WoonST

Intern huurreglement

Goedgekeurd door het bestuursorgaan van 05/02/2026

Algemeen

Het bestuursorgaan van WoonST heeft op 06 november 2025 haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend aangepast intern huurreglement.

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

Het intern huurreglement geldt voor onbepaalde duur. Wijzigingen in de wetgeving kunnen voor aanpassingen zorgen van dit intern huurreglement. De laatste versie zal steeds op de website www.woonst.be raadpleegbaar zijn.

Een afschrift van het intern huurreglement, en latere wijzigingen, worden door WoonST onmiddellijk meegedeeld aan de toezichthouder.

De in dit reglement vermelde bedragen gelden voor 2024 en worden jaarlijks geïndexeerd.

De regelgeving waarop dit intern huurreglement is gebaseerd, blijft de enige juridische referentie bij eventuele conflicten. Als bepalingen van dit intern huurreglement tegenstrijdig zouden zijn met de regelgeving, primeert de regelgeving. We verwijzen (onder meer) naar de Vlaamse Codex Wonen van 2021, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Inhoud

1. Kandidaat-huurders 6
1.1. Inschrijvingen 6
1.1.1. Algemeen 6
1.1.2. Inschrijvingsvoorwaarden 6
De leeftijdsvoorwaarde 6
De verblijfsvoorwaarde 6
De inkomensvoorwaarde 7
De middelentoets 7
De eigendomsvoorwaarde 8
1.1.3. Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst 10
Op moment van inschrijving 11
Op moment van toewijzing 11
Na aanvang van de huurovereenkomst 11
1.1.4. Gezinsbegrip 12
1.1.5. Wijzigingen aan de gezinssituatie 12
1.1.6. Woonwensen 12
1.1.7. Wijzigingen van de aanvraag 13
1.1.8. Ontdubbeling kandidatuur 13
1.1.9. Validering door de kandidaat-huurder 13
1.1.10. Actualisatie 14
Jaarlijkse actualisatie 14
Actualisatie wegens inactiviteit 14
1.1.11. Schrapping uit het inschrijvingsregister 14
1.2. Toewijzingen 15
1.2.1. Algemeen 15
1.2.2. Toewijzingssysteem 15
De voorkeur van de kandidaat-huurder 15
De rationele bezetting 16
Instroommogelijkheden (pijlers) 18
1.2.3. Bezettingsvergoeding 25
1.2.4. Bezichtiging van de woning 25
1.2.5. Toewijzingsregels voor garages, carports en autostaanplaatsen 25
1.2.6. Herhuisvesting i.h.k.v. renovatie van de sociale huurwoning 25
De tijdelijke herhuisvesting 25

De definitieve herhuisvesting 26
1.2.7. Onderbezetting 26
Aanpak onderbezetting 27
1.2.8. Tijdelijk geen aanbod 28
1.2.9. Weigeren van een toewijzing 28
Weigering op basis van een tekortkoming met betrekking tot de huurdersverplichtingen 29
Weigering op basis van openstaande schulden bij WoonST 29
Weigering op basis van de leefbaarheid 29
2. De huurovereenkomst 29
2.1. Huurders en bijwoners 29
2.2. Reglement van inwendige orde 30
2.3. Huurwaarborg 30
2.3.1. Te betalen huurwaarborg door de huurder bij start verhuring 30
Woningen 30
Garages 31
2.3.2. Afrekening van de waarborg 31
2.4. Plaatsbeschrijving en technische controle 32
2.4.1. Plaatsbeschrijving bij intrede 32
2.4.2. Plaatsbeschrijving bij uittrede 32
2.4.3. Technische controle voorafgaand aan de plaatsbeschrijving bij uittrede 32
2.5. kosten en lasten 32
Sociale huuractiviteit 33
Sociale doorverhuuractiviteit 33
2.6. Fotovoltaïsche zonne-energiesysteem 33
2.7. Einde van de huurovereenkomst 33
2.7.1. Opzeg door de huurder 33
2.7.2. Opzeg door WoonST 34
Ingevolge het woonrecht van negen jaar 34
Het niet langer voldoen aan de eigendomsvoorwaarde 35
Ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen 36
Fraude 36
2.7.3. Van rechtswege ontbonden 36
2.7. Bezichtigen van de woning door nieuwe kandidaat-huurders 37
3. Verhaal en beroep bij de toezichthouder 37
3.1. Verhaal bij de toezichthouder 37

3.1.1. Tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend? 37
3.1.2. De meldingsplicht van het verhaalrecht 37
3.1.3. Procedure 37
3.2. Beroepschrift bij de toezichthouder 38
3.2.1. Tegen welke beslissing kan er een beroepschrift worden ingediend? 38
3.2.2. De meldingsplicht van de beroepsmogelijkheid 38
3.2.3. Procedure 38
4. Privacyverklaring 39
5. Bijlagen 40
5.1. Lijst met voorbehouden woningen in Sint-Niklaas voor de doelgroep 'kandidaat-huurder vanaf 65 jaar' 40
5.2. Lijst met voorbehouden woningen in Temse voor de doelgroep 'kandidaat-huurder vanaf 65 jaar' 40
5.3. Lijst met voorbehouden woningen in Sint-Niklaas voor de doelgroep 'kandidaat-huurders met een fysieke of mentale beperking of handicap' 41
5.4. Lijst met voorbehouden woningen in Temse voor de doelgroep 'kandidaat-huurders met een fysieke of mentale beperking of handicap' 41
5.5. Lijst met voorbehouden woningen in Sint-Niklaas voor de doelgroep 'kandiaat-huurders die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen' 42
5.6. Overzicht met rationele bezetting per woningtype 42
6. Verklarende woordenlijst 43

1. Kandidaat-huurders

1.1. Inschrijvingen

1.1.1. Algemeen

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

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

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

De inschrijving gebeurt in het centraal inschrijvingsregister (CIR). De kandidaat-huurders kunnen zichzelf inschrijven via dit platform, met hulp van een derde of indien nodig kunnen ze hiervoor langskomen bij WoonST.

1.1.2. Inschrijvingsvoorwaarden

De inschrijvingsvoorwaarden zijn:

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

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 ontvoogd werd of zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW.

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.

De inkomensvoorwaarde

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

Uitzondering:

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

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

WoonST 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.

De middelentoets

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

De grenzen zijn volledig identiek aan de inkomensgrenzen.

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

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

Concreet betekent dit het volgende:

Enerzijds legt hij uittreksels voor van alle rekeningen waarvan hij rekeninghouder of mede-rekeninghouder is. Dit kan via een attest van zijn financiële instelling, de actuele stand van zaken van zijn beleggingsportefeuille of ieder ander bewijsmiddel. De kandidaat-huurder moet enkel het saldo voorleggen, de verrichtingen zelf moet hij anonimiseren.

Anderzijds bezorgt hij een verklaring op eer waarin de kandidaat-huurder bevestigt dat hij rekeninguittreksels bezorgde van alle spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarvan hij (mede-)rekeninghouder is.

