rationele bezetting. Dit mag niet te wijten zijn aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen (art. 6.28, eerste lid, 5°).

Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder bij wie de gezinshereniging na de toewijzing heeft plaatsgevonden en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan deze gezinshereniging (art. 6.28, eerste lid, 5°).

#### **6. Toewijzing aan kandidaat-huurders voor gezinshereniging**

Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, dan heeft de kandidaat-huurder voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand (art. 6.28, eerste lid, 6°).

SW+ 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. SW+ kan de aangeboden woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning. Andere vrijwillige mutatie-aanvragen van zittende huurders vallen niet onder deze pijler. Deze toewijzingen worden in de andere pijlers opgevangen.

### **2.2.2. Toewijzingsprocedure**

De toewijzing van een sociale woning gebeurt in principe door het beslissingsorgaan van SW+ of de personen die ze daartoe aanstelt.

De kandidaat-huurder krijgt een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van het aanbod, om te reageren. Als een kandidaat-huurder tweemaal niet reageert bij een aanbod van een woning die voldoet aan zijn keuze, wordt de kandidatuur geschrapt.

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

### **2.2.3. Herhuisvesting**

Als SW+ dat wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of sloopwerkzaamheden noodzakelijk acht, moet de huurder instemmen met een herhuisvesting.

De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn.

### *De tijdelijke herhuisvesting*

De tijdelijke herhuisvesting kan in een woning van SW+ of in een mobiele woonunit of in een private huurwoning of bij derden.

Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning of de locatie van de mobiele woonunit wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning of van de mobiele woonunit en de waarborgregeling. Bij de tijdelijke herhuisvesting moet de rationele bezettingsnorm van SW+ niet gevolgd worden.

Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden en eventueel vervangingsbouw keert de huurder terug naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten. Als de huurder weigert terug te keren, kan SW+ de huurovereenkomst opzeggen. SW+ en de huurder kunnen ook overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel kan bezetten. Er wordt dan een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning.

Als de huurder de sociale huurwoning niet rationeel kan bezetten, verhuist de huurder naar een andere woning van SW+. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen. Er wordt dan een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurder overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

### *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.

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

Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning.

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

## 2.2.4. Tijdelijk geen aanbod

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij SW+ 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.

SW+ 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. Woonmaatschappij SW+ onderzoekt de gegrondheid van de aanvraag.

### 2.2.5. Weigeringen door de kandidaat-huurder

Als de kandidaat-huurder gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij aan SW+ de weigering van een woning gegrond verklaren. De volgende redenen ziet SW+ altijd als een gegronde reden:

- Langdurige hospitalisatie of revalidatie op moment van het aanbod;
- Detentie;
- Aangaan private overeenkomst in de voorbije zes maanden.

Er wordt verwacht dat er steeds een bewijs voorgelegd wordt. Indien de kandidaat-huurder dit wenst, kan het dossier ook op wacht geplaatst worden. De aanvraag moet steeds schriftelijk gebeuren, of via het CIR.

Andere mogelijks gegronde redenen om de woning te weigeren:

- Een kandidaat-huurder die zich inschrijft voor een sociale assistentiewoning of een ADL-woning kan zich beperken tot het aanbod van de sociale assistentiewoningen of ADL-woningen van de verhuurder.
- De mantelzorger of de persoon die vanwege één of meer mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt, die een meer gerichte keuze maakt m.b.t. de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven. Het bezit van een huisdier hoeft op zich geen reden te zijn om niet te kandideren voor bepaalde woningen, bijvoorbeeld appartementen waarvoor het reglement van inwendige orde regels bepaalt met betrekking tot huisdieren. Dat kan er immers toe leiden dat men bijvoorbeeld enkel nog in aanmerking wil komen voor woningen met een tuin. Hierdoor is het mogelijk dat men een te beperkte keuze heeft aangegeven. Men kan beter het moment van toewijzing afwachten om te zien of het haalbaar is om het betreffende huisdier mee te nemen. Als dat niet het geval is, kan dat een geval van gegronde weigering zijn.

Het is aan SW+ om de gegronde redenen te beoordelen en de gerichte keuze al dan niet toe te laten.

### 2.2.6. Weigeringen door de verhuurder

SW+ 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 SW+ 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 SW+ bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

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

#### *Weigering op basis van een tekortkoming met betrekking tot de huurdersverplichtingen*

Als de kandidaat-huurder eerder bij SW+ huurder was, kan de toewijzing geweigerd worden als SW+ 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 SW+ het initiatief heeft genomen om de huurovereenkomst te beëindigen. Alle vormen van domiciliefraude vallen hieronder.

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

Als een huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan SW+, kan SW+ 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 SW+ de toewijzing slechts weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij SW+ 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 SW+ 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.

## 2.3. Inschrijving en toewijzing van garages, fietsstandplaatsen en autostandplaatsen

### 2.3.1. Inschrijving

De inschrijving voor een garage of standplaats kan op verzoek, telefonisch, per brief of per mail aangevraagd worden.

De aanvraag van een garage of standplaats kan enkel als deze ook effectief als autoberging of brom-/fietsenstalling gebruikt zal worden.

### 2.3.2. Toewijzing

Voor de toewijzing van losstaande garages en standplaatsen geldt de volgende rangorde:

1. Huurders van SW+ ingeschreven op de wachtlijst garages en in het bezit van een wagen of motorfiets ingeschreven bij DIV.
2. Nieuwe huurders van SW+ in het bezit van een wagen of motorfiets die een woning of appartement huren waarbij de vorige huurder een garage huurde.
3. Huurders van SW+ die geen wagen hebben.
4. Huurders van SW+ met een tweede wagen.
5. Niet-huurders van SW+ met een wagen of motorfiets ingeschreven bij DIV.

Bij de toewijzing van de garage of standplaats met een garagepoort met afstandsbediening, dient een huurwaarborg voor de afstandsbediening voor de start van de verhuring betaald worden. De prijs van de huurwaarborg kan jaarlijks variëren.

### 2.3.3. Huurprijs

De huurprijs dient maandelijks tegen de 10de van de maand betaald te worden.

Voor de sociale huurders wordt de huurprijs van de garage toegevoegd aan deze van de woning waardoor er op eenzelfde moment voor zowel de woning als garage dient betaald te worden. De betaling dient met een aparte mededeling te gebeuren.

De private huurders betalen een huurprijs met BTW.

De huurprijs kan telkens op 1 januari aangepast worden. SW+ zal de huurder op de hoogte brengen van elke wijziging in de huurprijs. Voor de sociale huurders gebeurt dit samen met de huurprijs van de woning.

### 2.3.4. Opzeg van de garage of standplaats

Zowel de huurders als de verhuurder kan op elk moment de huur van de garage of autostandplaats opzeggen. De opzegperiode hiervan is één maand. De opzeg dient op het kantoor tegen ontvangstbewijs of aangetekend te gebeuren. De opzegtermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de opzeg.

## 3. Huurders

### 3.1. Huurovereenkomst

Een huurovereenkomst in het kader van sociale verhuring kan niet gezien worden als een huurovereenkomst zoals ze bestaat in de private huursector. Constante rechtspraak en rechtsleer karakteriseren de juridische verhouding tussen de sociale huurder en de sociale verhuurder als een "hybride mengeling van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke elementen". Het administratief recht primeert, met aanvullend het gemeen (contracten- en huur-) recht.

De sociale huurder is in de eerste plaats een gebruiker van een openbare dienst, wiens rechten en plichten éézijdig worden tot stand gebracht door de overheid. Als de regelgeving wijzigt, heeft dat ook directe gevolgen voor de reeds gesloten huurovereenkomsten. Dat noemen ze het beginsel van de veranderlijkheid van de openbare dienst. Dat betekent dat de overheid éézijdig kan en moet optreden waar nodig en voor zover gerechtvaardigd door de eisen van de goede werking van de openbare dienst en de bescherming van het algemene belang.

### 3.1.1. Soorten huurovereenkomst

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

Er zijn twee typehuurovereenkomsten. Eén voor bepaalde duur (negen jaar) en één voor onbepaalde duur. Daarnaast wordt er een onderhuurcontract gebruikt voor de ingehuurde woningen.

#### **Huurovereenkomst van onbepaalde duur**

Huurovereenkomsten van voor 1 maart 2017 zijn overeenkomsten van onbepaalde duur. Indien de huurder een initiële huurovereenkomst heeft die afgesloten werd voor 1 maart 2017 (onbepaalde duur) wordt terug een huurovereenkomst gesloten voor onbepaalde duur als de huurder een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van SW+, of in het kader van gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder.

#### **Huurovereenkomst van bepaalde duur**

De huurovereenkomsten die gesloten (ondertekend) werden vanaf 1 maart 2017 hebben een duur van negen jaar. Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover SW+ geen negen jaar beschikt, bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover SW+ beschikt.

De huurovereenkomst (gesloten vanaf 1 maart 2017 voor een duur van negen jaar) zal met periodes van drie jaar verlengd worden, als de huurder voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Als een huurder met een initiële huurovereenkomst die gesloten is na 1 maart 2017 een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van SW+, is de duur van de nieuwe huurovereenkomst gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had ingevolge de initiële en eventueel daaropvolgende huurovereenkomsten, met dien verstande dat de nieuwe huurovereenkomst minimaal een duur van drie jaar heeft.

#### **Contracten met ingehuurde woningen**

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



Als SW+ minder lang dan 9 jaar over de woning beschikt, dan wordt de huurder herhuisvest als het woonrecht nog geldt. De duur van de nieuwe huurovereenkomst met deze huurder is dan gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had.

Als de huurders na negen jaar nog altijd voldoen aan de voorwaarden, wordt hun woonrecht verlengd met drie jaar. Het woonrecht wordt nadien telkens verlengd met drie jaar zolang men aan de voorwaarden voldoet.

### 3.1.2. Registratie van de huurovereenkomst

Het is verplicht om de huurovereenkomst te registreren binnen de twee maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst door beide partijen. SW+ doet als verhuurder deze registratie. Na de registratie van de huurovereenkomst, wordt er een exemplaar van de huurovereenkomst binnen de drie maand na de start van de huurovereenkomst aan de huurders afgegeven.

## 3.2. Huurwaarborg

### 3.2.1. Te betalen huurwaarborg door de huurder bij start verhuring

Bij aanvang van de huurovereenkomst afgesloten tussen de kandidaat-huurder en SW+ wordt een huurwaarborg gevraagd. De waarborg geldt voor de garantie van de naleving van de huurderverplichtingen. Deze waarborg bedraagt tweemaal de basishuurprijs (voor eigen woningen van SW+) of tweemaal de contractuele huurprijs (voor ingehuurde woningen), met een beperking die jaarlijks geïndexeerd wordt.

