

WEGWIJS IN HET
SOCIAAL
HUURSTELSEL
GEACTUALISEERDE VERSIE 1.23
(JULI 2024)

3.1	Inleidende bepalingen	39
3.2	Algemene bepalingen	39
3.2.1	Rationele bezetting	40
3.2.2	Aangepaste woningen	43
3.2.3	Solvabiliteitstoets	43
3.2.4	Zelf een woning aanbrenge	44
3.2.5	Woning bezichtigen	44
3.3	de toewijzingsraad	44
3.3.1	Beleidsmatige opdracht	45
3.3.2	Operationele opdracht	46
3.4	de standaard toewijzingen (pijler 1)	46
3.4.1	Algemene bepalingen	46
3.4.2	Woonbinding met het Vlabinvest-gebied	47
3.5	de versnelde toewijzingen (pijler 2)	47
3.5.1	Werkwijze 1: jaarlijkse berekening	48
3.5.2	Werkwijze 2: vast aantal voor een aantal gekozen jaren	48
3.5.3	Doelgroepen versnelde toewijzingen	48
3.5.4	Bijzondere sociale omstandigheden	49
3.5.5	Verfijnen van de doelgroep 'dreigend' dak- en thuislozen'	50
3.5.6	Verfijnen van de doelgroep 'wonen in slechte huisvesting'	50
3.5.7	Maatwerk	51
3.6	de toewijzingen aan specifieke doelgroepen (pijler 3)	52
3.7	interne mutatie en bijzondere toewijzingsregels (pijler 4)	53
3.7.1	De voorrangsbepalingen	53
3.8	bijkomende informatie	55
3.8.1	Renovatie van de sociale huurwoning	55
3.8.2	Onderbezetting van de sociale huurwoning	57
3.8.3	Begeleiding van een (kandidaat-)huurder	59
3.8.4	Het verzoek van de kandidaat-huurder om tijdelijk geen aanbod van een woning te krijgen	60
3.8.5	Het weigeren door de verhuurder van een toewijzing	60
4	Verhaal en beroepschrift bij toezichthouder	64
4.1	Verhaal	64
4.1.1	Tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend?	64
4.1.2	De meldingsplicht van het verhaalrecht	64
4.1.3	Procedure	64
4.2	Beroepschrift bij toezichthouder	65
4.2.1	Tegen welke beslissing kan er een beroepschrift worden ingediend?	65
4.2.2	De meldingsplicht van de beroepsmogelijkheid	65
4.2.3	Procedure	65
5	De huurovereenkomst	67
5.1	De aard van de overeenkomst	67
5.2	De typehuurovereenkomsten – woonrecht van negen jaar	67
5.3	De toelichting op maat	69



5.4	De ondertekening van de huurovereenkomst	69
5.4.1	Wie ondertekent de huurovereenkomst?	69
5.4.2	Wat met de bijwoners?	70
5.4.3	Wat als men de huurovereenkomst weigert te ondertekenen?	70
5.4.4	Wat bij een verhuis naar een andere huurwoning bij dezelfde verhuurder?	71
5.4.5	Privacyverklaring	71
5.5	Wie kan er tijdens een lopende huurovereenkomst huurder worden?	71
5.6	De aanwending van het goed en het aanbrengen van veranderingen	72
5.6.1	Bestemming van de woning – uitoefenen zelfstandige activiteit	72
5.6.2	Veranderingen aanbrengen aan de woning	72
5.7	Het plaatsen van een referentieadres op een sociale woning	73
5.8	De verhuurdersverplichtingen	74
5.8.1	De verplichtingen vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet	74
5.8.2	De verplichtingen vermeld in de Vlaamse Codex Wonen (VCW)	74
5.9	De huurdersverplichtingen	76
5.9.1	De verplichtingen vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet	76
5.9.2	De verplichtingen vermeld in de Vlaamse Codex Wonen	77
5.10	De waarborg	82
5.10.1	De verschillende mogelijkheden	83
5.10.2	De afrekening van de waarborg	85
5.11	De plaatsbeschrijving	86
5.12	Het reglement van inwendige orde	86
5.13	De registratie	87
5.14	Werken aan, sloop van of verkoop van de woning	87
5.14.1	De informatieplicht	87
5.14.2	Kleine werkzaamheden	87
5.14.3	Verplichte herhuisvesting	88
5.15	De verwerving van een huurwoning door een verhuurder	90
5.15.1	De woning was geen sociale huurwoning	90
5.15.2	De woning was een sociale huurwoning	91
6	De huurprijs.....	92
6.1	Huurprijsberekening boek 6 van het BVCW 2021	93
6.1.1	Principe van de huurprijsberekening	93
6.1.2	Verduidelijking van de verschillende begrippen en berekening	94
6.1.3	Herziening van de aangepaste huurprijs	100
6.1.4	Vermindering op de onroerende voorheffing	103
6.2	Huurprijsberekening voor lokale besturen	105
6.2.1	Boek 6 van het BVCW 2021 van toepassing	105
6.2.2	Principe van de uitdovende huurprijsberekening BVR van 29 september 1994	105
6.2.3	Verduidelijking van de verschillende begrippen en berekening BVR van 29 september 1994	107
6.2.4	De overgangsregeling 2023-2025	109
6.3	Huurprijsberekening voor een ingehuurde woning van een woonmaatschappij	110
6.3.1	Woningen die de woonmaatschappij zelf inhuurt	110
6.4	Huurprijsberekening als een woonmaatschappij woningen in beheer neemt	111