Om fraude te vermijden, door bijvoorbeeld nog snel sommen over te schrijven tijdens de toewijzingsprocedure is bepaald dat het gaat om de saldi van de rekeningen op de datum waarop de aanbodbrief voor de toewijzing van de woning aan de kandidaat-huurder werd verzonden.

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.

<u>Uitzondering:</u>

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.

De eigendomsvoorwaarde

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

- de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning of perceel dat is bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom; de potentiële kandidaat-huurder heeft geen volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of op een perceel dat bestemd is voor woningbouw;
- de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig zelf in erfpacht of opstal gegeven; de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig zelf in vruchtgebruik gegeven;
- de potentiële kandidaat-huurder is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij zakelijke rechten heeft ingebracht;
- de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw, waarvan hij een gedeeltelijk zakelijk recht binnen drie jaar vóór de datum van inschrijving heeft vervreemd en waarvan hij vóór die vervreemding over het volledige zakelijke recht beschikte.

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

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

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

Uitzondering

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

Een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning moet de huurder zich in principe in regel stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. WoonST 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. 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 de verhuurder instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

2. 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 de verhuurder

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

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

4. 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.

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

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

1.1.3. Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst

Op het moment dat een persoon zich wil inschrijven voor een sociale woning, op het moment dat een sociale woning kan toegewezen worden aan een kandidaat-huurder of op het moment dat een persoon na aanvang van de huurovereenkomst huurder wil/kan worden, controleert WoonST of de persoon respectievelijk voldoet aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden. WoonST 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 centraal inschrijvingsregister. Aanvragen worden geregistreerd in het centraal inschrijvingsregister, 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 centraal inschrijvingsregister 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 centraal inschrijvingsregister 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 en dit voor alle aangeschreven kandidaat-huurders. 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 bijwoonst 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 bijwoonst 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 WoonST zodat WoonST kan nagaan of alle voorwaarden vervuld zijn.

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

1.1.4. Gezinsbegrip

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

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

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

1.1.5. Wijzigingen aan de gezinssituatie

De situatie van de kandidaat-huurder kan veranderen. Daarom dient de kandidaat-huurder elke adreswijziging en elke wijziging aan de gezinssituatie tijdig zelf in te geven in het CIR.

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

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

1.1.6. Woonwensen

Het centraal inschrijvingsregister bevat basisinformatie per verhuurder over de ligging van de woningen en welk type woningen. Voor meer gedetailleerde informatie kan de (potentiële) kandidaat-huurder zich tot WoonST wenden. Op die manier kan de kandidaat-huurder een gerichte keuze maken.

WoonST informeert de kandidaat-huurder voldoende over de ligging van zijn woningen, welke type woningen hij heeft en hoe de huurprijs wordt berekend, met inbegrip van eventuele gemeenschappelijke kosten. Op die manier kan de kandidaat-huurder een gerichte keuze maken

De kandidaat-huurder 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.

WoonST kan de voorkeur van een kandidaat-huurder weigeren als men 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 woonbehoeftigheid

1.1.7. Wijzigingen van de aanvraag

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.

1.1.8. Ontdubbeling kandidatuur

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

- Er blijft één kandidaat-huurder over die wenst te blijven kandideren
  Als slechts een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden op zijn of haar naam.

- Beide kandidaat-huurders wensen te blijven kandideren
  Als beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, wordt het oorspronkelijke inschrijvingsnummer geschrapt en worden de kandidaat-huurders opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer, met behoud van hun individuele wachttijd.

1.1.9. Validering door de kandidaat-huurder (bij start van het CIR)

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 centraal inschrijvingsregister 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 centraal inschrijvingsregister, 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 centraal inschrijvingsregister.

1.1.10. 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. Het gaat niet louter om de inkomensvoorwaarde, maar ook de voorwaarden over het onroerend bezit en de inschrijving in het bevolkingsregister.

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.

1.1.11. Schrapping uit het inschrijvingsregister

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

De volgende redenen geven aanleiding tot een schrapping:

- Bij toewijzing
    - De kandidaat-huurder aanvaardt het aanbod;
    - De kandidaat-huurder voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden;
    - De kandidaat-huurder weigert voor een tweede maal ongegrond een valabel aanbod;
    - De kandidaat-huurder reageert een tweede maal niet (tijdig) bij een valabel aanbod;
- Bij actualisering
    - Als een kandidaat-huurder bij de actualisering niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden inzake inschrijving in het bevolkingsregister, inkomen of

onroerend bezit, en hij nalaat te reageren op het verzoek van de primaire verhuurder om stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet;
    - Als de kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief geweest is in zijn inschrijvingsdossier en niet reageert op de brief van de primaire verhuurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden;
- De kandidaat-huurder heeft te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens afgelegd of gegeven;
- Op schriftelijk verzoek van de kandidaat-huurder;
- Bij overlijden van de (laatst overgebleven) kandidaat-huurder.

1.2. Toewijzingen

1.2.1. Algemeen

De toewijzing van een sociale woning wordt gedelegeerd aan de teamverantwoordelijke klanten.

De versnelde toewijzing van een sociale woning (pijler 2, zie verder) gebeurt door de toewijzingscommissie, conform de beslissing van de toewijzingsraad en conform de afspraken omtrent de aanmelding, coördinatie en begeleiding van deze kandidaat-huurders.

1.2.2. Toewijzingssysteem

Het nieuwe toewijzingssysteem bevat vier instroommogelijkheden.

Een sociale huurwoning wordt altijd toegewezen door de dienst klanten onder verantwoordelijkheid van de teamverantwoordelijke. De versnelde toewijzingen gebeuren op voordracht van de toewijzingscommissie.

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 centraal inschrijvingsregister, de woning overeenkomt qua rationele bezetting en de opgegeven voorkeur. Bij die kandidaten die weerhouden zijn, wordt vervolgens nagegaan wie er eventueel een recht op voorrang kan inroepen. Uiteindelijk wordt de woning toegewezen aan de persoon die -met inachtneming van de voorrangsregels- chronologisch het eerst aan de beurt komt.

De voorkeur van de kandidaat-huurder

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

De voorkeur van de kandidaat-huurder mag niet leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoeftigheid.

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

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

De rationele bezetting

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

WoonST geeft de hiernavolgende invulling aan de rationele bezetting van het patrimonium.

Deze rationele bezettingsgraad is per woningtype vastgesteld onder de vorm van het in bijlage 5.6. opgenomen overzicht welk integraal deel uitmaakt van dit intern huurreglement.

De factoren die de bezettingsgraad van een woongelegenheid bepalen, in functie van de samenstelling van het gezin, zijn het aantal beschikbare slaapkamers binnen deze woongelegenheid en hun oppervlakte.