De kandidaat-huurder heeft verschillende mogelijkheden om de waarborg te betalen:

- De volledige som wordt bij de aanvang van de huurovereenkomst gestort naar SW+. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten 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 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.
- Een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een éénmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen de achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst. In voorkomend geval wordt de waarborg ten vroegste pas met ingang van de eerste dag van de maand volgend op de éénmalige doorstorting van het volledige bedrag door het OCMW, verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten 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 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.
- Gespreide betaling van de waarborg aan SW+. De huurder heeft het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen aan SW+ samen te stellen. De maximum afbetalingstermijn bedraagt achttien maanden. De eerste schijf van de huurwaarborg is gelijk aan één maand huurprijs zonder de huurlasten (reële huurprijs), moet vooraf betaald worden. Er wordt

een administratieve vergoeding gevraagd aan de huurder, te betalen bij aanvang van de huurovereenkomst. De rest wordt verdeeld over achttien daaropvolgende maanden, samen met de betaling van de huurprijs en de huurlasten. Het afbetalingsplan wordt bijgevoegd aan de huurovereenkomst. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten 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 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

De huurder kan SW+ jaarlijks vragen om een overzicht te geven van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten. De huurder moet die aanvraag schriftelijk doen bij SW+.

### 3.2.2. Afrekening van de waarborg

Bij de beëindiging van de huurovereenkomst of in het kader van een tijdelijke herhuisvesting kan SW+ alle sommen afhouden van de huurwaarborg (verhoogd met de gekapitaliseerde intresten) die door de huurder verschuldigd zijn. De som die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning, na verrekening van alle verschuldigde bedragen overblijft, wordt aan de rechthebbende terugbetaald. Hiervoor heeft SW+ de drie maanden na de beëindiging van de huurovereenkomst de tijd voor. Indien er huurschade is waarbij het ontvangen van facturen nodig is, kan deze periode langer zijn dan drie maanden.

## 3.3. Huurder en bijwoner

### 3.3.1. Ondertekenen van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst wordt ondertekend door SW+ 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.

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

### 3.3.2. Na aanvang van de huurovereenkomst

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 referentiehuurder na aanvang van de huurovereenkomst wordt van rechtswege huurder als hij samen met de referentiehuurder 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 bijwoonst niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen, en hoeft de huurovereenkomst bijgevolg niet te ondertekenen.

Andere personen die duurzaam of tijdelijk komen bijwonen, moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. De bijwoonst die leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen zal worden geweigerd. Een woning is onaangepast als de woning niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap.

#### **Duurzaam samenwonen / achtdagenregel**

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 bijwoonst (zowel duurzame als tijdelijke, met inbegrip van een zogenaamde 'LAT-relatie') te melden aan SW+ zodat SW+ kan nagaan of alle voorwaarden vervuld zijn. De huurder zal aan SW+ duidelijk moeten communiceren wat de precieze intenties zijn van de bijwoner.

Het zal duidelijk moeten zijn dat het om een tijdelijke situatie gaat en er zal moeten worden afgesproken hoe lang die tijdelijkheid duurt. Als de afgesproken termijn niet wordt gerespecteerd, kan SW+ stellen dat het toch om een duurzame bijwoonst gaat. (Zie ook: 'Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst – Na aanvang van de huurovereenkomst')

### 3.3.3. Betaling van de huurprijs

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.

### 3.3.4. Minderjarigen

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.

### 3.3.5. Referentieadres

Het plaatsen van een referentieadres op een sociale woning is mogelijk. Dat is dan de situatie dat een sociale huurder ermee instemt dat een andere persoon zijn referentieadres plaatst op de sociale huurwoning om alle post en noodzakelijke administratieve formulieren van de andere persoon op het adres van de sociale huurwoning te laten toekomen. Hiervoor mag geen vergoeding worden gevraagd en op het referentieadres kan geen beslag gelegd worden voor de schulden van de betrokkene. Deze persoon wordt ook niet meegeteld voor de huurprijsberekening, rationele bezetting, e.d.

## 3.4. Huurprijs

Het Kaderbesluit Sociale Huur (nu boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) had onder meer als doelstelling om de veelheid aan huurprijsberekeningen in een uniform systeem onder te brengen. Ongeacht de verhuurder, zou iedere sociale huurder met eenzelfde inkomen voor een vergelijkbare woning qua kwaliteit en ligging eenzelfde huurprijs moeten betalen. Er is één uitzondering voorzien, namelijk de woningen die door een woonmaatschappij worden onderverhuurd.

### 3.4.1. Huurprijsberekening

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

#### *Herziening van de aangepaste huurprijs*

De aangepaste huurprijs wordt telkens op 1 januari herzien. Bijgevolg wordt de nieuwe aangepaste huurprijs telkens op 1 januari van kracht. De aangepaste huurprijs wordt in de loop van het jaar ook aangepast in een aantal gevallen:

- De tussentijdse herziening op basis van gezinssamenstelling  
Als een persoon van wie het referentie-inkomen of huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking moet worden genomen, overlijdt of de woning verlaat, dan wordt de huurprijs opnieuw berekend.  
Als er personen komen bijwonen van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking moet worden genomen, wordt de huurprijs opnieuw berekend.
- De tussentijdse herziening op basis van een gedaald inkomen  
Als het huidige inkomen van de personen van wie het referentie-inkomen of huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking is genomen, met minstens 20% gedaald is ten opzichte van het referentie-inkomen of huidige inkomen dat voor de huurprijsberekening is gehanteerd.
- De tussentijdse herziening op basis van de basishuurprijs  
Als de basishuurprijs in de huurovereenkomst vervangen wordt door de dan geldende marktwaarde, wordt de huurprijs opnieuw berekend.  
SW+ kan beslissen om de basishuurprijs vroeger dan na negen jaar te vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde in de volgende twee gevallen:

- als de marktwaarde met minimaal 5 % gedaald is ten opzichte van de basishuurprijs;
  - als de marktwaarde met minimaal 10 % gestegen is ten opzichte van de basishuurprijs ten gevolge van werkzaamheden die op kosten van de verhuurder aan de woning zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werkzaamheden die noodzakelijk waren om de woning in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 3.1 VCW.
- De afwijkende regels voor gepensioneerden
- Als een persoon van wie het referentie-inkomen of het huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking wordt genomen, met pensioen gaat, wordt de huurprijs opnieuw berekend, tenzij zou blijken dat de huurprijs hoger zou komen te liggen. De afwijkende regel bestaat erin dat de huurder niet moet aantonen dat zijn huidig inkomen 20% lager ligt dan het inkomen uit het referentiejaar. Als er andere personen in de woning verblijven waar rekening moet mee worden gehouden, dan wordt ook met hun huidig inkomen rekening gehouden.
  - Als een persoon in het afgelopen jaar met pensioen is gegaan, wordt voor de komende jaren dan ook gekeken naar het pensioeninkomen. Immers, wanneer het een alleenstaande betreft of een koppel die beiden in pensioen zijn, zal er geen wezenlijk verschil in inkomen zijn. Om administratieve redenen kan verder gewerkt worden met het huidig pensioeninkomen. Het kan echter zijn dat het huidig inkomen hoger ligt dan het inkomen uit het referentiejaar. Bijvoorbeeld door inwoners die een hoger inkomen hebben. In dat geval wordt toch met het referentiejaar rekening gehouden. Als het referentiejaar gelijk is aan het jaar dat volgt op het jaar waarin de persoon met pensioen is gegaan, gebeurt de jaarlijkse huurprijsaanpassing opnieuw op basis van het referentiejaar. Het referentiejaar zal op dat moment immers gelijk zijn aan een jaar waarin de huurder voor de hele periode een pensioeninkomen had.

### 3.5. Plaatsbeschrijving

Er wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt door SW+ of een door SW+ 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, 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 SW+. In dat geval draagt elke partij de helft van de kosten.

De plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt opgemaakt voor de ingenottreding 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 werkdagen 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 werkdagen en wordt een bezettingsvergoeding betaald. Indien de tweede poging eveneens niet kan doorgaan, worden stappen gezet betreft het betreden van de woning en het leeghalen van de woning.

Voor zover er daags na het einde van de huurovereenkomst nog goederen aanwezig zouden zijn in de woning, wordt de huurder geacht er afstand van te doen. De kosten om de goederen weg te maken, zullen eveneens aan de huurder aangerekend worden.

De plaatsbeschrijvers bepalen ter plaatse de eventuele huurschade aan de hand van een lijst met forfaitaire kosten, onder voorbehoud van schade die niet op het eerste gezicht zichtbaar is.

### 3.6. Technische controle / eerste nazicht

Technische controle voorafgaand aan de plaatsbeschrijving bij uittrede:

Wanneer SW+ doorkrijgt dat de huurovereenkomst beëindigd zal worden, wordt een technische controle uitgevoerd door SW+. 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 SW+. 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. SW+ 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.

Na de technische controle ontvangt de huurder van SW+ een lijst met die herstellingswerken die hij als huurder tijdig op zich moet nemen (met het oog op de uittreding).

## 3.7. Brandverzekering

SW+ 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. SW+ rekent de kosten daarvan door bij de maandelijkse huur.

SW+ dient voor een ingehuurde woning een brandverzekering af te sluiten voor het gebouw die ook een clause van afstand van verhaal op de huurder bevat. SW+ rekent de kosten daarvan door bij de maandelijkse huur via de huurlasten. Huurders van ingehuurde woningen zijn via SW+ verzekerd voor hun inboedel die ook een clause van afstand van verhaal bevat, dit voor huurcontracten gesloten voor 1 januari 2024.

Elke huurder van eigen woningen of huurovereenkomsten van ingehuurde woningen gesloten na 1 januari 2024, zijn zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een inboedelverzekering. Dat wordt meegegeven in de toelichting bij de huurovereenkomst.

## 3.8. Kosten en lasten

### 3.8.1. Onroerende voorheffing

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

### 3.8.2. Afrekening van de kosten en de huurlasten

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.

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 SW+.

De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, met inbegrip van de zonnepanelen. Ook alle kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder (bv. kosten en vergoedingen n.a.v. onderhoudscontracten en -firma's) zijn ten laste van de huurder, en dit ten bedrage van de reële uitgaven waarmee ze overeenstemmen. Ze zijn dan ook niet forfaitair begrepen in de huurprijs.

De hiernavolgende kosten en lasten zullen maandelijks worden aangerekend aan de huurders door middel van een voorafbetaling, dewelke jaarlijks dan ook afgerekend worden:

- 1) De kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;
- 2) De kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;
- 3) De kosten verbonden aan:

- a. het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van SW+ betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal;
  - b. het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokale- en containers;
  - c. het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
  - d. ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;
  - e. het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;
- 4) De door SW+ aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard;
  - 5) De premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door SW+ werd afgesloten, evenals de werkingskosten van SW+ betreffende het behandelen van schadedossiers;
  - 6) De kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel- televisie- of radio-antenne;
  - 7) De belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;
  - 8) Elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van het in werking treden van dit besluit geen rekening kon worden gehouden.