7	Kosten en lasten.....	113
7.1	Verdeling van de kosten en de lasten tussen huurder en verhuurder	113
7.2	De onroerende voorheffing	113
7.3	de vergoeding voor zonnepanelen	113
7.3.1	De berekening	114
7.3.2	Voorwaarden waaraan de installatie moet voldoen	116
7.3.3	Het aanrekenen van de vergoeding	118
7.4	De afrekening van de kosten en de lasten	118
7.4.1	Individuele, gedetailleerde afrekening op basis van reële uitgaven	118
7.4.2	Keuze tussen voorafbetaling en afbetaling	119
7.4.3	Werken met een forfaitair bedrag	119
7.5	De onderhouds- en herstellingswerkzaamheden	119
7.5.1	De huurder	119
7.5.2	De verhuurder	120
8	De beëindiging van de huurovereenkomst.....	121
8.1	Beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder	122
8.1.1	Opzegging door de huurder	122
8.1.2	Beëindiging van rechtswege	122
8.2	Beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder	124
8.2.1	Voor wie geldt de opzeg?	124
8.2.2	Wanneer kan de verhuurder opzeggen?	124
8.2.3	Wederverhuringvergoeding	129
8.2.4	OCMW - bemiddeling	129
9	Verhuring buiten het sociaal huurstelsel.....	130
9.1	Aan wie kan er buiten het sociaal huurstelsel verhuurd worden?	130
9.1.1	Intermediaire instelling	130
9.1.2	Rechtstreeks aan de gebruiker	131
9.2	Maximumpercentage voor verhuring buiten het sociaal stelsel	131
9.3	Welke doeleinden komen in aanmerking?	131
9.3.1	De verhuring in het kader van het huisvesten van een doelgroep	131
9.3.2	De verhuring in het kader van noodopvang	132
9.3.3	De verhuring om leegstand bij renovatie of sloop te vermijden	132
9.3.4	De verhuring in het kader van de leefbaarheid	139
9.3.5	Aan een huisbewaarder of persoon met een ondersteunende functie	139
9.3.6	Terbeschikkingstelling in het kader van bewonersparticipatie	139
10	Het inkomensbegrip nader toegelicht.....	141
10.1	Het referentie-inkomen	141
10.1.1	Welk jaar?	141
10.1.2	De in aanmerking te nemen inkomsten	141
10.1.3	De vrijgestelde gezinsleden	142
10.1.4	(Gedeeltelijke) vrijstelling voor familieleden met een ernstige handicap	142
10.1.5	De indexering van het inkomen	142
10.2	Het actueel besteedbaar inkomen	143



10.2.1	De referentieperiode	143
10.2.2	De berekening	143
10.3	Het huidige inkomen	144
11	Het opvragen van gegevens.....	146
12	Overgangsbepalingen.....	148
12.1	inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden	148
12.1.1	Taalkennis	148
12.1.2	Onroerende bezitsvoorwaarde	148
12.2	Erkenning als persoon ten laste door de minister	149
12.3	Centraal inschrijvingsregister	149
12.3.1	Overgangsbepaling voor de burger	149
12.3.2	Overgangsbepaling voor de woonmaatschappij	149
12.3.3	Validering door de kandidaat-huurder	150
12.3.4	Actualisering van het inschrijvingsdossier	150
12.4	Gemeentelijke toewijzingsreglementen	151
12.5	Huurprijsberekening	151
12.5.1	Huurcompensatie en alternatieve financiering	151
12.5.2	Huurprijsberekening lokale besturen en Vlaams Woningfonds	152
12.6	Brandverzekering ingehuurde woning	152
12.7	Verhuring buiten het stelsel	152
13	Indexaties.....	154
13.1	De standaardindexatie van boek 6 van het besluit vlaamse codex wonen van 2021	154
13.2	Het inkomen	155
13.3	De basishuurprijs, patrimoniumkorting en minimale huurprijs	155
13.4	De maximale huurprijs bij inschrijving	155
13.5	De onderhuurprijs van een ingehuurde woning	155
13.6	Onderhouds- en herstellingswerken	156
13.7	Huurprijzen verhuring buiten stelsel	156



VOORWOORD

Vanuit de sector is er vraag naar een beknopt en overzichtelijk naslagwerk over de reglementering van het sociale huurstelsel .

De afdeling woonbeleid en de afdeling klantenondersteuning van het Agentschap Wonen in Vlaanderen hebben zich ingezet om dit naslagwerk aan te bieden aan de sociale woonorganisaties en de lokale besturen. Het naslagwerk combineert de toepasselijke regelgeving met de beleidsmatige aspecten die verbonden zijn aan het verhuren van sociale huurwoningen.

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

In deze versie (versie 1.22) wordt rekening gehouden met de wijzigingen aan het sociaal huurstelsel die in werking treden op 1 januari 2024.

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



TOEPASSINGSGEBIED

De regelgeving met betrekking tot sociale huur is voornamelijk terug te vinden in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna: 'VCW') en haar uitvoeringsbesluit, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna: 'BVCW'). Vóór 1 januari 2021 waren deze bepalingen terug te vinden in de Vlaamse Wooncode en haar uitvoeringsbesluiten, voornamelijk het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH). Het vroegere Kaderbesluit Sociale Huur trad in werking op 1 januari 2008 en werd sindsdien meermaals gewijzigd om tegemoet te komen aan bepaalde juridische knelpunten, technische onvolkomenheden en nieuwe beleidsinzichten. Bij de codificatie op 1 januari 2021 werden alle bepalingen over sociale huur samengebracht in boek 6 van respectievelijk de VCW en het BVCW. Alle bijlagen bij het vroegere KSH en de andere uitvoeringsbesluiten zijn nu terug te vinden als bijlagen bij het BVCW.