De algemene regel voor een optimale bezetting is :

- een kamer kleiner dan 7 m² wordt voor de rationele bezetting niet beschouwd als een slaapkamer
- een slaapkamer is geschikt als ouderslaapkamer als de oppervlakte groter of gelijk is dan 11 m². Indien de grootste slaapkamer kleiner is dan 11 m², zal er van uit gegaan worden dat ze uitzonderlijk ook geschikt is als ouderslaapkamer;
- een slaapkamer van 7 tot 12 m² is geschikt voor één kind of bijwoner;
- een slaapkamer is geschikt voor twee kinderen of bijwoners als de oppervlakte groter of gelijk is dan 12 m²;

Voor de minimumbezetting geldt dat :

- voor éénoudergezinnen en alleenstaanden : het aantal personen dient minstens gelijk te zijn aan het aantal slaapkamers.
- voor koppels : het aantal personen dient minstens gelijk te zijn aan het aantal slaapkamers plus één.
- voor de grootste woningen, 4 of meer slaapkamers met voor elke slaapkamer, naast de ouderslaapkamer, een oppervlakte groter dan 12 m² : de bijkomende slaapkamers naast deze van het gezinshoofd dienen minstens volledig ingevuld te zijn min één.

De maximumbezetting wordt bepaald in functie van de oppervlakte van de slaapkamers.
In het overzicht in bijlage 5.6. wordt aangegeven hoeveel bijwoners mogelijk zijn naast de alleenstaande ouder of het koppel.

De woningtypologie wordt als volgt uitgedrukt (voorbeelden):

- A22 betekent appartement met twee slaapkamers, geschikt voor 2 bijwoners naast de ouder(s)
- E33 betekent woning met drie slaapkamers, geschikt voor 3 bijwoners naast de ouder(s)
- E43 betekent woning met vier slaapkamers, geschikt voor 3 bijwoners naast de ouder(s)

Deze omschrijving verschilt dus van de typologie bij projecten.

Indien geen kandidaat-huurders voorhanden zijn die beantwoorden aan de rationele bezettingsgraad, wordt verder uitgekeken naar kandidaat-huurders waarvan de gezinssamenstelling één persoon minder telt.

De fysieke gesteldheid

WoonST 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.

De gezinssamenstelling

De kinderen die niet permanent in de woning zullen wonen

Bij het beoordelen van de rationele bezetting moet rekening worden gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder 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 vijfentwintig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

Een zwangerschap

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.

Een gezinshereniging

Als een kandidaat-huurder één van zijn gezinsleden heeft in het buitenland waarvoor een gezinshereniging wordt gepland, wordt daar rekening mee gehouden voor de rationele bezetting. De kandidaat-huurder zal immers worden ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging, die dus geschikt zijn om met het voltallige gezin te bewonen. Als op het ogenblik van mogelijke toewijzing, de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en de woning dus niet effectief rationeel bezet kan worden, wordt er gekeken naar de feitelijke gezinssamenstelling. Er zal dan een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, worden toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels. Na de gezinshereniging wordt een woning aangepast aan de gezinssamenstelling via de voorrangsregel ‘interne mutatie’ toegewezen.

Duurzaam verblijf in de sociale huurwoning

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

Om de rationele bezetting te beoordelen, wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of voor wie de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Onafhankelijk van het aantal nachten/dagen dat een kind

deeltijds verblijft in de woning, wordt voor de rationele bezetting rekening gehouden met die kinderen, tenzij de huurder van dat recht afziet. Er moet wel sprake zijn van (minstens) één overnachting per maand van de kinderen vooraleer de kinderen in aanmerking kunnen worden genomen voor de rationele bezetting.

De mogelijkheid tot afwijken van de rationele bezettingsnorm bij toewijzing

WoonST wijkt af van de rationele bezettingsnormen om de volgende redenen:

- als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van renovatie;
- 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.
- Als de hoofdhuurovereenkomst wordt beëindigd en de verhuurder geen woning kan aanbieden die aan de rationele bezetting beantwoordt

Rolstoel aangepaste woningen

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

Instroommogelijkheden (pijlers)

Er zijn 4 instroommogelijkheden (pijlers):

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

Langdurige woonbinding

WoonST geeft voorrang aan kandidaat-huurders die een lokale woonbinding hebben. Er wordt rekening gehouden met de volgende langdurige woonbinding:

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

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

Deze langdurige woonbinding is van toepassing op pijler 1 (standaardtoewijzingen), pijler 3 (doelgroepen) en pijler 4.

Versnelde toewijzingen

Er wordt een contingent van 20% van het aantal toewijzingen per jaar binnen het werkingsgebied voorbehouden voor de versnelde toewijzingen. De versnelde toewijzingen gebeuren op voordracht van de toewijzingscommissie, conform de hiernavolgende afspraken omtrent de aanmelding, coördinatie en begeleiding van de kandidaat-huurders.

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.

De versnelde toewijzingen door WoonST op basis van precaire woonnood gebeuren evenwichtig gespreid over het jaar en over haar patrimonium/werkingsgebied. WoonST kiest welke panden er versneld worden toegewezen en kijkt wie er voor dit pand in aanmerking komt. Uitgangspunt bij de versnelde toewijzingen: woonnood primeert.

Binnen de 20% versnelde toewijzingen, wordt het vooropgesteld aantal versnelde toewijzingen jaarlijks bepaald op basis van het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar, gecorrigeerd voor de huisvesting omwille van sloop, verkoop of renovatie van een sociale huurwoning en als volgt verdeeld over de verschillende categorieën/doelgroepen:

- (dreigend) dak- of thuisloos 60 %
- Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding 14 %
- Geestelijke gezondheidsproblematiek 10 %
- Wonen in slechte huisvesting 10 %
- Bijzondere omstandigheden van sociale aard 6 %

Deze percentages zijn streefcijfers. Als een doelgroep niet ingevuld kan worden (omdat er geen kandidaten en/of op basis van de rationele bezetting geen geschikte woningen zijn), kan – mits een gemotiveerde beslissing in de toewijzingscommissie – hiervan afgeweken worden.

Indien het vooropgestelde cijfer voor de doelgroep “kandidaat-huurders die in een slechte huisvesting woont”, meer bepaald voor kandidaat-huurders die voorrang krijgen via een besluit van onbewoonbaarheid wordt overschreden zal er een rotatieverdeling plaatsvinden onder de overige doelgroepen in aflopende volgorde. Worden de vooropgestelde aantallen niet behaald, dan worden deze onder de andere doelgroepen verdeeld.
Het aantal ‘overschreden’ plaatsen voor deze deeldoelgroep wordt het jaar nadien eerst van het totaal aantal versnelde toewijzingen afgetrokken. Van dit eindcijfer wordt dan opnieuw de percentageverdeling over de verschillende doelgroepen berekend (aanvulling dd. 02/10/2024).