De huurder betaalt de vergoeding met maandelijksse voorafbetalingen, gebaseerd op de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Op het einde van het jaar volgt er een eindafrekening met een overzicht van de kosten en lasten die aan de huurder worden doorgerekend. SW+ kan de voorafbetalingen gemotiveerd bijsturen als er een evolutie in de kosten en lasten verwacht wordt.

SW+ bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend. Dat overzicht omvat minimaal voor elke uitgavenpost:

- 1) de totale kostprijs die aan de huurders wordt toegewezen voor het afgelopen jaar, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen;
- 2) de aan de huurder toe te wijzen kostprijs;
- 3) in voorkomend geval de reeds betaalde voorafbetaling en het nog te betalen saldo;
- 4) de voorafbetaling of afbetaling die het komende jaar zal worden aangerekend.

SW+ stelt informatie over de verdeelsleutels die gehanteerd werden om de kostprijs te berekenen ter beschikking van de huurder.



De werkingskosten van SW+ 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' (pijler 4), worden toegepast.

Bij de jaarlijkse afrekening van de huurlasten zullen eventuele tegoeden verrekend worden met openstaande schulden t.a.v. SW+.

### 3.9. 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 SW+ hem begeleiden of laten begeleiden bij het naleven van zijn verplichtingen.

#### 3.9.1. 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 SW+ 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. SW+ 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 SW+, kan SW+, naargelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden. De huurder is ertoe gehouden SW+ op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en ten laste van SW+ 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 aantoont dat SW+ zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen. Herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn echter ten laste van SW+.

##### *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 SW+.

### 3.9.2. 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 SW+*

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 SW+. 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 SW+ hierom verzoekt*

Om een correcte huurprijs te berekenen, is de huurder verplicht de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening mee te delen als SW+ hierom verzoekt. Doet de huurder dit niet, dan wordt aan hem maximaal de basishuurprijs aangerekend tot op het moment dat SW+ een correcte huurprijs kan berekenen. SW+ dient wel eerst zelf de noodzakelijke gegevens op te vragen bij de bevoegde diensten. Zo kan SW+ 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 SW+ 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 SW+ 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 SW+ 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. SW+ 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 SW+ een driejaarlijkse controle uit. Als de huurder niet voldoet, verwittigt SW+ de toezichthouder, die een administratieve geldboete kan opleggen.

## 3.10. Einde huurcontract

### 3.10.1. Opzeg 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 SW+. SW+ stelt hiertoe een formulier ter beschikking.

De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet.

Zolang er nog een andere huurder blijft wonen, is er geen opzeggingstermijn.

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.

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 maanden. SW+ kan (o.m. afhankelijk van de noden van de huurder) beslissen om akkoord te gaan met een opzeggingstermijn die korter is dan drie maanden en langer is dan één maand als de laatst overblijvende huurder verhuist naar een erkende assistentiewoning.

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 SW+ werden gebracht. Als het adres bekend is, brengt SW+ 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 SW+ vastlegt, maar in ieder geval voor dat de huurovereenkomst wordt beëindigd.

### 3.10.2. Opzeg door SW+

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

SW+ 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:
  - een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
  - 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:
  - een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
  - 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 SW+ 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 bijwoonst niet heeft gemeld aan SW+;
- 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 bijwoonst 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 SW+ 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.

**Wederverhuringvergoeding:** 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:** SW+ zal het OCMW vooraf te verwittigen als SW+ 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.

### 3.10.3. Van rechtswege ontbonden

In de volgende gevallen wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd:

- als de laatste huurder overlijdt;
- ten aanzien van de huurder die de sociale woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg 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 SW+ en voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit.

#### **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 SW+ 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 SW+ 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 SW+ het overlijden heeft vernomen. Om billijkheidsredenen kan SW+ beslissen om de termijn van 6 maanden te verlengen tot maximaal 5 jaar. SW+ 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 SW+ 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.

In het geval er geen bijwoners meer waren op het moment van overlijden, en er zijn erfgenamen, kunnen de erfgenamen de woning ontruimen. De woning moet ontruimd zijn bij de beëindiging van de huurovereenkomst (de huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd op de laatste dag van de tweede maand die volgt op de datum waarop SW+ het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen). Als de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan SW+ de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden. Dat kan op grond van de regels rond bewaarneming uit het gemeen recht.

In het geval van een onbeheerde nalatenschap (als er geen erfgenamen gekend zijn, of ze hebben de erfenis verworpen) kan SW+ de woning niet op eigen houtje ontruimen. Binnen de wettelijke grenzen kan SW+, wanneer deze zelf schulden tegoed heeft van de overleden huurder, de bewaarmaatregel van verzegeling vragen bij de vrederechter (artikel 1148 Ger.W.). Dit biedt de mogelijkheid dat bij een lage waarde van de goederen in de woning, er een curator wordt aangesteld die belast zal zijn met de verkoop ervan. SW+ kan ook om aanstelling van gerechtelijk bewindvoerder (beheerder ad hoc) vragen aan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg (artikel 584, vijfde lid, 3° Ger. W.) of na de termijn van 3 maanden en 40 dagen, om aanstelling vragen van een curator aan de familierechtbank (artikel 813 BW). Voor huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019, is het mogelijk om via de vrederechter om



aanstelling van een curator te vragen (artikel 42, §2 VVWH). Beiden worden belast met het ontruimen van de woning en ook de afrekening kan met hen worden geregeld.

***Ten aanzien van de huurder die de sociale woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg 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 SW+ 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 SW+ 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 beëindigd.

***Als de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluiten***

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

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

### 3.11. Debiteurenreglement en waarderingsregels

#### *Debiteurenreglement*

- 1. De procedure en de regels over de inning van uitstaande vorderingen en de betaling van uitstaande schulden***
  - Procedure debiteurenbeheer (zie bijlage Procedurehandboek)
- 2. De documenten op basis waarvan een vordering dubieus wordt verklaard, waardeverminderingen worden geboekt en vordering worden afgeboekt wegens oninbaar***

Dubieuze vorderingen op zittende en vertrokken huurders; op moment dat er onzekerheid bestaat over de betaling. Meer specifiek in volgende gevallen:

- lopende gerechtelijke procedures achterstallige huur (oproepen in verzoening en verzoekschrift)
- afgesloten gerechtelijke procedure met vonnis uitzetting
- afgesloten gerechtelijke procedure met vonnis beslaglegging of loonbeslag
- zittende en vertrokken huurders met collectieve schuldenregeling
- vertrokken huurders zonder huuropzegging huurovereenkomst
- overleden huurders met onbeheerde nalatenschap
- overleden huurders met weigering of afstand erfenis door erfgenamen

Dubieuze vordering als definitief verlies boeken: (zittende en vertrokken huurders)

- verjaring van het dossier = 5 jaar (zonder gerechtelijk vonnis)
- afsluiting van onbeheerde nalatenschap zonder batig saldo
- vonnis collectieve schuldenregeling met kwijtschelding schulden

- afsluiting van nalatenschap door notaris zonder batig saldo
  - schriftelijke melding van de deurwaarder dat de ex-huurder compleet insolvent is
- 3. De leidraad om te bepalen of uitgevoerde werkzaamheden inzake onderhoud en herstel ten laste zijn van de huurder in de vorm van een aparte aanrekening of ten laste van de maatschappij of onder de huurlasten vallen.**
- 4. De regels over de volgorde van toewijzing van ontvangen betalingen aan vorderingen op huurders**
- Evt. verklaring van de huurder (Art. 5.208 NBW)
  - Eventuele intresten (Art. 5.210 NBW)
  - De vervallen schulden in deze volgorde eerst herstellingen en vervolgens gerechtskosten, kosten voor plaatsbeschrijving en als laatste afbetalingsplan (indien niet gevolgd wordt). Binnen deze categorieën van schulden de oudste eerst, als gelijkstaand dan naar evenredigheid. (Art. 5.209 NBW)
  - Huurwaarborg (Art. 6.61 BVCW)
  - Huur (Art. 6.61 BVCW)
  - Huurlasten (Art. 6.61 BVCW)

#### Waarderingsregels

- 1. Dubieuze vorderingen op zittende en vertrokken huurders worden geboekt op moment dat er onzekerheid bestaat over de betaling. Meer specifiek in volgende gevallen:**
- lopende gerechtelijke procedures achterstallige huur (oproepen in verzoening en verzoekschrift)
  - afgesloten gerechtelijke procedure met vonnis uitzetting
  - afgesloten gerechtelijke procedure met vonnis beslaglegging of loonbeslag
  - zittende en vertrokken huurders met collectieve schuldenregeling
  - vertrokken huurders zonder huuropzegging huurovereenkomst
  - overleden huurders met onbeheerde nalatenschap
  - overleden huurders met weigering of afstand erfenis door erfgenamen
- 2. Waardevermindering voor het gedeelte waarover onzekerheid bestaat: meer specifiek:**
- Zittende huurders: 60%
  - Vertrokken huurders (sedert min. 6 maanden geen huurder): 100%
  - Vertrokken huurders (<6 maanden geen huurder): 60%
- 3. Dubieuze vordering als definitief verlies boeken: (zittende en vertrokken)**
- verjaring van het dossier = 5 jaar (zonder gerechtelijk vonnis)
  - afsluiting van onbeheerde nalatenschap zonder batig saldo
  - vonnis collectieve schuldenregeling met kwijtschelding schulden
  - afsluiting van nalatenschap door notaris zonder batig saldo
  - schriftelijke melding van de deurwaarder dat de ex-huurder compleet insolvent is

### 3.12. Bezichtigen van de woning door nieuwe kandidaat-huurders

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst, of in geval van verkoop, staat de huurder toe dat de gehuurde woning wordt bezichtigd door kandidaat-huurders of respectievelijk kandidaat-kopers. Er wordt verwacht dat er bezichtigingen tweemaal in de week kunnen doorgaan gedurende drie opeenvolgende uren. Deze momenten zijn in overleg te bepalen. Tijdens de opzeg laat de huurder toe dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

Deze regeling geldt zowel bij eigen woningen van SW+ als ingehuurde woningen.

### 3.13. Mutatie

De regelgeving voorziet een aantal bijzondere toewijzingsregels en enkele voorrangsbepalingen voor zittende huurders die verplicht moeten verhuizen (Zie hoger: 'Toewijzingsstelsel – Pijler 4).

Andere vrijwillige mutatie-aanvragen van zittende huurders (bv. huurders die willen verhuizen naar een nieuwbouw) vallen niet onder deze pijler. Deze toewijzingen worden in de andere pijlers opgevangen.

### 3.14. Onderbezetting en overbezetting

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden), groter is dan één. *Uitzondering*: alleenstaanden hebben geen recht op een woning met 2 slaapkamers, wel op een type bungalow en een appartement.

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.

SW+ engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van haar patrimonium en pakt onderbezetting aan. SW+ 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. SW+ 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 SW+ dwingend optreden.

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

### Aanpak en procedure

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

Deze eerste fase leidt tot een globaal zicht op de onderbezetting van SW+ en de mogelijkheden om hier aan te werken en een realistische timing in deze uit te werken.