Voor de verhuur van de sociale woningen zijn voor de aspecten die niet geregeld zijn in de VCW of in zijn uitvoeringsbesluit, de bepalingen van afdeling I van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing. Dit is de zogenaamde aanvullende werking van het privaat huurrecht.

Boek 6 van resp. de VCW en het BVCW is van toepassing op:

- alle woningen verhuurd door de woonmaatschappijen ;
- de woningen verhuurd door het Vlaams Woningfonds, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een welzijnsvereniging, voor zover er voor die woningen een subsidie werd gegeven in het kader van artikel 38, tweede lid, 5^o, van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971 of een subsidie als vermeld in artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, of in boek 5, deel 2, titel 1, 2, 3, 4, 5 of 6 van de VCW;
- de woningen verhuurd door een gemeente, een OCMW of een sociale woonorganisatie, met uitzondering van de huurdersorganisaties, voor zover op die woningen het sociaal beheersrecht wordt uitgeoefend of voor zover zij vallen onder artikel 3.30, §2 VCW;
- de woningen verhuurd door een gemeente of een OCMW, voor zover de woning verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop (art. 5.76 VCW);
- de woningen verhuurd door een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover ze eigenhandig besloten hebben een sociaal woonaanbod te realiseren (artikel 2.8 VCW).

Boek 6 van resp. de VCW en het BVCW is niet van toepassing op:

- Bescheiden huurwoningen;
- Geconventioneerde huurwoningen
- Vlabinvestwoningen.

//

1 DE INSCHRIJVINGS- EN TOELATINGSVOORWAARDEN

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

Een potentiële kandidaat-huurder wordt gedefinieerd als de persoon of de personen die zich willen inschrijven in het centraal inschrijvingsregister (art. 6.1, 1°/2 VCW).

Echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners die samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder (art. 6.8, §1, tweede lid VCW).

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 (art. 6.8, §1, tweede lid VCW).

Een kandidaat-huurder wordt gedefinieerd als de persoon of de personen die ingeschreven zijn in het centraal inschrijvingsregister en die de huurovereenkomst zullen ondertekenen als huurder (art. 6.1, 1°/1 VCW).

De voorwaarden zijn zowel bij inschrijving als bij toelating dezelfde. Het gaat om de volgende aspecten (art. 6.8, §1, eerste lid VCW):

- de leeftijd;
- de opname in het bevolkings- of 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 echtgenoot of wettelijke samenwoner van de huurder kan alleen met die huurder gaan samenwonen in de sociale woning na aanvang van de huurovereenkomst, als hij op dat moment samen met de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden (art. 6.11, derde lid VCW). De bijwoning mag bovendien niet leiden tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 3.1, §1, vierde lid VCW). Een onaangepaste woning is een woning die niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap (art. 1.3, §1, 31° VCW). De minimale bezettingsnormen van de VCW hebben dus niets te maken met de rationele bezetting die de verhuurder zelf heeft vastgesteld. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de echtgenoot of de wettelijke samenwoner van rechtswege medehuurder. Voldoen ze samen niet, dan kan de echtgenoot niet in de sociale woning komen bijwonen.

De feitelijke partner van de huurder die na aanvang van de huurovereenkomst is komen bijwonen, kan na een jaar met die huurder te hebben samengewoond de woning slechts blijven bewonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege medehuurder (art. 6.11, vierde lid VCW). Voldoen ze niet, dan moet de feitelijke partner de sociale huurwoning verlaten. Een persoon kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat hij een



bijvoorbeeld de situatie na toewijzing van de sociale huurwoning. De minister kan de nadere regels vastleggen (art. 6.1, tweede lid BVCW).

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 (art. 6.13, laatste lid BVCW).

Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan de verhuurder autonoom beslissen om het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen (art. 6.13, vierde lid BVCW). Het actueel besteedbaar inkomen is gelijk aan het huidige inkomen, maar dan berekend over een periode van minimaal drie van de afgelopen zes maanden. Daarnaast wordt rekening gehouden met vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen die van het inkomen worden afgetrokken (art. 6.1, eerste lid, 1^o BVCW).

De verhuurder 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 (art. 6.12, vierde lid BVCW).

1.1.3.3 **De inkomensgrenzen**

De standaardinkomensgrenzen worden om de vier jaren geëvalueerd door de minister (art. 6.13, derde lid BVCW). Daarbij wordt nagegaan of de evolutie van de grenzen de evolutie van de lonen uit arbeid benadert. De standaardinkomensgrenzen voor 2024 zijn:

- 29.515 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 31.987 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap;
- 44.270 euro, verhoogd met 2.475 euro per persoon ten laste voor anderen.

Er wordt met de gezinssituatie van de (kandidaat-)huurder rekening gehouden om de toepasselijke inkomensgrens vast te stellen. Zo zal een (toekomstige) huurder die de sociale woning betreft of wil betrekken met zijn vader afgetoetst worden aan de inkomensgrens 'andere', en niet 'alleenstaande zonder personen ten laste'.