De welzijnsorganisaties actief in het werkingsgebied kunnen kandidaat-huurders aanbrengen voor versnelde toewijzing. De aanmelders zijn voorzien in art. 6.24 §2 van het BVCW, mits deze actief zijn in het werkingsgebied. De toewijzingsraad past dit als volgt toe:

- Een OCMW of een centrum voor algemeen welzijnswerk kan de doelgroep "(dreigend) dak- of thuisloos" aanmelden.
- Een OCMW, een centrum voor algemeen welzijnswerk of een dienst die erkend is voor de module contextbegeleiding in functie van autonoom wonen kan de doelgroep "Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding" aanmelden.
- Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam kan de doelgroep "Geestelijke gezondheidsproblematiek" aanmelden.
- Kandidaat-huurders uit de doelgroep "Wonen in slechte huisvesting" kunnen via het OCMW en de woonmaatschappij aangemeld worden.
- Kandidaat-huurders uit de doelgroep "Bijzondere omstandigheden van sociale aard" kunnen via het OCMW aangemeld worden.

De kandidaat-huurder voor wie een aanvraag tot versnelde toewijzing wordt gedaan, moet voldoen aan de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden zoals wettelijk bepaald.

De aanmeldende en/of begeleidende partnerorganisatie verbindt zich ertoe om bij de aanvragen tot een versnelde toewijzing een voldoende gemotiveerd verslag toe te voegen, waaruit blijkt dat de aanvrager voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, voldoet aan de voorwaarden van de welomschreven doelgroep en aan de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden bepaald in het BVCW.

De versnelde toewijzing kan alleen als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

De coördinatie van de versnelde toewijzingen gebeurt door de toewijzingscommissie. De door de toewijzingscommissie goedgekeurde aanmeldingen worden doorgestuurd naar dienst inschrijvingen van WoonST.

De aanmeldende en/of begeleidende partnerorganisatie brengt WoonST onmiddellijk op de hoogte indien de situatie van de kandidaat dusdanig wijzigt, indien niet meer voldaan wordt aan de voorwaarden van versnelde toewijzing.

Zodra een geschikte woonst met juiste typologie vrij is, brengt WoonST de kandidaat-huurder hiervan op de hoogte. WoonST brengt tezelfdertijd de aanmeldende en/of begeleidende partnerorganisatie op de hoogte.

Indien er meerdere kandidaten in aanmerking komen voor een toewijzing, dan zal de chronologie van aanmelding binnen de toewijzingscommissie en de inschrijvingsdatum gevolgd worden.

Bij een effectieve (versnelde) toewijzing verwittigt WoonST de aanmeldende en/of begeleidende partnerorganisatie.

De kandidaat voor een versnelde toewijzing en de aanmeldende en/of begeleidende partnerorganisatie stellen samen de begeleidingsovereenkomst op ter ondertekening. De ondertekende begeleidingsovereenkomst wordt nadien voorgelegd bij de ondertekening van de huurovereenkomst.

De aanmeldende en/of begeleidende partnerorganisatie verbindt zich ertoe een begeleiding te garanderen voor elke huurder die een versnelde toewijzing krijgt en hier nood aan heeft. Voor een versnelde toewijzing wordt als voorwaarde gesteld dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 6.35 van het BVCW, aangeboden worden door de instanties, vermeld in artikel 6.24 §2 van het BVCW, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van die instanties. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en deze instanties, vermeld in artikel 6.24 §2 van het BVCW, of een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van die instanties.

Uit deze begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. We verwijzen in dit kader ook naar de (ook structurele) begeleidingsopdracht van de woonmaatschappij voor pijler 2 en pijler 3 (zoals ook voorzien in artikel 6.24 van het BVCW): als aan de huurder een sociale huurwoning is toegewezen op basis van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.24, besteedt de verhuurder, naast de begeleidingstaken, vermeld in het tweede lid, bijzondere aandacht aan de individuele begeleiding en ondersteuning van de huurder om zijn woon- en leefomstandigheden te verbeteren en zijn zelfredzaamheid te bevorderen.

Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd, op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn. De begeleidende organisatie brengt WoonST op de hoogte, zowel van het verlengen als van het beëindigen (met al dan niet een positieve evaluatie) van de begeleiding en de begeleidingsovereenkomst.

In uitvoering van het BVCW kan WoonST de toewijzing van een sociale huurwoning gemotiveerd weigeren conform artikel 6.24 en artikel 6.25 van het BVCW, en aan de kandidaat-huurder die huurder van WoonST is geweest en van wie de huurovereenkomst werd ontbonden door wanprestatie / een ernstige tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen. In plaats van de toewijzing te weigeren, kan WoonST de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

<u>Specifieke doelgroepen</u>

Voor het werkingsgebied van WoonST werden specifieke doelgroepen afgebakend waaraan WoonST bij voorrang woningen kan toewijzen of waarvoor ze woningen voorbehoudt.

Maximaal 1/3 van het patrimonium per gemeente zal voorbehouden worden voor de specifieke doelgroepen.

Gelabelde woningen

- De kandidaat-huurder vanaf 65 jaar
    - Hiertoe worden i.f.v. deze doelgroep aangepaste woningen voorbehouden die worden gelabeld op adres (zie bijlage 6.1 en 6.2).
        - Sint-Niklaas: 83
        - Temse: 122
    - Er wordt prioritair toegewezen volgens het volgende cascadesysteem
        - 1e Personen vanaf 70 jaar

        - 2e Personen vanaf 65 jaar
          Bij een koppel of samenwonenden volstaat het dat een van beide partners de leeftijd heeft bereikt.
    - Voor erkende sociale assistentieflats worden in overleg met de zorgverstrekker bijkomende prioriteiten gesteld zodanig dat kandidaat-huurders met een beperkt zorgprofiel voorrang krijgen op de kandidaten zonder zorgprofiel.

- De kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap
    - Hiertoe worden fysiek aangepaste woningen voorbehouden die worden gelabeld op adres (zie bijlage 6.3 en 6.4).
        - Sint-Niklaas: 14
        - Temse: 5
    - Mits attestering door een organisatie met erkend label VAPH of RTH

- De kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen.
    - Hiertoe worden in functie van deze doelgroep woningen voorbehouden die worden gelabeld op adres (zie bijlage).
        - Sint-Niklaas: 5 (’t Perron)
    - Mits attestering door de projectgebonden organisatie.

Vast aantal woningen

- Housing First
    - Aanmelding via partner Housing First: OCMW, CAW en GGZ
    - Criteria:
        - Langdurig dak- of thuisloos zijn, meer bepaald: minstens de laatste 3 maanden, of in totaal 12 maanden in verschillende periodes voorafgaand aan de aanvraag
        - Kwetsbaar zijn op het vlak van fysieke en/of geestelijke gezondheid en/of verslavingen
        - Nood hebben aan intensieve begeleiding tijdens de huisvesting
        - Recht kunnen openen op een inkomen of reeds over een inkomen beschikken
    - Mits een aanmeldingsformulier getekend door de kandidaat-huurder en door de organisatie die de begeleiding gaat opnemen.
    - Aantal panden: 5 voor het hele werkingsgebied

Niet gelabelde woningen

Er wordt een rotatiesysteem ingevoerd waarbij na elke 3de toewijzing aan pijler 1, één van onderstaande doelgroepen wordt toegewezen, uitgezonderd doelgroep jongere met begeleiding die zelfstandig woont of gaat wonen. Tussen deze doelgroepen wordt onderling een rotatiesysteem ingevoerd.