In een tweede fase krijgen alle betrokken huurders een brief waarin wordt gesteld waarom ze onderbezet wonen en hoe SW+ dit aanpakt, en met de mogelijke consequenties. Naar aanleiding van de eerste inventarisatie kan beslist worden over een concrete timing en doelstellingen voor de aanpak van de onderbezetting. Dit kan bijvoorbeeld een quotum zijn van het aantal voorranggen in het kader van de onderbezetting, al dan niet globaal of lokaal of in de tijd gespreid. Ook kan rekening gehouden worden met geplande nieuwbouw- en renovatieprojecten, de lokale woonbehoefte,...

Alle huurders van een onderbezette woning worden opgenomen op de verhuuringslijst voor een valabel aanbod. Het aanbod van de woning moet aan twee voorwaarden voldoen:

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

Als SW+ geen gepast aanbod heeft, al dan niet op korte termijn, kan SW+ 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 vastgelegd minimum) 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.

De toewijzing van woningen die in aanmerking komen voor herhuisvesting van huurders die in een onderbezette woning wonen, gebeurt als volgt:

- de betreffende woongelegenheden worden opgelijst per gemeente;
- 1 op 4 woongelegenheden per gemeente worden toegewezen volgens de lijst voor een valabel aanbod;
- per woongelegenschap worden 1 effectieve en 4 reserve kandidaat-huurders aangeduid volgens de lijst voor valabel aanbod; daarnaast worden 4 reserve kandidaat-huurders aangeduid volgens de reguliere wachtlijst.

Huurders van woningen of woninggroepen waar renovatiewerken met verhuisbeweging gepland zijn of die gesloopt zullen worden in het kader van een vervangingsbouwproject, ontvangen geen valabel aanbod. Zij kunnen zich vrijwillig inschrijven voor een interne mutatie.

Bij de toekenning van een valabel aanbod wordt achtereenvolgens aan volgende huurders een voorrang toegekend:

- 1e. de huurder van een woning binnen dezelfde gemeente van de lege woning;
- 2e. de huurder van een woning met de recentste datum van eerste verhuring;
- 3e. de huurder waarbij de onderbezetting groter is dan 2;
- 4e. de huurder bij wie de situatie van onderbezetting het langst duurt.

In de mate van het mogelijke wordt rekening gehouden met huisdieren.

De inventaris van de onderbezette woningen wordt jaarlijks geactualiseerd.

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 bezoekrecht), 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.

### 3.15. Reglement van inwendige orde

SW+ 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.

Zie bijlage 3

Zie Ziezo-boekje

### 3.16. Privacyverklaring

SW+ 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.

## 4. Aanvraag verbouwingen

Een huurder mag geen veranderingen aanbrengen aan of rond de woning zonder schriftelijke toestemming van SW+. Elke verbouwing (zowel binnenshuis, als buitenshuis) moet worden aangevraagd. Het bijmaken van extra kamers op initiatief van de huurder wordt uitdrukkelijk verboden.

De aanvraag tot een verbouwing moet SW+ schriftelijk ontvangen. Telkens op het eerstvolgende Orgaan van dagelijks bestuur na de aanvraag wordt de aanvraag behandeld. Hierna wordt dit ook voorgelegd aan het Bestuursorgaan. Het Bestuursorgaan beslist over deze aanvraag en motiveert voldoende waarom het al dan niet werd goedgekeurd. De huurder ontvangt binnen de maand na de beslissing van het Bestuursorgaan een brief met de beslissing die werd genomen. Indien er verbouwingen uitgevoerd worden, moet de huurder de nodige maatregelen nemen om dit te laten opnemen in zijn brandverzekering.

## 5. Verhaal en beroep bij de toezichthouder

### 5.1. Verhaal bij de toezichthouder

#### 5.1.1. Tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend?

Elke potentiële kandidaat-huurder of kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van SW+, 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.

#### 5.1.2. De meldingsplicht van het verhaalrecht

SW+ 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.

### 5.1.3. Procedure

Wanneer een benadeelde een beslissing van SW+ 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 SW+ 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 SW+ de nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat SW+ de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt SW+ op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als SW+ 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 SW+ de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van SW+ wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van SW+.

## 5.2. Beroepschrift bij de toezichthouder

### 5.2.1. Tegen welke beslissing kan er een beroepschrift worden ingediend?

De huurder kan een beroepschrift indienen bij de toezichthouder als SW+ 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.

### 5.2.2. De meldingsplicht van de beroepsmogelijkheid

SW+ 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.

### 5.2.3. Procedure

De huurder moet een aangetekende brief sturen aan de toezichthouder. In die brief moet hij uitleggen waarom hij het niet eens is met SW+. 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 SW+. 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 SW+ 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 SW+ 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.

## 6. Bijlagen

### Bijlage 1: Objectieve Criteria Woonnood, puntensysteem versnelde toewijzingen

#### Toelichting

##### Het puntensysteem OC Woonnood

Het toewijzingsmodel van de woonmaatschappijen voorziet vier instroommogelijkheden tot een sociale woning. Bij de tweede instroommogelijkheid gaat het om een verplicht aandeel van versnelde toewijzingen aan kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in precaire omstandigheden (art. 6.24, art. 6.25, art. 6.26). Het betreft 20% van de jaarlijkse toewijzingen.

Op regioniveau werden tussen de woonmaatschappijen in Zuid-West-Vlaanderen - WM Elan,

<p><b>(Dreigend) dak- of thuisloos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• KH zonder huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang</li> <li>• Verlaten van instelling of gevangenis zonder woonrecht elders</li> <li>• Verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel, de uitstroom erkende vluchteling lokaal opvang initiatief</li> <li>• Verlies woonrecht en opvang bij familie of vrienden</li> <li>• (Onder)huurovereenkomst wordt opgezegd door de verhuurder, opzegtermijn &lt; 3 maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn &lt; 3 maanden.</li> </ul>	20 punten
<p><b>Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding</b></p>	17 punten
<p><b>Geestelijke gezondheidsproblematiek</b></p>	17 punten
<p><b>Wonen in slechte huisvesting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren</li> <li>• Wonen in een onbewoonbare (art. 135 NGW) of ongeschikte (art. 3.12 of 3.16 VCW) woning</li> <li>• Wonen in een overbewoonde woning</li> </ul>	17 punten

!Impuls Menen-Wervik, SW+ en WM Vivus - afspraken gemaakt over de toewijzingsregels voor deze versnelde toewijzingen.

Er werd een objectief puntensysteem, OC Woonnood, vastgelegd dat de volgorde van de aanvragen tot versnelde toewijzingen bepaalt. Dit systeem is gebaseerd op de volgende drie puntencategorieën:


- (1) Woonnood**, met daarbij voorrang voor kandidaat-huurders die verblijven in tijdelijke opvang of instellingverlaters die elders geen woonrecht hebben.
- (2) Ondersteunend professioneel netwerk**: kandidaat-huurders die begeleiding krijgen door een welzijnsdienst uit de regio krijgen extra punten. Dit in functie van de continuïteit en beschikbaarheid van de hulpverlening, omkadering en steunfiguren.
- (3) Actueel besteedbaar inkomen**: kandidaat-huurders met een lager inkomen krijgen meer punten.

## WOONNOOD – BASIS

Er wordt een inschatting gemaakt hoe dringend de kandidaat-huurder een woning nodig heeft.

## WOONNOOD – voorrang voor kandidaat-huurders die verblijven in (1) tijdelijke opvang of (2) instellingverlaters


- Kandidaat-huurders die verblijven in een tijdelijk opvanginitiatief, georganiseerd door een professionele welzijnsorganisatie, kunnen hiervoor 3 punten extra krijgen.
- Kandidaat-huurders die een instelling, van een professionele welzijnsorganisatie moeten verlaten en ergens anders geen woonrecht hebben, kunnen hiervoor 3 punten extra krijgen



<b>Verblijf in een tijdelijk opvanginitiatief</b>	<b>3 punten</b>
---	-----------------

### Voorwaarden:

- De begeleiding dient niet door de dienst zelf te gebeuren, kan ook door een andere welzijnsdienst.
- Bij toewijs moet de KH nog steeds verblijven in deze vorm van tijdelijke opvang om de extra punten te ontvangen.
- Er moet sprake zijn van een afgesloten gebruikersovereenkomst/verblijfsovereenkomst tussen de KH en de welzijnsorganisatie.
- Deze punten kunnen na 3 maanden verblijf in tijdelijke opvang verkregen worden, via een attest opgemaakt door de welzijnsorganisatie.



<b>Verlaten van een instelling</b>	<b>3 punten</b>
------------------------------------	-----------------

### Voorwaarden:

- Bij toewijs moet de KH nog steeds verblijven in de instelling.
- Er moet sprake zijn van een afgesloten gebruikersovereenkomst/verblijfsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de welzijnsorganisatie.
- De punten kunnen na 3 maanden verblijf in een instelling verkregen worden, via een attest opgemaakt door de welzijnsorganisatie.

### Ondersteunend professioneel netwerk

- Kandidaat-huurders kunnen extra punten verkrijgen op basis van hun regionale verankering of lokale context. Dit in functie van de continuïteit en beschikbaarheid van de hulpverlening, omkadering en steunfiguren

<b>6 maanden aansluitend ondersteuning krijgen door een welzijnsdienst uit de regio (= het werkingsgebied van de 4 woonmaatschappijen)</b>	<b>3 punten</b>
--	-----------------

#### Voorwaarden:

- KH's kunnen deze punten krijgen na 6 maanden aansluitende opvolging door een welzijnsorganisatie.
- Enkel de welzijnsorganisatie kan deze extra punten aanvragen, niet de kandidaat-huurder.
- De aanvraag van deze extra punten verloopt via de organisatieverantwoordelijke.

### Actueel besteedbaar inkomen

- Extra punten voor kandidaat-huurders met de laagste inkomens.

#### Alleenstaanden:

<b>a) Een inkomen tot en met 158 euro boven het leefloon</b>	<b>3 punten</b>
<b>b) Hoger dan het bedrag vermeld in punt a), tot en met 316 euro boven het leefloon</b>	<b>1 punt</b>
<b>c) Een inkomen hoger dan 316 euro boven het leefloon</b>	<b>0 punten</b>

#### Gezinnen:

<b>a) Een inkomen tot en met 253 euro boven het leefloon</b>	<b>3 punten</b>
<b>b) Hoger dan het bedrag vermeld in punt a), tot en met 442 euro boven het leefloon</b>	<b>1 punt</b>
<b>c) Een inkomen hoger dan 316 euro boven het leefloon</b>	<b>0 punten</b>

#### Voorwaarden:

- Het gaat om het actueel besteedbaar inkomen<sup>1</sup>.
- De inkomensgrenzen worden mee aangepast aan de indexatie van het leefloon.

### Stap 1 tot en met 4 = cumulatief optellen van de toegekende punten per categorie.

Indien kandidaat-huurders evenveel punten hebben en in aanmerking komen voor eenzelfde type woning wordt de voorrang bepaald aan de hand van de chronologie.