1.1.4 **De middelentoets**

1.1.4.1 **De voorwaarde**

De kandidaat-huurder mag geen saldi hebben op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen die de vastgestelde grenzen overschrijden (art. 6.8, §1, 2^o/1 VCW en art. 6.13/1 BVCW). Het betreft rekeningen waarvan de kandidaat-huurder rekeninghouder is of mederekeninghouder.

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 verhuurder¹ 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 bewijsdocumenten met het saldo op de spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarvan hij rekeninghouder of mede-rekeninghouder is.

Eenzijds 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.

1.1.4.2 De uitzonderingen op de voorwaarde

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

- **Tegoeden waarop bewarend of uitvoerend beslag is gelegd.**

Wanneer de (potentiële) kandidaat-huurder schuldenaar is, en er is een zekere, opeisbare, vaststaande schuldvordering, dan is het mogelijk dat er bewarend of uitvoerend beslag wordt gelegd op de bankrekening(en) van de (potentiële) kandidaat-huurder. Bewarend beslag kan bij gerechtsdeurwaardersexploot gebeuren, op grond van een authentieke of onderhandse akte, ofwel na een machtiging door een beslagrechter. Bij uitvoerend beslag is een uitvoerbare titel vereist, zoals een vonnis of een notariële akte. Zodra de bankinstelling op de hoogte wordt gebracht van het beslag, moet de bank de tegoeden die het voorwerp zijn van het beslag, blokkeren.

¹ Op basis van de eerste keuze over de ligging van de woningen waarvoor de potentiële kandidaat-huurder of kandidaat-huurder in aanmerking wil komen, wijst Wonen in Vlaanderen de woonmaatschappij aan die het inschrijvingsdossier van de potentiële kandidaat-huurder of van de kandidaat-huurder beheert. Dat is de woonmaatschappij van wie het werkingsgebied zich uitstrekt tot de gekozen ligging. Als de potentiële kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder geen ligging kiest van de woningen waarvoor hij in aanmerking wil komen, wijst het Wonen in Vlaanderen de woonmaatschappij waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot de hoofdverblijfplaats van de potentiële kandidaat-huurder of van de kandidaat-huurder, zoals bekend in het rijksregister.



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

De verhuurder kan het eigen bezit van een eigendom nagaan middels een bevraging bij de FOD Financiën via de KSZ toepassing (art. 6.79, §2 BVCW). 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.

De verhuurder kan eveneens een privaat bureau inschakelen om de eigendomsvoorwaarde in het buitenland na te gaan. De verhuurder kan hiervoor beroep doen op de raamovereenkomst die de VMSW heeft afgesloten. Meer informatie vindt u in het [draaiboek](#) onderzoek buitenlandse onroerende goederen.

11.5.2 **De uitzonderingen op de onroerende bezitsvoorwaarde**

Er zijn een aantal uitzonderingen op de onroerende bezitsvoorwaarde 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. De verhuurder 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. Ook zij zullen zich in principe binnen het jaar na de toetreding in regel moeten stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde, eventueel verlengd als daar gegronde redenen voor zijn.

11.5.2.1 **De woning of perceel, bestemd voor woningbouw, in onverdeeldheid**

Wanneer de kandidaat-huurder samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een van de volgende zakelijke rechten heeft, dan kan hij zich toch inschrijven voor of toegelaten worden tot een sociale huurwoning, op voorwaarde dat de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen:

- Ze hebben samen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom (art. 6.14, eerste lid, 1° BVCW);
- Ze hebben samen een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw (art. 6.14, eerste lid, 2° BVCW);
- Ze hebben samen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik gegeven (art. 6.14, eerste lid, 3° BVCW).



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, wordt met die woning geen rekening gehouden (art. 6.14, tweede lid, 2° BVCW).

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. (art. 6.17 BVCW).

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 (art. 6.15, tweede lid BVCW).

1.1.5.2.5 [Het betreft een ADL-woning](#)

Als de kandidaat-huurder of zijn gezinslid een handicap heeft, en hij is ingeschreven voor een ADL-woning, wordt met de woning die hij bewoont geen rekening gehouden (art. 6.14, tweede lid, 3° BVCW).

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 (art. 6.15, tweede lid BVCW).

1.1.5.2.6 [Op basis van de ruimtelijke bestemmingszone](#)

Met de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone ligt waar wonen niet is toegelaten, wordt geen rekening gehouden (art. 6.14, tweede lid, 4° BVCW).

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.

1.1.5.2.7 [Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de Vlaamse Codex Wonen \(VCW\)](#)

Met de woning wordt geen rekening gehouden als die moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in het kader van (art. 6.14, tweede lid, 5° BVCW):

- 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 (art. 6.28 eerste lid, 4° BVCW).



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.

1.2.2 Op moment van toewijzing

Bij toewijzing van een sociale huurwoning worden de toelatingsvoorwaarden afgetoetst door de verhuurder die het aanbod doet (art. 6.8, §1, eerste lid, 2° BVCW). 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 (art. 4 MB uitvoering boek 6 BVCW).

1.2.3 Na aanvang van de huurovereenkomst

De wettelijke samenwoner of de echtgenoot van de huurder die na aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen, moet aantonen dat hij samen met de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden (art. 6.11, derde lid VCW).