- De kandidaat-huurder met structurele woonnood en beperkte huurdersvaardigheden
    - Criteria:
        - Doorstroom uit een gesubsidieerde opvang- en/of woonplaats (OCMW-CAW-instellingen (jeugd of volwassen)-gevangenis).
        - De specifieke begeleiding gelinkt aan de gesubsidieerde opvang- en/of woonplaats is een tussenfase die huurders klaarmaakt voor een meer zelfstandig leven. De aanmelding in deze doelgroep situeert zich op het punt

waarop de huurders de stap naar zelfstandigheid kan zetten, maar nog steeds op een vorm van begeleiding moet kunnen beroepen.
    - Mits attestering door wie gesubsidieerde opvang- en/of woonplaats aanbiedt, meer bepaald OCMW-CAW-instellingen (jeugd of volwassenen) uit het werkingsgebied.

- Kandidaat-huurders met verlies woonrecht en wonen bij familie en vrienden
    - Criteria: de kandidaat-huurder heeft een combinatie van verlies woonrecht én opvang bij familie of vrienden voor maximum 12 maanden. 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.
        - Verlies van woonrecht
            - Het 'verlies woonrecht' moet worden bewezen.
        - Verblijf familie of vrienden
            - Bewijsstukken verblijf bij familie of vrienden: attest sociale dienst, wijkagent, huisbezoek.
    - Mits attestering door wie gesubsidieerde opvang- en/of woonplaats aanbiedt, meer bepaald OCMW-CAW-instellingen (jeugd of volwassenen) uit het werkingsgebied.

- De kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen.
    - Criterium: doorstromen vanuit project 't Perron na positief doorlopen van begeleidingstraject.
    - Mits attestering van de begeleidende organisatie, namelijk Spoor 56.

De toeleidende organisatie maakt een inschatting van de nood aan begeleiding en neemt dit op in het attest bij inschrijving. De nood aan begeleiding wordt opnieuw ingeschat door de toeleidende organisatie in overleg met de kandidaat bij een effectief aanbod van de woning. Indien de begeleiding nodig is, wordt dit opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de begeleidende organisatie.

De toeleidende organisatie blijft tot 1 jaar na het ondertekenen van de huurovereenkomst beschikbaar om indien nodig (opnieuw) begeleiding op te starten, hetzij zelf, hetzij in samenwerking met een andere begeleidende organisatie.

<u>Interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels</u>

Voor het werkingsgebied van WoonST werd beslist om *huurders die muteren in de volgende drie situaties* een absolute voorrang te geven, binnen pijler 4, op het moment van toewijzing. Als er een geschikte woning vrij is, krijgen zij als eerste het aanbod:

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

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

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

WoonST 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. WoonST kan de aangeboden woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning.

Indien een zittende huurder een aanvraag tot interne mutatie doet omwille van medische redenen, gestaafd met de nodige medische bewijsstukken en mogelijks een verslag van de sociale diensten, dan valt deze onder de voorrang uit art. 6.19,6° BVCM.

De prioriteit die geldt voor huurders die wensen te muteren is enkel van toepassing voor de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting ten gevolge van een gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.3/3, vierde lid, van het Besluit VCW, als gezinshereniging plaatsvindt, die willen verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet.

<u>Volgorde tussen de pijlers 2 en 4</u>
Beide pijlers creëren een voorrang voor de betrokken kandidaat-huurders. De onderlinge verhouding tussen beide pijlers wordt als volgt vastgelegd:

- pijler 4 :
    - opzeg hoofdhuurovereenkomst (art. 6.28, 1ste lid,7°)
    - onderbezetting (art. 6.28, 1ste lid, 8°)
    - herhuisvesting bij renovatie (art. 6.28, 1ste lid, 9°)
    - overbezetting (art.6.28, 1ste lid, 1°)
- pijler 2
- pijler 4: overige mutaties.

1.2.3. Bezettingsvergoeding

Huurders die intern muteren moeten het oude pand uiterlijk verlaten tegen de 15de maand van de maand waarin hun nieuwe verhuring start. Voor deze halve maand wordt niet langer een bezettingsvergoeding aangerekend. Indien de woning echter binnen deze termijn niet vrij is, zal aan de huurder een volledige maand bezettingsvergoeding worden aangerekend.

De bezettingsvergoeding is gelijk aan de laatst gekende te betalen huurprijs (reële huur + huurlasten).

1.2.4. Bezichtiging van de woning

De kandidaat-huurder neemt contact op met WoonST over hoe de woning te bezichtigen. Dit wordt ook zo vermeld op de aanbodbrief. De manier waarop de woning kan worden bezichtigd wordt bepaald door WoonST.

Het bezichtigen van de woning gebeurt al dan niet onder begeleiding van WoonST.

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

1.2.5. Toewijzingsregels voor garages, carports en autostaanplaatsen

Garages, carports en autostaanplaatsen worden uitsluitend verhuurd voor het stallen van een voertuig met een geldig kentekenbewijs, een brommer, één of meerdere fietsen of een gelijkaardig vervoermiddel. Bij de toewijzing van afzonderlijke garages/carports en/of autostaanplaatsen wordt achtereenvolgens voorrang verleend conform de chronologische inschrijvingsdatum aan:

- zittende huurders van de wijk waar de garages/carports/autostaanplaatsen gelegen zijn en die **niet** reeds beschikken over een garage/carport/autostaanplaats die al dan niet deel uitmaakt van hun woning of die zij reeds huren van WoonST (met uitsluiting van huurders met betaalachterstand);
- zittende huurders van de wijk waar de garages/carports/autostaanplaatsen gelegen zijn en die **wel** reeds beschikken over een garage/carport/autostaanplaats die al dan niet deel uitmaakt van hun woning of die zij reeds huren van WoonST (met uitsluiting van huurders met betaalachterstand);
- niet-huurders die woonachtig zijn in de wijk waar de garages/carports/autostaanplaatsen gelegen

1.2.6. Herhuisvesting i.h.k.v. renovatie van de sociale huurwoning

Als WoonST sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning 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 WoonST of in een mobiele woonunit.

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 WoonST 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 WoonST de huurovereenkomst opzeggen. WoonST 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 WoonST. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen mits de voorkeur niet leidt tot een te beperkte keuze. Er wordt dan een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurder(s) 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 mits de voorkeur niet leidt tot een te beperkte keuze.

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.

1.2.7. Onderbezetting

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden), groter is dan één.

Een koppel telt als één persoon voor de berekening, 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.