<sup>1</sup> Actueel besteedbaar inkomen: het verschil tussen enerzijds de som van het gezamenlijk belastbaar inkomen, de afzonderlijke belastbare inkomsten, het leefloon, de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap en de beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn, of de beroepskosten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn, en anderzijds de som van de vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen, berekend over een periode van minimaal drie van de zes maanden die aan de toepassing voorafgaat, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden – besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur, boek 6, deel 1, artikel 6.1

Woonnood doorgelicht

**(Dreigend) dak of thuisloos**

<p>KH zonder huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang</p>	<p>Dit gaat over echte daklozen en mensen die verblijven in een nachtopvang (voor daklozen). Ook de nachtopvang in een hotel via een borgstelling van het OCMW kan hiervoor in aanmerking komen.</p> <p>Nodige bewijsstukken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verslag van de politie (wijkagent), straathoekwerk, van een andere officiële instantie, ...</li> <li>• Een referentieadres via het OCMW kan een indicatie zijn, maar is niet voldoende als bewijs. In dit geval hebben we bijkomende officiële bewijsstukken nodig.</li> </ul> <p>Valt ook onder deze categorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen woonst door brand (tenzij verblijf in een crisiswoning)</li> <li>• Wonen in een auto</li> </ul> <p>Opmerking: vaak is er een groot verschil bij de woonsituatie van de kandidaat-huurder bij inschrijving en bij toewijzing.</p>
<p>Verlaten van instelling of gevangenis zonder woonrecht elders</p>	<p>Als de kandidaat-huurder de voorziening moet verlaten, mag hij niet over een woonrecht elders beschikken. Als een kandidaat-huurder bijvoorbeeld voor een korte periode wordt opgevangen in een instelling en hij heeft een lopende (onder)huurovereenkomst, dan is er geen sprake van woonnood.</p> <p>Een domicilie in de instelling of gevangenis is een ernstige indicatie dat de kandidaat-huurder elders geen woonrecht meer heeft.</p> <p>De kandidaat-huurder kan deze voorrang maar inroepen tot maximaal zes maanden nadat hij de gevangenis, de instelling of het opvangtehuis kon of moest verlaten en zolang hij nog in de gevangenis of instelling verblijft. De regelgever wil met deze maatregel de begeleidende dienst sensibiliseren, zodat de kandidaat-huurder en de dienst inspanningen blijven doen om (zelf) een woning te zoeken en niet enkel rekenen op de woonmaatschappij.</p> <p>Nodige bewijsstukken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attest van de instelling/gevangenis. Het aantal maanden opvang heeft geen belang. Het attest moet wel duidelijk vermelden wanneer de kandidaat de instelling kon of moest verlaten. Er moet dus een concrete einddatum van de opvangperiode staan in dit attest. Punten in deze categorie kunnen toegekend worden vanaf deze einddatum en tot maximaal zes maanden na deze datum voor zover de kandidaat-huurder nog in de instelling of gevangenis verblijft.</li> <li>• Attest sociale dienst</li> </ul>
<p>Verblijf in opvangtehuis, noodwoning,</p>	<p>Valt ook onder deze categorie: Verblijf in een kraakpand (interpretatie Afdeling Woonbeleid)</p>



<p>crisisopvang, transitwoning of hotel</p> <p>Uitstroom erkende vluchteling lokaal opvanginitiatief valt hier ook onder</p>	<p>Nodige bewijsstukken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attest welzijnsactor.</li> <li>• Verblijf in een hotel is moeilijker aan te tonen, tenzij de woningzoekende werd geplaatst via het OCMW of de burgemeester. Dit moet vermeld staan in het sociaal verslag.</li> </ul> <p>Opmerking:</p> <p>Het gaat hier om ‘tijdelijke’ opvang, die éénmaal verlengd kan worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij een nood- of transitwoning bedraagt de opvangperiode meestal drie tot zes maanden. Bij verblijf in een nood- of transitwoning ondertekent de woningzoekende meestal een verblijfsovereenkomst met de instantie die deze opvang aanbiedt en geen (onder)huurovereenkomst.</li> <li>• Bij crisisopvang duurt de opvangperiode korter dan bij het verblijf in een nood- of transitwoning: meestal is dit een periode van een aantal weken.</li> </ul>
<p>Verlies woonrecht en opvang bij familie of vrienden</p>	<p>Het woord ‘en’ is hierin erg belangrijk. Het moet gaan om verlies woonrecht van de woningzoekende én opvang bij vrienden of familie. Met verlies van woonrecht wordt de situatie bedoeld waarbij de kandidaat-huurder de woning niet langer mag of kan bewonen en noodgedwongen zijn intrek dient te nemen bij vrienden, kennissen of familie.</p> <p>Opmerking: als een kandidaat-huurder zelf de (onder)huurovereenkomst opzegt, ook al heeft hij daar een heel goede reden voor (bv. te hoge huurprijs, betwistingen met de verhuurder, psychische problemen...), wordt dat niet aanzien als een ‘verlies van woonrecht’ en kan de kandidaat-huurder dus geen aanspraak maken op punten onder deze categorie.</p> <p>Vel ook geen waardeoordeel over de situatie van de woningzoekende en redenen bij het verlies van woonrecht.</p> <p>De woning moeten verlaten wegens ‘dringende en voorlopige maatregelen bij nakende echtscheiding’ kunnen worden gelijkgesteld met verlies woonrecht. De kandidaat-huurder kan dit aantonen via documenten van de (inleiding van de) echtscheiding.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De woning moeten verlaten omwille van intra familiaal geweld wordt gelijkgesteld met verlies woonrecht. De kandidaat-huurder kan dit aantonen met Proces-Verbalen (PV’s) van de politie, een sociaal verslag, ...</li> <li>• Een relatiebreuk met de personen met wie de kandidaat-huurder zijn woning betrok en het verlaten van deze (gezamenlijke) woning als gevolg van de relatiebreuk kan ook als verlies van woonrecht worden beschouwd. Het is belangrijk dat de kandidaat-huurder deze woning duurzaam (en niet tijdelijk) heeft betrokken met deze personen: op deze manier wordt misbruik van deze categorie tegengegaan. Je hebt zelf de autonomie om te bepalen wat er als duurzaam verblijf wordt beschouwd. Een relatiebreuk mag vrij breed geïnterpreteerd worden: een relatiebreuk tussen ouders en kinderen kan ook beschouwd worden als relatiebreuk.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het ‘verlies woonrecht’ moet worden bewezen met een kopie van de vorige (onder)huurovereenkomst, domiciliëring, sociaal verslag, ontslag instelling, ....</li> <li>• Uitzonderlijk kan worden gewerkt met een verklaring op eer bij inschrijving, maar niet bij toewijzing. Bij toewijzing moet u beschikken over officiële attesten of verklaringen vooraleer er punten worden toegekend.</li> </ul> <p>Opmerking: Om het verschil tussen ‘tijdelijke opvang’ en ‘permanent of duurzaam wonen’ te benadrukken geldt een maximumtermijn voor de tijdelijke opvang. De maximale termijn voor tijdelijke opvang bedraagt bij voorkeur 1 jaar, met de mogelijkheid om deze termijn gemotiveerd te verlengen. Deze termijn begint te lopen vanaf het moment dat de woningzoekende zijn woonrecht effectief heeft verloren.</p>
<p>(Onder)huurovereenkomst wordt opgezegd door de verhuurder, opzegtermijn &lt; 3 maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn &lt; 3 maanden.</p>	<p>In de praktijk doet zich soms de situatie voor dat de woningzoekende de woning moet verlaten zonder dat de eigenaar-verhuurder een opzeg heeft gegeven.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een voorbeeld: een koppel huurt een privéwoning. Enkel de man heeft de huurovereenkomst ondertekend; zijn partner niet. Het koppel gaat uit elkaar en de man eist van de vrouw dat ze vertrekt uit de woning. Een brief van deze man (al dan niet verstuurd door zijn advocaat), waarin hij eist dat zijn partner vertrekt uit de huurwoning, kan geen punten opleveren voor deze categorie. Enkel de rechtsgeldige opzeg door een (eigenaar-)verhuurder kan punten opleveren.</li> </ul> <p>Als de woningzoekende de woning moet verlaten binnen de drie maanden, dan kunnen er 17 punten toegekend worden. Als hij de woning binnen een termijn van drie tot zes maanden moet verlaten, kunnen 14 punten toegekend worden (zie punt h).</p> <p>Nodige bewijsstukken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een wettelijke opzeg (aangetekend schrijven).</li> <li>• Er dient nagekeken te worden of de opzeg door de eigenaar-verhuurder op een wettelijke manier gebeurd is. Als de opzeg door de eigenaar wettelijk niet correct gebeurde, dan heeft de kandidaat-huurder geen recht op 17punten. In dit geval moet de woningzoekende doorverwezen worden naar de Huurdersbond. De Huurdersbond verdedigt de belangen van huurders. De woningzoekende kan wel ingeschreven worden.</li> <li>• Verkoop compromis – kopie van de authentieke verkoopakte waarin de datum staat waarop de kandidaat-huurder de woning moet verlaten.</li> <li>• Documenten van onteigening woning, verlenging van de (onder)huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden, ... De voorwaarde hierbij is wel dat op het einde van dit ‘recht op bewoning’ een concrete einddatum staat, en dat die periode nog maximaal drie maanden loopt.</li> </ul> <p>Opmerking:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er moet nagaan worden of de kandidaat-huurder de woning rechtsgeldig moet verlaten.</li> <li>• Als de termijn van de ‘opzeg’ overschreden is, moet de situatie herbekijken worden. Daarbij is het van belang of de eigenaar (juridische) stappen onderneemt om de kandidaat-huurder uit huis te zetten na het verstrijken van de opzeg en waarbij de woningzoekende de woning (nog) niet heeft verlaten:</li> </ul> <p>Als de eigenaar naar de vrederechter gaat en kan aantonen dat de opzeg rechtsgeldig is gedaan, zal de vrederechter deze opzeg moeten volgen en krijgt de eigenaar waarschijnlijk de mogelijkheid om de kandidaat-huurder uit huis te laten zetten. De woonsituatie van deze persoon blijft dus zeer precair: in zo’n geval is het te verantwoorden dat de punten wat langer toekend worden aan de kandidaat-huurder aangezien het duidelijk is dat hij de woning zal moeten verlaten. Vanaf het moment dat er een vonnis is, kunnen punten toegekend worden voor het vonnis van gerechtelijke uithuiszetting (zie punt e of g).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Als de opzeg al enkele maanden verstreken is en de woningzoekende woont nog steeds in de woning, dan is het daarentegen te verantwoorden dat de punten niet meer toegekend worden. Er bestaat rechtspraak waarbij de vrederechter de (onder)huurovereenkomst beschouwt als een lopend of een nieuwe (onder)huurovereenkomst als de huurder blijft wonen en verder huur blijft betalen aan de verhuurder. Er kan autonoom beslist worden of deze punten voor een langere periode toegekend worden aan de kandidaat-huurder.</li> </ul>
--	--

### Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding

Zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst	Nodige bewijsstukken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attest van begeleiding door de voorziening</li> <li>• Verslag erkende dienst of OCMW</li> </ul> <p>Opmerking: &lt;18jarigen kunnen in principe niet ingeschreven worden met uitzondering van minderjarig ontvoogde personen of jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst of OCMW. De begeleiding door een erkende dienst of door het OCMW moet ook woonbegeleiding omvatten (bv. het aanleren van woonvaardigheden aan de jongere) en niet louter het betalen van de huurprijs.</p>
---	---

### Wonen in slechte huisvesting

Wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de	a) wonen in een roerend of onroerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen waarvoor een stakingsbevel werd uitgevaardigd als vermeld in artikel 6.4.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.
	Het gaat hier over een goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, maar toch verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld wordt met

<p>basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren</p>	<p>het oog op bewoning, terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of waarbij de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet naar behoren functioneren, zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid. Dergelijke praktijken zijn bovendien strafbaar.</p> <p>Het stakingsbevel ruimtelijke ordening wordt uitgevaardigd als een preventieve maatregel, waarbij eventuele werken worden stilgelegd en het gebruik of bewoning van de woning wordt verboden.</p> <p>De Vlaamse Wooninspectie kijkt naar de feitelijke toestand: of iemand ergens feitelijk woont (of niet) én of de entiteit/constructie al of niet als een woning is ingericht, los van eventuele (stedenbouwkundige) vergunningen en/of men al of niet op dat adres gedomicilieerd is.</p> <p>Enkel wanneer er in dergelijke constructies bepaalde functies (keuken, bad/douche, toilet) ontbreken en/of er (andere) ernstige woningkwaliteitsgebreken zijn, zal de Vlaamse Wooninspectie optreden. Het is dus een én-én verhaal: het gaat zowel om een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen als hoofdverblijfplaats én er moeten dan ook woningkwaliteitsgebreken zijn (bv. ontbrekende basisnutsvoorzieningen).</p> <p>Een paar voorbeelden van dergelijk (on)roerend goed kunnen zijn (als aan de bovenvermelde cumulatieve voorwaarde voldaan is):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wonen in een atelier zonder sanitair of verwarming</li> <li>• wonen in een omgebouwde garage(box) zonder sanitair of verwarming</li> <li>• wonen in een kelder zonder sanitair of verwarming</li> </ul> <p>Nodige bewijsstukken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PV politie met een stakingsbevel én een PV van de wooninspectie</li> <li>• Besluit onbewoonbaarheid met woonverbod (o.b.v. artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet) én een PV van de wooninspectie</li> </ul> <p>b) wonen in een roerend of onroerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen, waarvoor geen stakingsbevel werd uitgevaardigd als vermeld in artikel 6.4.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.</p> <p>Deze rubriek betreft dezelfde situatie als in punt a) met dat verschil dat er (nog) geen stakingsbevel is uitgevaardigd.</p> <p>Nodige bewijsstukken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PV wooninspectie</li> <li>• PV politie zonder stakingsbevel</li> <li>• Besluit onbewoonbaarheid zonder woonverbod</li> </ul> <p>c) wonen op een camping zonder permanent woonrecht</p> <p>Op deze manier wordt verduidelijkt dat er enkel punten worden toegekend als de kandidaat-huurder geen permanent woonrecht heeft en hij bijgevolg het campingterrein moet verlaten.</p> <p>Nodige bewijsstukken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewijs van de campingeigenaar, attest van het staangeld.</li> </ul>
<p>Wonen in een onbewoonbare</p>	<p><u>Onbewoonbaarverklaring:</u> Nodige bewijsstukken:</p>

<p>(art. 135 NGW) of ongeschikte (art. 3.12 of 3.16 VCW) woning</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besluit tot onbewoonbaarverklaring van de burgemeester (o.b.v. artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen of o.b.v. artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet)</li> <li>• MB van de minister van Wonen tot onbewoonbaarverklaring in het kader van artikel 3.14 (beroep tegen beslissing), 3.15 (beroep tegen stilzitten) en 3.16. (bevoegdheid minister om in beroep een besluit onbewoonbaarverklaring te nemen) van de Vlaamse Codex Wonen</li> </ul> <p>Opmerking: De punten voor onbewoonbaarheid worden niet toegekend in de volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het besluit tot onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning verblijft.</li> <li>• de kandidaat-huurder bewoont de (onbewoonbaar verklaarde) woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning verblijft.</li> <li>• de gebreken die geleid hebben tot de onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd.</li> </ul> <p>De kandidaat-huurder kan via een verklaring op eer bewijzen dat de gebreken hem niet ten laste gelegd kunnen worden. De VMSW stelt hiervoor een modeldocument ter beschikking.</p> <p><u>Ongeschiktverklaring</u> ongeschiktverklaring met het technisch verslag, opgesteld door een persoon als vermeld in artikel 3.4, eerste lid, BVCW</p> <p>Nodige bewijsstukken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Besluit tot ongeschiktverklaring door de burgemeester o.b.v. artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen</li> <li>• MB van de minister van Wonen tot ongeschiktverklaring o.b.v. artikel 3.14, 3.15 en 3.16 van de Vlaamse Codex Wonen</li> </ul> <p>De punten voor ongeschiktheid worden niet toegekend in de volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het besluit tot ongeschiktverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning verblijft.</li> <li>• de kandidaat-huurder bewoont de (ongeschikt verklaarde) woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning verblijft.</li> <li>• de gebreken die geleid hebben tot de ongeschiktverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd.</li> </ul> <p>De kandidaat-huurder kan via een verklaring op eer bewijzen dat de gebreken hem niet ten laste gelegd kunnen worden. De VMSW stelt hiervoor een modeldocument ter beschikking.</p>
<p>Wonen in een overbewoonde woning</p>	<p>Een woning is overbewoond als het aantal bewoners van de woning zo groot is dat er een veiligheids- of gezondheidsrisico ontstaat. De</p>

	<p>woningcontroleur beoordeelt een overbewoning in een omstandig verslag, geval per geval.</p> <p>Nodige bewijsstukken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Besluit tot overbewoondverklaring van de burgemeester o.b.v. artikel 3.24 en 3.25 van de Vlaamse Codex Wonen</li> <li>• MB van de minister van Wonen tot overbewoondverklaring o.b.v. artikel 3.26, 3.27 en 3.28 van de Vlaamse Codex Wonen</li> </ul>
--	---

## Afspraken

Dit document geldt als geldig attest en verklaring op eer. Het is 6 maanden geldig, na deze periode vervalt het automatisch en moet een nieuw document opgemaakt worden om de aanvraag tot versnelde toewijzing te behouden.

Bij een aanbod wordt door de woonmaatschappij afgetoetst of onderstaande informatie nog steeds actueel is. Op die manier wordt nagegaan of de punten op de wachtlijst gewijzigd moeten worden. Veranderingen in de situatie van de kandidaat-huurder moeten altijd zo snel mogelijk doorgegeven worden aan de woonmaatschappij.



## Bijlage 2: Adressenlijsten voorbehouden woningen (specifieke doelgroepen)

### Wevelgem

Aantal voorbehouden door doelgroep met een fysieke beperking of handicap

De 31 woningen die met absolute voorrang worden voorbehouden voor deze doelgroep zijn gesitueerd in Wevelgem en deelgemeentes Gullegem en Moorsele:

Adres	huisnummer	bus	postcode	gemeente	type	# slpk
Minister De Taeyelaan	26		8560	Moorsele	Woning	2
Minister De Taeyelaan	23		8560	Moorsele	Woning	2
Brugstraat	18	1	8560	Wevelgem	App.	1
Weiland	3	0001	8560	Wevelgem	Duo	2
Ommeloopstraat	3	0001	8560	Gullegem	Duo	1
Ommeloopstraat	7	0001	8560	Gullegem	Duo	1
Vredestraat	13C	1	8560	Wevelgem	Duo	1
Vredestraat	13F	1	8560	Wevelgem	Duo	1
C. Vansteenkistestraat	40	1	8560	Wevelgem	Duo	2
C. Vansteenkistestraat	42	1	8560	Wevelgem	Duo	2
C. Vansteenkistestraat	48	1	8560	Wevelgem	Duo	2
C. Vansteenkistestraat	50	1	8560	Wevelgem	Duo	2
C. Vansteenkistestraat	54	1	8560	Wevelgem	Duo	2
C. Vansteenkistestraat	56	1	8560	Wevelgem	Duo	2
C. Vansteenkistestraat	68	1	8560	Wevelgem	Duo	2
C. Vansteenkistestraat	70	1	8560	Wevelgem	Duo	2
C. Vansteenkistestraat	74	1	8560	Wevelgem	Duo	2
C. Vansteenkistestraat	76	1	8560	Wevelgem	Duo	2
C. Vansteenkistestraat	82	1	8560	Wevelgem	Duo	2
C. Vansteenkistestraat	84	1	8560	Wevelgem	Duo	2
Stijn Streuvelslaen	11	1	8560	Moorsele	Duo	1
Stijn Streuvelslaen	12	1	8560	Moorsele	Duo	1
Stijn Streuvelslaen	14A	1	8560	Moorsele	Duo	1
Stijn Streuvelslaen	4	1	8560	Moorsele	Duo	1
Stijn Streuvelslaen	6A	1	8560	Moorsele	Duo	1
Lorkstraat	29	1	8560	Moorsele	Duo	1
Lorkstraat	35	1	8560	Moorsele	Duo	1
Lorkstraat	49	1	8560	Moorsele	Duo	1
Lorkstraat	55	1	8560	Moorsele	Duo	1
Lorkstraat	71	1	8560	Moorsele	Duo	1
Lorkstraat	87	1	8560	Moorsele	Duo	1

### Kortrijk

Aantal voorbehouden voor jongere die met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen

De 11 woningen die met absolute voorrang worden voorbehouden voor deze doelgroep zijn gesitueerd in Kortrijk en deelgemeentes:

Adres	Huisnummer	Bus	Postcode	Gemeente	Type	# slpk
Guldensporenlaan(kor)	5	1	8500	Kortrijk	Kamer	1
Guldensporenlaan(kor)	5	2	8500	Kortrijk	Kamer	1
Guldensporenlaan(kor)	5	3	8500	Kortrijk	Kamer	1
Guldensporenlaan(kor)	5	4	8500	Kortrijk	Kamer	1
Guldensporenlaan(kor)	5	5	8500	Kortrijk	Kamer	1
Moorseelsestraat	104	1	8500	Kortrijk	Kamer	1
Moorseelsestraat	104	2	8500	Kortrijk	Kamer	1
Moorseelsestraat	104	4	8500	Kortrijk	Kamer	1
Moorseelsestraat	104	11	8500	Kortrijk	Kamer	1
Moorseelsestraat	104	12	8500	Kortrijk	Kamer	1
Moorseelsestraat	104	13	8500	Kortrijk	Kamer	1

Aantal voorbehouden voor personen met een fysieke handicap en in tweede instantie worden voorbehouden aan personen vanaf 65jr.