De feitelijke partner van de huurder die na aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen, moet pas na een jaar duurzame bijwoning aantonen dat hij samen met de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden (art. 6.11, vierde lid VCW).



en er zal moeten worden afgesproken hoe lang die tijdelijkheid duurt. Als de afgesproken termijn niet wordt gerespecteerd, kan de verhuurder stellen dat het toch om een duurzame bijwoning gaat.

1.3 HET GEZINSBEGRIJP IN HET KADER VAN DE VOORWAARDEN

Als echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners samen een sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn ze ook verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder en moeten ze dus samen voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden (art. 6.8, §1 tweede lid BVCW). Ze moeten vervolgens ook samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

Als meer personen, andere dan echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners, samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, kan maar één persoon zich inschrijven als kandidaat-huurder en moet die persoon voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden (art. 6.8, §1 tweede lid BVCW) en vervolgens aan de toelatingsvoorwaarden.

De andere gezinsleden (art. 1.3, §1, 19° VCW) dienen niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.

De wettelijke samenwoner of de echtgenoot kan na de aanvang van de huurovereenkomst alleen maar komen bijwonen als hij samen met de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen uit art. 3.1, §1, vierde lid VCW (art. 6.11, derde lid VCW).

De feitelijke partner kan komen bijwonen na de aanvang van de huurovereenkomst zonder te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden op voorwaarde dat de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen uit art. 3.1, §1, vierde lid VCW, maar moet een jaar na de gevalideerde verklaring op eer dat hij de feitelijke partner is, samen met de huurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden (art. 6.11, vierde lid VCW).

De andere gezinsleden dienen niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden maar de bijwoning mag niet leiden tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen uit art. 3.1, §1, vierde lid VCW (art. 6.20, eerste lid, 2° VCW). Zij zullen echter geen eigen woonrecht hebben op de sociale huurwoning, ze worden niet beschouwd als huurders en zullen dus de woning moeten verlaten als de laatste huurder de woning heeft verlaten.

1.3.1 Het gezinsbegrip volgens het sociale huurstelsel

Het gezin wordt in de VCW gedefinieerd als 'meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben' (art. 1.3, §1, 19° VCW).

Echter, het kan zijn dat de potentiële kandidaat-huurder momenteel samenwoont met anderen, maar dat die anderen de sociale woning niet mee gaan betrekken. Een andere mogelijkheid is dat de potentiële



1.4.4 Enkele aandachtspunten

1.4.4.1 Een zwangerschap

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

1.4.4.2 De jongere verhuist

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

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

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



2 HET CENTRAAL INSCHRIJVINGSREGISTER

Iedere verhuurder moest tot eind 2023 een inschrijvingsregister bijhouden waarin de identiteit van iedereen die zich inschrijft voor een sociale huurwoning en die voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden wordt bijgehouden, alsook de melding van de eventuele voorrangen die de kandidaat-huurder geniet.

Vanaf 1 januari 2024 is de regelgeving voor het centraal inschrijvingsregister van toepassing op kandidaat-huurders. De uitvoering verloopt echter gefaseerd en de details van de overgangsbepalingen zijn te vinden in deel 12.3.

Dit register wordt beheerd door het agentschap Wonen in Vlaanderen. In het centraal inschrijvingsregister worden de relevante persoonsgegevens bijgehouden van kandidaat-huurders en hun gezinsleden die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken. Het gaat om administratieve gegevens, gegevens om de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden te toetsen en gegevens noodzakelijk in kader van een toewijzing.

Een belangrijk uitgangspunt van het centraal inschrijvingsregister is dat de kandidaat-huurder op elk moment zijn dossier kan raadplegen en er binnen strikt omschreven schrijfrechten aanpassingen kan aanbrengen. Een ander uitgangspunt is dat alle verhuurders werken op hetzelfde dossier. Dat betekent bijvoorbeeld dat als een verhuurder een kandidatuur schrapt, die kandidatuur ook vervalt voor woningen van een andere verhuurder.

2.1 DE PRIMAIRE VERHUURDER

De verhuurder wijst een sociale huurwoning toe aan een kandidaat-huurder op basis van de gegevens uit het centraal inschrijvingsregister. Hij kan die gegevens ook gebruiken voor zijn eigen werking. Omdat het mogelijk is dat een kandidaat-huurder zich kandidaat heeft gesteld voor woningen die behoren tot het patrimonium van meer dan een verhuurder, wordt er een rolverdeling vastgesteld tussen de verschillende verhuurders. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de primaire verhuurder en andere verhuurders, de secundaire verhuurders genoemd (art. 6.6, §2 BVCW).

De kandidaat-huurder kiest bij het kiezen van zijn regio's wie zijn primaire verhuurder wordt. De domiciliegemeente van de kandidaat-huurder is automatisch aangevinkt in het centraal inschrijvingsregister maar de kandidaat-huurder kan er ook voor kiezen niet in te schrijven voor deze gemeente. Op basis van de gekozen regio's schrijft de kandidaat-huurder zich in bij één of meerdere verhuurders. Hij kan zelf een keuze maken wie zijn dossier zal beheren en dus primaire verhuurder wordt.

Als de potentiële kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder geen ligging kiest, krijgt de kandidaat-huurder een foutmelding.