WoonST engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van haar patrimonium. WoonST 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 betrekt die niet langer is aangepast aan de rationele bezetting, kan hij zich inschrijven voor een kleinere woning. WoonST 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 WoonST dwingend optreden.

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

Aanpak onderbezetting

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 voorrangen 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 WoonST en de mogelijkheden om hier aan te werken en een realistische timing in deze uit te werken.

Naar aanleiding van deze 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 voorrangen 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,...

Bij de volgende fasen worden dan concrete stappen gezet in functie van de overschrijding van de norm voor onderbezetting. In de aanpak kan een onderscheid gemaakt worden op basis van de verschillende duurtijd (bepaalde / onbepaalde duur) van de contracten. Ook dienen concrete afspraken gemaakt te worden inzake toepassing prioritaire mutatie, vrijwillige aanbiedingen van woningen die niet voldoen aan alle criteria en ‘valabele’ aanbiedingen van woningen die voldoen aan alle criteria.

In de tweede fase wordt werk gemaakt van de onderbezetting waarbij het verschil tussen slaapkamers en bewoners groter is dan 2.

In de derde en eventueel volgende fases wordt werk gemaakt van de onderbezetting waarbij het verschil tussen slaapkamers en bewoners gelijk is aan 2.

De betrokken huurders uit fase 2 en 3, rekening houdend met een eventueel quotum al dan niet globaal of lokaal of in de tijd gespreid, krijgen een brief waarin wordt uitgelegd waarom ze onderbezet wonen en hoe WoonST dit aanpakt, en met de mogelijke consequentie.

De resultaten zijn vooral afhankelijk van het aantal geschikte kleinere woningen die ter beschikking komen.

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

WoonST kan op basis van de inventarisatie ook trachten via een aanmoedigingsbeleid een betere bezetting van zijn patrimonium na te streven. Het betreft dan het aanbod van woningen die niet per se 'valabel' zijn volgens hierna vermelde definitie, maar wel de onderbezetting oplossen. Bij weigering zijn hier geen consequenties aan verbonden.

Als de huurder die onderbezet woont zich niet op vrijwillige basis inschrijft in het register kan WoonST een 'valabel' aanbod doen aan de huurder en dit dus zonder rekening te houden met voorkeuren naar type en ligging.

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 WoonST);
- de aangeboden woning moet liggen in een straal van 15 km van de huidige woning of in dezelfde gemeente als de huidige woning.

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

Als de huurder een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, en hij weigert een valabel aanbod, zal hem een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend van 15% van de reële huurprijs, met een minimumbedrag (van 37 euro in 2024) 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.

1.2.8. Tijdelijk geen aanbod

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoeftigheid, kan hij WoonST verzoeken om hem een bepaalde tijd, met een maximum van 12 maanden, 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.

1.2.9. Weigeren van een toewijzing

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

Als een toewijzing geweigerd wordt, kan WoonST 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 WoonST huurder was, kan de toewijzing geweigerd worden als WoonST 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 WoonST het initiatief heeft genomen om de huurovereenkomst te beëindigen. Alle vormen van domiciliefraude vallen hieronder.

Een versnelde toewijzing van een woning wordt door WoonST geweigerd conform artikel 6.24 en artikel 6.25 van het BVCW wanneer de kandidaat-huurder eerder een huurovereenkomst had met WoonST die is beëindigd door een gerechtelijke uitspraak wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. Niettemin heeft WoonST de discretionaire bevoegdheid om, na overleg in de toewijzingscommissie, om billijkheidsredenen toch de versnelde toewijzingsprocedure toe te passen.

Weigering op basis van openstaande schulden bij WoonST

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

2.1. Huurders en bijwoners

De huurovereenkomst wordt ondertekend door WoonST en de huurder(s) bij aanvang van de huurovereenkomst.

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

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

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

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 bijwoonst 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 referentiehuurder 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.

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

Alleen als de huurovereenkomst wordt gesloten met een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst, moet de minderjarige de huurovereenkomst bij aanvang ondertekenen.

2.2. Reglement van inwendige orde

WoonST 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.

De laatste versie zal steeds raadpleegbaar zijn via de website van WoonST.

2.3. Huurwaarborg

2.3.1. Te betalen huurwaarborg door de huurder bij start verhuring

Woningen

De huurder moet bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg ter nakoming van zijn verbintenissen stellen. Het bedrag van de huurwaarborg wordt volgens de wetgeving vastgelegd en opgenomen in het huurcontract. Vóór de sleutels van de woning worden overhandigd, moet de huurder aan één van volgende voorwaarden voldoen:

- hij heeft de huurwaarborg betaald aan WoonST;
- er werd een gespreide betaling van de waarborg afgesproken met de huurder: dit wordt schriftelijk vastgelegd en ondertekend met de mededeling 'gelezen en goedgekeurd' door de huurder; in dit geval komt er een administratieve vergoeding (van 15 euro in 2024) bovenop het bedrag van de waarborg; de afbetalingstermijn bedraagt maximaal 18 maanden; de huurder heeft de mogelijkheid om het saldo in een keer te betalen aan WoonST voor de maximale termijn van 18 maanden is afgelopen; als het bedrag dat de huurder heeft betaald aan de verhuurder ontoereikend is om de som van de huurprijs, huurlasten en betaling voor de samenstelling van de waarborg te betalen, wordt het betaalde bedrag eerst ingezet voor de maandelijkse betaling voor de samenstelling van de huurwaarborg (het eventueel saldo wordt vervolgens voor de huurprijs en de huurlasten ingezet);
- het bevoegde OCMW stelt zich via een schriftelijke waarborg garant voor de waarborg, in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag, binnen de 18 maanden;
- Het bevoegde OCMW bezorgde een schriftelijke borgstelling aan WoonST.

De ontvangen huurwaarborg wordt in handen van WoonST gestort. De intresten behoren toe aan de huurder.

Op éénvoudig verzoek kan de huurder jaarlijks een overzicht verkrijgen van zijn huurwaarborg.

Garages

Bij de aanvang van de huurovereenkomst voor een garage wordt een forfaitaire waarborg gesteld van 100 euro. Deze waarborg wordt in handen van WoonST gestort.

2.3.2. Afrekening van de waarborg

WoonST kan pas in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst van de waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die de huurder hem verschuldigd is.

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

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

WoonST bepaalt de aan te rekenen huurschade waar mogelijk op basis van forfaitaire bedragen (deze zijn opgenomen in de algemene prijslijst. De laatste versie zal steeds raadpleegbaar zijn op de website van WoonST).

Wanneer de huurwaarborg niet voldoende is voor de huurschade en huurachterstal zal WoonST de huurschade proberen recupereren.

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

Als de laatste huurder overlijdt, moeten de personen die zich aandienen als erfgenamen hiervan een verklaring op erewoord ondertekenen.