De 134 woningen die met absolute voorrang worden voorbehouden voor deze doelgroep zijn gesitueerd in Kortrijk:

Adres	Huisnummer	Bus	Postcode	Gemeente	Type	# slpk
Volksv. De jaegerelaan	70	101	8500	Kortrijk	App	2
Volksv. De jaegerelaan	70	91	8500	Kortrijk	App	2
Volksv. De jaegerelaan	70	81	8500	Kortrijk	App	2
Volksv. De jaegerelaan	70	71	8500	Kortrijk	App	2
Volksv. De jaegerelaan	70	61	8500	Kortrijk	App	2
Volksv. De jaegerelaan	70	51	8500	Kortrijk	App	2
Volksv. De jaegerelaan	70	41	8500	Kortrijk	App	2
Volksv. De jaegerelaan	70	31	8500	Kortrijk	App	2
Volksv. De jaegerelaan	70	21	8500	Kortrijk	App	2
Volksv. De jaegerelaan	70	11	8500	Kortrijk	App	2
Beeldhouwerslaan	30		8500	Kortrijk	Woning	1
Beeldhouwerslaan	28		8500	Kortrijk	Woning	1
Beeldhouwerslaan	22		8500	Kortrijk	Woning	1
Beeldhouwerslaan	20		8500	Kortrijk	Woning	1
Beeldhouwerslaan	14		8500	Kortrijk	Woning	1
Beeldhouwerslaan	12		8500	Kortrijk	Woning	1
Beeldhouwerslaan	6		8500	Kortrijk	Woning	1
Beeldhouwerslaan	4		8500	Kortrijk	Woning	1

Schildersstraat	57		8500	Kortrijk	Woning	1
Schildersstraat	55		8500	Kortrijk	Woning	1
Schildersstraat	49		8500	Kortrijk	Woning	1
Schildersstraat	47		8500	Kortrijk	Woning	1
Volksv. De jaegerelaan	60	92	8500	Kortrijk	App	2
Volksv. De jaegerelaan	60	82	8500	Kortrijk	App	2
Volksv. De jaegerelaan	60	72	8500	Kortrijk	App	2
Volksv. De jaegerelaan	60	62	8500	Kortrijk	App	2
Volksv. De jaegerelaan	60	52	8500	Kortrijk	App	2
Volksv. De jaegerelaan	60	42	8500	Kortrijk	App	2
Volksv. De jaegerelaan	60	32	8500	Kortrijk	App	2
Volksv. De jaegerelaan	60	22	8500	Kortrijk	App	2
Volksv. De jaegerelaan	60	12	8500	Kortrijk	App	2
Tekenaarslaan	38	2	8500	Kortrijk	App	1
Tekenaarslaan	38	1	8500	Kortrijk	App	1
Tekenaarslaan	36	2	8500	Kortrijk	App	1
Tekenaarslaan	36	1	8500	Kortrijk	App	1
Tekenaarslaan	34	2	8500	Kortrijk	App	1
Tekenaarslaan	34	1	8500	Kortrijk	App	1
Damastweversstraat	4	34	8500	Kortrijk	App	2
Marconilaan	29		8500	Kortrijk	Woning	2
Marconilaan	27		8500	Kortrijk	Woning	2
Marconilaan	15		8500	Kortrijk	Woning	3
Marconilaan	13		8500	Kortrijk	Woning	3
Marconilaan	4		8500	Kortrijk	Woning	2
Marconilaan	3		8500	Kortrijk	Woning	3
Marconilaan	2		8500	Kortrijk	Woning	3
Marconilaan	1		8500	Kortrijk	Woning	2
Alfred nobellaan	11	11	8500	Kortrijk	Woning	2
Alfred nobellaan	9		8500	Kortrijk	Woning	2
Alfred nobellaan	7		8500	Kortrijk	Woning	2
Thomas edisonlaan	9		8500	Kortrijk	Woning	2
Thomas edisonlaan	7		8500	Kortrijk	Woning	2
Molenstraat(hue)	49	41	8501	Heule	App	1
Molenstraat(hue)	47	42	8501	Heule	App	1
Molenstraat(hue)	47	41	8501	Heule	App	1
Disgracht(hue)	8		8501	Heule	Woning	4
Daliastraat(bis)	1		8501	Bissegem	Duo	2
Daliastraat(bis)	7		8501	Bissegem	Duo	2
Burg.thiersstraat(bis)	1		8501	Bissegem	Duo	2
Burg.thiersstraat(bis)	7		8501	Bissegem	Duo	2
Burg.thiersstraat(bis)	13		8501	Bissegem	Duo	2
Egelantierstraat(bis)	9		8501	Bissegem	Duo	2
Egelantierstraat(bis)	15		8501	Bissegem	Duo	2

Kersouwpad(bis)	25		8501	Bissegem	Duo	2
Kersouwpad(bis)	26		8501	Bissegem	Woning	2
Kersouwpad(bis)	28		8501	Bissegem	Duo	2
Kersouwpad(bis)	31		8501	Bissegem	Duo	2
Kersouwpad(bis)	37		8501	Bissegem	Duo	2
Kersouwpad(bis)	43		8501	Bissegem	Duo	2
Dokter snellaertstraat	47	5	8500	Kortrijk	App	1
Dokter snellaertstraat	47	15	8500	Kortrijk	App	1
Dokter snellaertstraat	47	25	8500	Kortrijk	App	1
Beukenlaan	22	3	8500	Kortrijk	App	1
Beukenlaan	22	13	8500	Kortrijk	App	1
Beukenlaan	22	23	8500	Kortrijk	App	1
Beukenlaan	22	33	8500	Kortrijk	App	1
Cederlaan	31	1	8500	Kortrijk	Assistentieflat	0
Cederlaan	31	2	8500	Kortrijk	Assistentieflat	0
Cederlaan	31	3	8500	Kortrijk	Assistentieflat	0
Cederlaan	31	5	8500	Kortrijk	Assistentieflat	0
Cederlaan	31	6	8500	Kortrijk	Assistentieflat	0
Cederlaan	31	7	8500	Kortrijk	Assistentieflat	0
Cederlaan	31	8	8500	Kortrijk	Assistentieflat	0
Cederlaan	31	11	8500	Kortrijk	Assistentieflat	0
Cederlaan	31	12	8500	Kortrijk	Assistentieflat	0
Cederlaan	31	13	8500	Kortrijk	Assistentieflat	0
Cederlaan	31	14	8500	Kortrijk	Assistentieflat	0
Cederlaan	31	15	8500	Kortrijk	Assistentieflat	0
Cederlaan	31	16	8500	Kortrijk	Assistentieflat	0
Cederlaan	31	17	8500	Kortrijk	Assistentieflat	0
Cederlaan	31	21	8500	Kortrijk	Assistentieflat	0
Cederlaan	31	22	8500	Kortrijk	Assistentieflat	0
Cederlaan	31	23	8500	Kortrijk	Assistentieflat	0
Cederlaan	31	24	8500	Kortrijk	Assistentieflat	0
Goudsmedenstraat	2	1	8510	Marke	Assistentieflat	1
Goudsmedenstraat	2	2	8510	Marke	Assistentieflat	1
Goudsmedenstraat	2	3	8510	Marke	Assistentieflat	1
Goudsmedenstraat	2	4	8510	Marke	Assistentieflat	1
Goudsmedenstraat	2	11	8510	Marke	Assistentieflat	1
Goudsmedenstraat	2	12	8510	Marke	Assistentieflat	1
Goudsmedenstraat	2	13	8510	Marke	Assistentieflat	1
Goudsmedenstraat	2	14	8510	Marke	Assistentieflat	1
Goudsmedenstraat	2	15	8510	Marke	Assistentieflat	1
Goudsmedenstraat	2	21	8510	Marke	Assistentieflat	1
Goudsmedenstraat	2	22	8510	Marke	Assistentieflat	1
Goudsmedenstraat	2	23	8510	Marke	Assistentieflat	1
Goudsmedenstraat	2	24	8510	Marke	Assistentieflat	1

Goudsmedenstraat	2	25	8510	Marke	Assistentieflat	1
Overleiestraat	43	11	8500	Kortrijk		1
Overleiestraat	43	12	8501	Kortrijk		1
Overleiestraat	43	21	8502	Kortrijk		1
Overleiestraat	43	22	8503	Kortrijk		1
Dam	49	1	8500	Kortrijk	App	2
Dam	49	2	8500	Kortrijk	App	1
Dam	49	11	8500	Kortrijk	App	2
Dam	49	13	8500	Kortrijk	App	1
Dam	49	21	8500	Kortrijk	App	2
Dam	49	23	8500	Kortrijk	App	1
Dam	49	33	8500	Kortrijk	App	1
Dam	49	41	8500	Kortrijk	App	2
Dam	49	43	8500	Kortrijk	App	1
Dam	49	51	8500	Kortrijk	App	1
Dam	49	52	8500	Kortrijk	App	1
Dam	49	32	8500	Kortrijk	App	2
Dam	49	31	8500	Kortrijk	App	2
Dam	49	42	8500	Kortrijk	App	2
Peperstraat	141	108	8501	Heule	App	1
Peperstraat	141	109	8501	Heule	App	1
Peperstraat	141	111	8501	Heule	App	1
Peperstraat	141	208	8501	Heule	App	1
Peperstraat	141	209	8501	Heule	App	1
Peperstraat	141	211	8501	Heule	App	1
Peperstraat	141	308	8501	Heule	App	1
Peperstraat	141	309	8501	Heule	App	1
Peperstraat	141	311	8501	Heule	App	1

Aantal voorbehouden voor doelgroep vanaf 65jr

Adres	Huisnummer	Bus	Postcode	Gemeente	Type	# slpk
Bergstraat	1	A011	8511	Aalbeke	App	1
Bergstraat	1	B011	8511	Aalbeke	App	1
Bergstraat	1	C011	8511	Aalbeke	App	1
Bergstraat	1	A021	8511	Aalbeke	App	2
Bergstraat	1	B021	8511	Aalbeke	App	2
Bergstraat	1	C021	8511	Aalbeke	App	2
Hoog Mosscher	1	0001	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0010	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0101	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0102	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0103	8500	Kortrijk	Studio	