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

Het beheer van het inschrijvingsdossier door de primaire verhuurder omvat het aanvullen, aanpassen of verwijderen van gegevens en stavingstukken, met uitzondering van het inschrijvingsnummer, mits zij hiervoor een volmacht kregen van de kandidaat-huurder. De kandidaat-huurder kan aanvinken in zijn dossier of de primaire verhuurder in zijn plaats aanpassingen mag doen aan zijn dossier als hij hierom vraagt. Secundaire verhuurders kunnen geen aanpassingen doen aan het dossier. Voor vragen over het inschrijvingsdossier kan de kandidaat-huurder zich richten tot de primaire verhuurder.

De primaire verhuurder beoordeelt eveneens de aanvragen voor een toepassing van toegestane uitzonderingen op de inschrijvingsvoorwaarden. Daarnaast kan hij ook vaststellen of de potentiële kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder manifest beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands en kan dit aanduiden in het centraal inschrijvingsregister.

Kortom, een kandidaat-huurder kan ingeschreven zijn voor woningen bij verschillende woonmaatschappijen of lokale besturen met sociale woningen, maar er zal steeds maar één woonmaatschappij zijn waartoe de betrokkene zich dient te wenden. De andere verhuurders gebruiken de informatie in het dossier enkel in kader van een toewijzing.

2.2 DE INSCHRIJVING IN HET CENTRAAL INSCHRIJVINGSREGISTER

2.2.1 Hoe wordt er ingeschreven?

De potentiële kandidaat-huurder kan zich vanaf 2 januari 2024 inschrijven voor een sociale huurwoning. Hiervoor heeft het agentschap Wonen in Vlaanderen een digitale toepassing ter beschikking gesteld: www.vlaanderen.be/socialhuren. Slaagt de persoon er niet in om zijn weg te vinden in de toepassing, dan kan hij zich tot een verhuurder richten die hem zal bijstaan bij zijn inschrijving. Dat kan bijvoorbeeld door het samen aanmaken van een dossier in CIR op basis van een vooraf ingevuld inschrijfdocument. De kandidaat-huurders worden gevraagd om de toepassing zelf te leren gebruiken en dragen daarmee medeverantwoordelijkheid voor het beheer van hun eigen dossier.

Als het agentschap Wonen in Vlaanderen op basis van de inschrijvingsaanvraag niet kan vaststellen of de potentiële kandidaat-huurder aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoet, verwijst het agentschap de potentiële kandidaat-huurder door naar de primaire verhuurder om de inschrijvingsaanvraag te beoordelen. In dat geval moet de potentiële kandidaat-huurder zich binnen een maand melden bij de primaire verhuurder. Als de potentiële kandidaat-huurder zich niet meldt binnen die termijn, wordt zijn inschrijvingsdossier verwijderd.

Als de primaire verhuurder oordeelt dat de potentiële kandidaat-huurder niet aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoet, meldt hij zijn beslissing aan de potentiële kandidaat-huurder binnen vijftien kalenderdagen na zijn beoordeling, met vermelding van het verhaalrecht.

Een verhuurder kan zelf een inschrijving in het centraal inschrijvingsregister initiëren indien het om een interne mutatie gaat, met uitzondering van de interne mutatie omwille van rationale bezetting (art. 6.6, §5 art. 6.28, eerste lid, 5° van het BVCW 2021).

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

2.2.2 Gegevens in het centraal inschrijvingsregister

2.2.2.1 De inschrijvingsdatum

De potentiële kandidaat-huurder die voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, wordt geregistreerd in het centraal inschrijvingsregister volgens de chronologische volgorde van de indiening van zijn aanvraag. Het moment van indiening dat in aanmerking wordt genomen om de chronologie te bepalen, is het moment waarop alle stavingstukken, waaruit blijkt dat de potentiële kandidaat-huurder voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, ter beschikking van het agentschap Wonen in Vlaanderen zijn. Die datum waarop dat moment valt, is de inschrijvingsdatum.

2.2.2.2 Het inschrijvingsnummer van de kandidaat-huurder

Het agentschap Wonen in Vlaanderen kent een inschrijvingsnummer toe (art. 6.7,§2 BVCW). Het inschrijvingsnummer bestaat achtereenvolgens uit de volgende numerieke gegevens: het jaartal, de maand en de dag van inschrijving en een volgnummer die de chronologie van de inschrijvingen van die dag weergeeft. Bijvoorbeeld 2017.01.07.0001 is het inschrijvingsnummer van de eerste persoon die zich op 7 januari 2017 inschreef in het centraal inschrijvingsregister.

Als kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, wordt de volgende procedure toegepast:

- 1° als maar één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;
- 2° 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.

De kandidaat-huurders kunnen de splitsing van de kandidatuur zelf aanpassen in het inschrijvingsregister of die aanpassing vragen aan de primaire verhuurder.

2.2.2.3 De identiteitsgegevens van de kandidaat-huurder en zijn gezinsleden

In het inschrijvingsregister worden niet alleen de gegevens bijgehouden van de kandidaat-huurder, maar van iedereen die de woning na de toewijzing zal betrekken. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de kinderen van de kandidaat-huurder die niet permanent bij de kandidaat-huurder zullen wonen, als hij meedeelt dat hij de nodige ruimte wenst om hen te huisvesten.