2.4. Plaatsbeschrijving en technische controle

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

2.4.1. Plaatsbeschrijving bij intrede

De intredende plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt opgemaakt. De ingenottreding (sleuteloverdracht) kan pas plaatsvinden na de ondertekening van de huurovereenkomst en het voldoen aan de waarborgvoorwaarde. Voor een plaatbeschrijving betaalt de nieuwe huurder de maximaal toegelaten wettelijke kost (van 40 euro in 2024). Enkel bij overmacht, of wanneer de huurder de annulering minstens 24 uur vooraf meldde, wordt er geen administratiekost (zie tarieflijst) aangerekend.

2.4.2. Plaatsbeschrijving bij uittrede

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

De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de huurovereenkomst wordt opgemaakt uiterlijk op de laatste werkdag van de opzegtermijn. Enkel bij overmacht, of wanneer de huurder de annulering minstens 24 uur vooraf meldde, wordt er geen administratiekost (zie tarieflijst) aangerekend.

2.4.3. Technische controle voorafgaand aan de plaatsbeschrijving bij uittrede

Wanneer WoonST doorkrijgt dat de huurovereenkomst beëindigd zal worden, kan een technische controle uitgevoerd worden door WoonST. Op het einde van de maand waarin de opzeg een einde neemt, zal er een plaatsbeschrijving bij uittrede opgemaakt worden.

De technische controle wordt uitgevoerd door WoonST. 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, kan er, indien nodig, een technische controle worden uitgevoerd. WoonST 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.

2.5. Kosten en lasten

De onderhouds- en herstellingswerken die ten laste zijn van de huurder dienen door de huurder te worden uitgevoerd of in ieder geval voor zijn of haar rekening.

Wanneer de voormelde werken uitgevoerd worden door of in opdracht van WoonST, dan wordt indien mogelijk de forfait opgenomen in de tarieflijst aangerekend. Indien deze niet werd bepaald zal de werkelijke kostprijs worden aangerekend.

De werken ten laste van de verhuurder worden door de huurder gemeld en worden voor rekening van WoonST uitgevoerd.

De huurder betaald kosten en lasten overeenkomstig artikel 6.59 en bijlage 27 van het BVCW. Hierna toegevoegd voor beide activiteiten.

Sociale huuractiviteit

De huurder betaalt de huurlasten met maandelijkse afbetalingen. Het bedrag van die afbetalingen wordt vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. De verhuurder gaat jaarlijks over tot individuele afrekening van de kosten en huurlasten. De verhuurder bezorgt aan de huurder een overzicht van de totale kosten per uitgavenpost en de hieraan gekoppelde maandelijkse afbetalingen voor de volgende periode.

Basisprincipes voor de jaarlijkse afrekening van de huurlasten:

- de gegevens worden bijgehouden per gebouw of project
- de afrekening wordt gemaakt voor een periode van 12 maanden die loopt van 01/10 tot 30/09
- de aanpassing hiervan wordt dan toegepast vanaf 1 januari daaropvolgend samen met de nieuwe huurprijsberekening
- de nieuwe vergoeding is dus steeds gebaseerd op de kostprijs van de voorbije periode

Sociale doorverhuuractiviteit

De huurder betaalt de huurlasten met maandelijkse provisionele afbetalingen. Desgevallend betaalt WoonST, als huurder, ook maandelijks de huurlasten met maandelijks provisionele afbetalingen aan de eigenaar van de woning.

WoonST bezorgt jaarlijks een afrekening aan de huurder met een overzicht van de aangerekende voorschotten ten opzichte van de werkelijke kost.

De huurder heeft het recht om op het kantoor van de verhuurder de gedetailleerde afrekening in te kijken, alsook de bewijsstukken die betrekking hebben op de aan hem aangerekende kosten en lasten.

2.6. Fotovoltaïsche zonne-energiesysteem

Sociale huurders in een woning met zonnepanelen en een productie meter betalen enkel voor de gelijktijdig verbruikte zonnestroom (zelfverbruik). Dit is de zonnestroom die zij verbruiken op het moment dat de zon schijnt.

Na afloop van elk jaar krijgt de huurder van WoonST een afrekening, die rekening houdt met betaalde voorschotten, met de berekening van het persoonlijk verbruik.

De berekeningswijze wordt bepaald door de overheid.

2.7. Einde van de huurovereenkomst

2.7.1. Opzeg door de huurder

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief, via mail of door tegen ontvangst een schriftelijk en ondertekend document te bezorgen aan WoonST. WoonST 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 gebruik maakt 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.

Huurders die in het kader van renovatiewerken hun woning moeten verlaten en er zelf voor kiezen om niet in te gaan op een herhuisvestingsaanbod maar opzeg te geven, kunnen kiezen voor een opzegtermijn van één, twee of drie maanden.

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

2.7.2. Opzeg door WoonST

Voor wie geldt de opzeg?

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

Wanneer kan WoonST opzeggen?

WoonST kan de huurovereenkomst enkel in de hierna vermelde gevallen opzeggen.

Ingevolge het woonrecht van negen jaar

Opzeg wegens het niet langer voldoen aan de inkomensvoorwaarde (woonbehoeftigheid)

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.

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

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

- hij verwerft via erfenis of schenking:
  - o een woning volledig in volle eigendom;
  - o een woning, waarop een volledig recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- hij verwerft via erfenis of schenking een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;
- hij verwerft via erfenis of schenking een bouwgrond, waarop een volledig recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- hij verwerft via erfenis, schenking of aankoop:
  - een bouwgrond volledig in volle eigendom;
  - een volledig 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 WoonST 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, wat niet betekent dat het naleven van de andere huurdersverplichtingen niet zouden kunnen gesanctioneerd worden met een opzeg van de huurovereenkomst:

- 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 WoonST;
- toestaan dat een persoon die alleen maar mag bijwonen als hij samen met de referentiehuurder 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 buren en de naaste omgeving;
- huurdersachterstal.

Om de uithuiszetting te vermijden, kan WoonST 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.

<u>Wederverhuringsvergoeding</u>

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.

<u>OCMW-bemiddeling</u>

WoonST zal het OCMW vooraf verwittigen als WoonST 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.

2.7.3. 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 betrekt, 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 WoonST en voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit.

2.8. 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, in gezamenlijk overleg te bepalen.

3. Verhaal en beroep bij de toezichthouder

3.1. Verhaal bij de toezichthouder

3.1.1. Tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend?

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

3.1.2. De meldingsplicht van het verhaalrecht

WoonST 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.

Postadres: Wonen in Vlaanderen, afdeling Toezicht – Koning Albert II-laan 15 bus 253 – 1210 Brussel.

3.1.3. Procedure

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

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

3.2. Beroepschrift bij de toezichthouder

3.2.1. Tegen welke beslissing kan er een beroepschrift worden ingediend?

De huurder kan een beroepschrift indienen bij de toezichthouder als WoonST 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.

3.2.2. De meldingsplicht van de beroepsmogelijkheid

WoonST 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.