Hoog Mosscher	1	0104	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0105	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0106	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0107	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0108	8500	Kortrijk	App	
Hoog Mosscher	1	0109	8500	Kortrijk	App	
Hoog Mosscher	1	0011	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0110	8500	Kortrijk	App	
Hoog Mosscher	1	0111	8500	Kortrijk	App	
Hoog Mosscher	1	0112	8500	Kortrijk	App	
Hoog Mosscher	1	0113	8500	Kortrijk	App	
Hoog Mosscher	1	0114	8500	Kortrijk	App	
Hoog Mosscher	1	0115	8500	Kortrijk	App	
Hoog Mosscher	1	0116	8500	Kortrijk	App	
Hoog Mosscher	1	0117	8500	Kortrijk	App	
Hoog Mosscher	1	0118	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0119	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0012	8500	Kortrijk	App	
Hoog Mosscher	1	0120	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0121	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0122	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0123	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0124	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0013	8500	Kortrijk	App	
Hoog Mosscher	1	0014	8500	Kortrijk	App	
Hoog Mosscher	1	0015	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0016	8500	Kortrijk	App	
Hoog Mosscher	1	0017	8500	Kortrijk	App	
Hoog Mosscher	1	0018	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0019	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0002	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0020	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0021	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0022	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0023	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0024	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0025	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0026	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0027	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0028	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0029	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0003	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0030	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0031	8500	Kortrijk	App	



Hoog Mosscher	1	0032	8500	Kortrijk	App	
Hoog Mosscher	1	0033	8500	Kortrijk	App	
Hoog Mosscher	1	0034	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0035	8500	Kortrijk	App	
Hoog Mosscher	1	0036	8500	Kortrijk	App	
Hoog Mosscher	1	0037	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0038	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0004	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0005	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0006	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0007	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0008	8500	Kortrijk	Studio	
Hoog Mosscher	1	0009	8500	Kortrijk	Studio	
Klompemakersstraat	1		8510	Bellegem	Woning	1
Klompemakersstraat	2		8510	Bellegem	Woning	1
Klompemakersstraat	3		8510	Bellegem	Woning	1
Klompemakersstraat	4		8510	Bellegem	Woning	1
Kraaiipoelstraat	51		8510	Marke	Woning	2
Kraaiipoelstraat	53		8510	Marke	Woning	2
Kraaiipoelstraat	55		8510	Marke	Woning	2
Kraaiipoelstraat	57		8510	Marke	Woning	2
Kraaiipoelstraat	59		8510	Marke	Woning	2
Kraaiipoelstraat	61		8510	Marke	Woning	2
Lange Brugstraat	9	4	8500	Kortrijk	App	1
Lange Brugstraat	9	12	8500	Kortrijk	App	1
Lange Brugstraat	9	13	8500	Kortrijk	App	1
Lange Brugstraat	9	22	8500	Kortrijk	App	1
Lange Brugstraat	9	23	8500	Kortrijk	App	1
Lange Brugstraat	11	11	8500	Kortrijk	App	1
Lange Brugstraat	11	12	8500	Kortrijk	App	1
Lange Brugstraat	11	14	8500	Kortrijk	App	1
Lange Brugstraat	11	21	8500	Kortrijk	App	1
Lange Brugstraat	13	3	8500	Kortrijk	App	1
Lange Brugstraat	13	13	8500	Kortrijk	App	1
Lange Brugstraat	13	23	8500	Kortrijk	App	1
Lange Brugstraat	13	33	8500	Kortrijk	App	1
Lange Brugstraat	15	3	8500	Kortrijk	App	1
Lange Brugstraat	15	11	8500	Kortrijk	App	1
Lange Brugstraat	15	14	8500	Kortrijk	App	1
Lange Brugstraat	15	24	8500	Kortrijk	App	1
Lange Brugstraat	15	31	8500	Kortrijk	App	1
Lange Brugstraat	15	32	8500	Kortrijk	App	1
Lange Brugstraat	15	33	8500	Kortrijk	App	1
Markekerstraat	1	001	8510	Marke	App	2

Markekerstraat	3	001	8510	Marke	App	1
Markekerstraat	5	001	8510	Marke	App	1
Markekerstraat	7	001	8510	Marke	App	1
Markekerstraat	9	001	8510	Marke	App	1
Mellestraat	2a	2	8501	Heule	App	2
Mellestraat	2a	11	8501	Heule	App	2
Mellestraat	2a	14	8501	Heule	App	2
Mellestraat	2b	2	8501	Heule	App	2
Mellestraat	2b	13	8501	Heule	App	2
Moeskroensesteenweg	71	0011	8511	Aalbeke	App	1
Moeskroensesteenweg	71	A011	8511	Aalbeke	App	1
Moeskroensesteenweg	71	B011	8511	Aalbeke	App	1
Moeskroensesteenweg	71	0021	8511	Aalbeke	App	2
Moeskroensesteenweg	71	A021	8511	Aalbeke	App	2
Moeskroensesteenweg	71	B021	8511	Aalbeke	App	2
Moeskroensesteenweg	71	0031	8511	Aalbeke	App	2
Moeskroensesteenweg	71	A031	8511	Aalbeke	App	2
Moeskroensesteenweg	71	B031	8511	Aalbeke	App	2
Mortagnelaan	48		8510	Bellegem	Woning	1
Mortagnelaan	50		8510	Bellegem	Woning	1
Peperstraat	141	101	8501	Heule	App	0
Peperstraat	141	102	8501	Heule	App	1
Peperstraat	141	103	8501	Heule	App	1
Peperstraat	141	104	8501	Heule	App	1
Peperstraat	141	110	8501	Heule	App	1
Peperstraat	141	112	8501	Heule	App	2
Peperstraat	141	201	8501	Heule	App	1
Peperstraat	141	202	8501	Heule	App	
Peperstraat	141	203	8501	Heule	App	1
Peperstraat	141	204	8501	Heule	App	1
Peperstraat	141	210	8501	Heule	App	2
Peperstraat	141	212	8501	Heule	App	2
Peperstraat	141	301	8501	Heule	App	
Peperstraat	141	302	8501	Heule	App	1
Peperstraat	141	303	8501	Heule	App	1
Peperstraat	141	304	8501	Heule	App	1
Peperstraat	141	310	8501	Heule	App	2
Peperstraat	141	312	8501	Heule	App	2
Tulpenpark	21		8510	Rollegem	Woning	2
Tulpenpark	22		8510	Rollegem	Woning	2
Tulpenpark	23		8510	Rollegem	Woning	2
Tulpenpark	24		8510	Rollegem	Woning	2
Tulpenpark	25		8510	Rollegem	Woning	2
Tulpenpark	26		8510	Rollegem	Woning	2

Tulpenpark	27		8510	Rollegem	Woning	2
Tulpenpark	28		8510	Rollegem	Woning	2
Tulpenpark	29		8510	Rollegem	Woning	2
Tulpenpark	30		8510	Rollegem	Woning	2
Tulpenpark	31		8510	Rollegem	Woning	2
V.De Jaegerelaan	52	22	8500	Kortrijk	App	1
V.De Jaegerelaan	52	33	8500	Kortrijk	App	1
V.De Jaegerelaan	52	53	8500	Kortrijk	App	1
V.De Jaegerelaan	52	72	8500	Kortrijk	App	1
V.De Jaegerelaan	52	82	8500	Kortrijk	App	1
V.De Jaegerelaan	52	83	8500	Kortrijk	App	1
V.De Jaegerelaan	54	2	8500	Kortrijk	App	1
V.De Jaegerelaan	56	1	8500	Kortrijk	App	1
V.De Jaegerelaan	56	2	8500	Kortrijk	App	1
V.De Jaegerelaan	58	1	8500	Kortrijk	App	1
V.De Jaegerelaan	58	13	8500	Kortrijk	App	1
V.De Jaegerelaan	58	43	8500	Kortrijk	App	1
V.De Jaegerelaan	58	63	8500	Kortrijk	App	1
V.De Jaegerelaan	58	81	8500	Kortrijk	App	1
V.De Jaegerelaan	58	101	8500	Kortrijk	App	1
Van Belleghemdreef	2	A001	8510	Marke	App	2
Van Belleghemdreef	2	A011	8510	Marke	App	1
Van Belleghemdreef	2	A012	8510	Marke	App	2
Van Belleghemdreef	2	A021	8510	Marke	App	2
Van Belleghemdreef	2	B001	8510	Marke	App	2
Van Belleghemdreef	2	B011	8510	Marke	App	1
Van Belleghemdreef	2	B012	8510	Marke	App	2
Van Belleghemdreef	2	B013	8510	Marke	App	1
Van Belleghemdreef	2	B021	8510	Marke	App	1
Van Belleghemdreef	2	B022	8510	Marke	App	2
Weisterstraat	1		8511	Aalbeke	Woning	2
Weisterstraat	2		8511	Aalbeke	Woning	2
Weisterstraat	3		8511	Aalbeke	Woning	2
Weisterstraat	4		8511	Aalbeke	Woning	2
Weisterstraat	5		8511	Aalbeke	Woning	2
Weisterstraat	6		8511	Aalbeke	Woning	2
Weisterstraat	7		8511	Aalbeke	Woning	2
Weisterstraat	8		8511	Aalbeke	Woning	2
Weisterstraat	9		8511	Aalbeke	Woning	2
Weisterstraat	10		8511	Aalbeke	Woning	2
Weisterstraat	11		8511	Aalbeke	Woning	2
Weisterstraat	12		8511	Aalbeke	Woning	2
Weisterstraat	13		8511	Aalbeke	Woning	2
Winterland	10		8501	Heule	Woning	1

Winterland	12		8502	Heule	Woning	1
Winterland	14		8503	Heule	Woning	1
Winterland	2		8506	Heule	Woning	1
Winterland	20		8507	Heule	Woning	1
Winterland	22		8508	Heule	Woning	1
Winterland	24		8509	Heule	Woning	1
Winterland	30		8512	Heule	Woning	1
Winterland	32		8513	Heule	Woning	1
Winterland	4		8514	Heule	Woning	1
Winterland	42		8515	Heule	Woning	2
Winterland	44		8516	Heule	Woning	2
Zomerplein	2	001	8510	Bellegem	App	1
Zomerplein	2	002	8510	Bellegem	App	1
Zomerplein	2	011	8510	Bellegem	App	1
Zomerplein	2	022	8510	Bellegem	App	1
Zomerplein	2	013	8510	Bellegem	App	2
Zomerplein	2	014	8510	Bellegem	App	2
Zomerplein	2	021	8510	Bellegem	App	1
Zomerplein	2	022	8510	Bellegem	App	2
Zomerplein	3	001	8510	Bellegem	App	1
Zomerplein	3	002	8510	Bellegem	App	1
Zomerplein	3	003	8510	Bellegem	App	1
Zomerplein	3	004	8510	Bellegem	App	1
Zomerplein	3	011	8510	Bellegem	App	1
Zomerplein	3	012	8510	Bellegem	App	1
Zomerplein	3	014	8510	Bellegem	App	1
Zomerplein	3	021	8510	Bellegem	App	1
Zomerplein	3	022	8510	Bellegem	App	1
Zomerplein	3	023	8510	Bellegem	App	1
Zomerplein	3	031	8510	Bellegem	App	1
Zomerplein	3	032	8510	Bellegem	App	1
Zomerplein	3	033	8510	Bellegem	App	1

## Bijlage 3: Reglement van inwendige orde

In opmaak

## Bijlage 4: Procedurehandboek

In opmaak