Volgende identiteitsgegevens worden bevraagd (art. 6.5, §2, eerste en tweede lid BVCW):

- de voor- en achternaam, de geboortedatum, het geslacht en de nationaliteit van alle personen die in de woning na toewijzing samen op een duurzame wijze zullen verblijven;

- de voor- en achternaam, de geboortedatum, het geslacht en de nationaliteit van de kinderen die geplaatst zijn of voor wie de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet op duurzame wijze in de woning zullen verblijven,
- de voor- en achternaam, de geboortedatum, het geslacht en de nationaliteit van de personen voor wie gezinshereniging is aangevraagd;
- het identificatienummer van de sociale zekerheid van alle personen die de woning na toewijzing zullen betrekken;
- de aanduiding en de contactgegevens van de kandidaat-huurder, namelijk het correspondentieadres, het e-mailadres en het telefoonnummer;
- de burgerlijke staat van de kandidaat-huurder.

Als de kandidaat-huurder meedeelt dat hij een gezinshereniging plant, wordt voor de invulling van de gegevens voor zover dat mogelijk is, rekening gehouden met het voltallige gezin na de hereniging. Ook als de kandidaat-huurder na de inschrijving pas de intentie heeft om een gezinshereniging aan te vragen, moet hij dat toevoegen aan zijn inschrijvingsdossier zodat in voorkomend geval de rationele bezetting kan worden aangepast.

2.2.2.4 De voorkeur van de kandidaat-huurder

Het centraal inschrijvingsregister bevat basisinformatie per verhuurder over de ligging van de woningen, welke type woningen en hoe de huurprijs wordt berekend. Voor meer gedetailleerde informatie zal de (potentiële) kandidaat-huurder zich tot de verhuurder in kwestie moeten wenden. Op die manier kan de kandidaat-huurder een gerichte keuze maken. De kandidaat-huurder heeft keuzevrijheid en hij moet zijn keuze niet motiveren.

2.2.2.5 De mogelijkheden voor de kandidaat-huurder om een keuze te stellen

De kandidaat-huurder kan een voorkeur van woningen bepalen op basis van de ligging en het type van de woning. Hij kan ook een maximale huurprijs en maximale (vaste) huurlasten aanduiden of andere specifieke woningvoorkeuren (art. 6.5, §2, derde lid, 1°, 2°, 3° en 4° BVCW)

Als de verhuurder aanvragen krijgt van grote gezinnen, maar ze niet kan bedienen omdat de rationele bezetting van geen enkele woning aangepast is aan een dergelijke gezinstype is het een belangrijk signaal voor de verhuurder om, als mogelijk, de rationele bezetting te herbekijken van bepaalde type woningen en daarnaast in de planning voor toekomstige projecten te voorzien in meerdere grotere woningen.

Wanneer een kandidaat-huurder een aanvraag tot gezinshereniging heeft ingediend of zal indienen, dan moet de kandidaat-huurder zich inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging. Als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, moet de kandidaat-huurder dat melden aan de verhuurder, en zal de rationele bezetting in voorkomend geval worden aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging (art. 6.3/3 BVCW).



In het centraal inschrijvingsregister worden de reële huurprijs en de vaste huurlasten die de kandidaat-huurder maximaal wil betalen, geregistreerd. Voor de woningen waarop de verhuurder een zakelijk recht heeft, is dat de reële huurprijs, vermeld in artikel 6.46, tweede lid, BVCW. Voor de woningen die door de verhuurder worden ingehuurd, is dat de onderhuurprijs, vermeld in artikel 6.56 BVCW, met aftrek van de tegemoetkoming, vermeld in artikel 5.164 BVCW (de huursubsidie).

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

De huurprijs en de vaste huurlasten worden geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarin de keuze is gemaakt (art. 6.2, vierde lid, BVCW).

2.2.2.5.1 Het weigeren van de voorkeur van de kandidaat-huurder

De verhuurder kan de voorkeur van een kandidaat-huurder weigeren als hij van oordeel is dat die voorkeur leidt tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte (art. 6.6,§3 BVCW).

Zo kan een kandidaat-huurder die zich inschrijft voor een sociale assistentiewoning of een ADL-woning, zich beperken tot het aanbod van de sociale assistentiewoningen of ADL-woningen van de verhuurder. Een andere gegronde reden is bv. de mantelzorger of de persoon die vanwege één of meer mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt, die een meer gerichte keuze maakt m.b.t. de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven. Het is aan de verhuurder om de gegronde redenen te beoordelen en de gerichte keuze al dan niet toe te laten.

Het feit dat de kandidaat-huurder niet in aanmerking komt voor de optionele voorrang 'lokale binding', hoeft op zich geen reden te zijn om toch niet te kandideren voor woningen in die welbepaalde gemeente. De kandidaat-huurder kan dus perfect kandideren voor een gemeente waar hij (nog) geen lokale binding mee heeft. De verhuurder moet de kandidaat-huurder verplichten een ruimere keuze te stellen als de kandidaat-huurder alleen wil kandideren voor een gemeente waar door de toepassing van de lokale bindingsfactoren de eerste jaren geen toewijzing zal krijgen.