3.2.3. Procedure

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

4. Privacyverklaring

WoonST heeft een privacyverklaring opgesteld. Iedere huurder krijgt de privacyverklaring op het moment van de ondertekening van de huurovereenkomst. In de privacyverklaring worden de rechten van de algemene verordening gegevensbescherming toegelicht.

5. Bijlagen

5.1. Lijst met voorbehouden woningen in Sint-Niklaas voor de doelgroep ‘kandidaat-huurder vanaf 65 jaar’

Abingdonstraat 5, 36, 37, 49, 53, 57, 61, 65, 69, 73, 77, 81, 85, 120, 97/F, 97/G, 97/H, 97D/0105, 97D/0106, 97D/0205, 97D/0206

Azalealaan 38, 41

Goudenregenlaan 57, 68, 75b

Klaprozenstraat 68, 84

Polderstraat 30, 36

Molenwijk 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76

Sint-Rochushof 1, 2, 3, 4, 5, 6

Turkyen 2B/101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208

Veldstraat 151, 153, 159

Vleeshouwerstraat 8/001, 002, 003,102, 103, 104,105, 106, 202, 203, 204, 205, 206, 302, 303, 304, 305, 306

5.2. Lijst met voorbehouden woningen in Temse voor de doelgroep ‘kandidaat-huurder vanaf 65 jaar’

Antwerpsesteenweg 98, Tielrode (9 flats)

Antwerpsesteenweg 100 -106 (30 assistentiewoningen)

Eduard De Sutterlaan 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18

Florent Beeckxlaan 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60

Hendrik Heymanlaan 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41

Kardinaal Cardijnlaan 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42

Mariadal 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30

Priester Poppestraat 6a, 8a

Scheldestraat 1a, 1b, 3a, 3b, 56a, 14a, 40a

Vuurkouterplein, Steendorp 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

5.3. Lijst met voorbehouden woningen in Sint-Niklaas voor de doelgroep ‘kandidaat-huurders met een fysieke of mentale beperking of handicap’

Abingdonstraat 27, 51

Puyenbekestraat 72, 74, 76, 78

Reynaertpark 1

Bokkenhof 6/0201, 6/0202, 6/0203, 6/0206, 6/0207

5.4. Lijst met voorbehouden woningen in Temse voor de doelgroep ‘kandidaat-huurders met een fysieke of mentale beperking of handicap’

Antwerpsesteenweg 108A, 108B, 108C, 108D, 108^{E}

5.5. Lijst met voorbehouden woningen in Sint-Niklaas voor de doelgroep ‘kandiaat-huurders die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen’

Schoolstraat 270A/0001, 270A/0101, 270A/0102, 270A/0201, 270A/0202

5.6. Overzicht met rationele bezetting per woningtype

Rationele bezetting WoonST										
	Oppervlakte slaapkamers				max aantal bijwoners		minimum aantal personen			
	[11,12[	<12	>12				alleenstaande	koppel	Type	
Studio	0	0	0		0		1	NVT	S00	
1 slaapkamer	1	0	0		0		1	2	A10	E10
	0	1	0		0		1	2	A10	E10
	0	0	1		0		1	2	A10	E10
2 slaapkamers	2	0	0		1		2	3	A21	E21
	0	2	0		1		2	3	A21	E21
	0	0	2		2		2	3	A22	E22
	1	1	0		1		2	3	A21	E21
	1	0	1		2		2	3	A22	E22
	0	1	1		1		2	3	A21	E21
3 slaapkamers	3	0	0		2		3	4	A32	E32
	0	3	0		2		3	4	A32	E32
	0	0	3		4		3	4	A34	E34
	2	1	0		2		3	4	A32	E32
	2	0	1		3		3	4	A33	E33
	1	2	0		2		3	4	A32	E32
	0	2	1		2		3	4	A32	E32
	1	0	2		4		3	4	A34	E34
	0	1	2		3		3	4	A33	E33
	1	1	1		3		3	4	A33	E33
4 slaapkamers	4	0	0		3		4	5	A43	E43
	0	4	0		3		4	5	A43	E43
	0	0	4		6		6	7	A46	E46
	3	1	0		3		4	5	A43	E43
	3	0	1		4		4	5	A44	E44
	1	3	0		3		4	5	A43	E43
	0	3	1		3		4	5	A43	E43
	1	0	3		6		6	7	A46	E46
	0	1	3		5		4	5	A45	E45
	2	2	0		3		4	5	A43	E43
	2	0	2		5		4	5	A45	E45
	0	2	2		4		4	5	A44	E44
	2	1	1		4		4	5	A44	E44
	1	2	1		4		4	5	A44	E44
	1	1	2		5		4	5	A45	E45
5 slaapkamers	5	0	0		4		5	6	A54	E54
	0	5	0		4		5	6	A54	E54
	0	0	5		8		8	9	A58	E58
	4	1	0		4		5	6	A54	E54
	4	0	1		5		5	6	A55	E55
	1	4	0		4		5	6	A54	E54
	0	4	1		4		5	6	A54	E54
	1	0	4		8		8	9	A58	E58
	0	1	4		7		5	6	A57	E57
	3	2	0		4		5	6	A54	E54
	3	0	2		6		5	6	A56	E56
	2	3	0		4		5	6	A54	E54
	0	3	2		5		5	6	A55	E55
	2	0	3		7		5	6	A57	E57
	0	2	3		6		5	6	A56	E56
	3	1	1		5		5	6	A55	E55
	1	3	1		5		5	6	A55	E55
	1	1	3		7		5	6	A57	E57
	2	2	1		5		5	6	A55	E55
	2	1	2		6		5	6	A56	E56
	1	2	2		6		5	6	A56	E56

6. Verklarende woordenlijst

In dit reglement wordt verstaan onder:

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

- ongeschikt verklaarde woning: de woning die met toepassing van artikel 3.12, §1, of artikel 3.16, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ongeschikt is verklaard;
- overbewoond verklaarde woning: de woning die conform boek 3, deel 6, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 overbewoond is verklaard;
- potentiële kandidaat-huurder: de persoon of de personen die zich willen inschrijven in het centraal inschrijvingsregister;
- primaire verhuurder: de woonmaatschappij, vermeld in artikel 6.6, § 2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- RTH: rechtstreeks toegankelijke hulp;
- sloop: de sloop van een of meer constructies, alsook de uitvoering van werken die er integrerend deel van uitmaken, zoals onder meer het wegnemen van leidingen, het uitvoeren van beveiligingswerken en het afwerken van de door de sloop vrijgekomen gevels van belendende gebouwen;
- sociale assistentiewoning: een woning als vermeld in artikel 4, §1, derde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 betreffende de procedures voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers;
- toewijzingsraad: de toewijzingsraad, vermeld in artikel 6.12, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- toezichthouder: de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- VAPH: Vlaams agentschap voor personen met een handicap;
- VCW: Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- zittende huurder: een huurder van een sociale huurwoning als vermeld in artikel 6.1, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.