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

Iedere verhuurder beoordeelt dus apart de opgegeven voorkeuren en kan de kandidaat-huurder verzoeken zijn keuze uit te breiden. De kandidaat-huurder krijgt een termijn van minimaal vijftien



2.2.2.8 De andere gegevens in het inschrijvingsregister

Naast de eerder vermelde gegevens, worden de volgende gegevens ook afzonderlijk geregistreerd (art. 6.5,§2 BVCW):

- als de kandidaat-huurder onder bewind staat, de contactgegevens van de bewindvoerder;
- als de kandidaat-huurder een andere vertegenwoordiger heeft dan een bewindvoerder de contactgegevens van die vertegenwoordiger;
- als de kandidaat-huurder al een sociale huurder is, de vermelding daarvan en de contactgegevens van de verhuurder;
- de huidige hoofdverblijfplaats van de kandidaat-huurder, zoals bekend in het Rijksregister, en het overzicht van hoofdverblijfplaatsen, zoals bekend in het Rijksregister;
- de aanduiding of er personen ten laste zijn, en de basis waarop;
- als aan de kandidaat-huurder de toewijzing van een sociale huurwoning werd geweigerd (cfr art. 6.29 eerste of derde lid, BVCW), de contactgegevens van de verhuurder, de reden en de datum van de weigering, en de vermelding van de periode dat het aanbieden van een woning wordt opgeschort;
- als aan de kandidaat-huurder de toewijzing werd geweigerd omwille van zijn solvabiliteit (art. 6.12, derde lid, VCW), het resultaat van de solvabiliteitstoets (art. 6.18 BVCW), en de contactgegevens van de verhuurder;
- het aantal ongegronde weigeringen of het aantal keren niet-reageren van de kandidaat-huurder van een aanbod van een woning en de datum waarop deze weigeringen plaatsvonden;
- als de kandidatuur werd geschrapt omwille van het aanvaarden van een aanbod, de vermelding van de datum van ingang van de huurovereenkomst, en een verwijzing naar de woning (zie ook punt 2.4);
- als de kandidaat-huurder verhaal heeft ingediend, de datum van indiening van het verhaal, de betwiste beslissing en het resultaat van de beoordeling door de toezichthouder
- de gegevens van de primaire verhuurder.

In het centraal inschrijvingsregister worden de stavingstukken bijgehouden.

2.2.3 Het inschrijvingsdossier

De digitale toepassing stelt de volgende informatie ter beschikking van de potentiële kandidaat-huurder en van de kandidaat-huurder (art. 6.6,§1, vijfde lid BVCW):

- de gegevens vermeld onder punt 2.2.2;
- een toelichting over:
 - wie beschouwd wordt als kandidaat-huurder en wie beschouwd wordt als gezinslid;
 - de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;
 - de toewijzingsregels;
 - de huurprijsberekening en de verdeling van de huurlasten;

//

nieuw inschrijvingsnummer, met behoud van hun individuele wachttijd (art. 6.7, §2, tweede lid, 2° BVCW). De woonbehoeftevoorwaarden dienen niet afgetoetst te worden. De gegevens in het inschrijvingsregister worden aangepast aan de nieuwe gezinssamenstelling.

2.5 BEWAARTEMIJN INDIVIDUELE INSCHRIJVINGSDOSSIERS

De bewaartermijn van de verwerkte persoonsgegevens bedraagt uiterlijk 10 jaar vanaf de schrapping van het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder.



3 DE TOEWIJZING VAN EEN SOCIALE HUURWONING

Er zijn centraal, algemeen geldende toewijzingsregels opgesteld, maar de lokale actoren kunnen ook eigen accenten leggen in het toewijzingsbeleid. De woonmaatschappij zal daarom vanaf 1 januari 2024 een toewijzingsraad oprichten waar de gemeenten, sociale verhuurders en relevante huisvestings- en welzijnsactoren van haar werkingsgebied in zetelen. Het toewijzingsbeleid kan op die manier worden afgestemd op de specifieke regionale en lokale noden en behoeften. Zo kan er meer rekening gehouden worden met de lokale context qua doelgroepen en de binding die kandidaat-huurders hebben met de gemeente. In dat geval wordt er een toewijzingsreglement opgesteld. Daarnaast kan de woonmaatschappij met de toewijzingsraad afspraken maken over de wijze waarop de versnelde toewijzingen zullen worden aangepakt. Deze afspraken worden opgenomen in het intern huurreglement van de verhuurder.

Vanaf 1 januari 2024 is ook de regelgeving voor het centraal inschrijvingsregister van toepassing op kandidaat-huurders. De uitvoering verloopt echter gefaseerd en dat heeft ook impact op toewijzingen en het nieuw toewijzingssysteem. De details van de overgangsbepalingen zijn te vinden in deel 12.3. In de overgangsfase, zolang het informaticasysteem van de sociale verhuurder niet is gekoppeld aan het centraal inschrijvingsregister, wijst de sociale verhuurder een woning als volgt toe:

1. het aanbod van een sociale huurwoning gebeurt nog op basis van de toewijzingslijsten die zijn gegenereerd uit eigen inschrijvingsregisters en nog niet op basis van het centraal inschrijvingsregister. Voor die toewijzingslijsten gelden de toewijzingsregels zoals van kracht op 31 december 2023.
2. als zich echter een situatie van hoge woonnood voordoet, kan er al wel gebruik worden gemaakt van de versnelde toewijzing (pijler 2) of als de kandidaat-huurder zelf een woning aandraagt kan die woning ook worden toegewezen aan een kandidaat-huurder die niet is gegenereerd uit de eigen inschrijvingsregisters.

Het nieuwe toewijzingssysteem, dat dus van toepassing zal zijn vanaf de koppeling van het informaticasysteem van de sociale verhuurder aan het centraal inschrijvingsregister, bevat vier instroommogelijkheden.

Een sociale huurwoning wordt altijd toegewezen door de instantie of de persoon die de verhuurder daartoe heeft aangesteld. Enkel de kandidaat-huurder die aan de gestelde voorwaarden voldoet én het meest aanspraak maakt op de vrijgekomen sociale woning, kan een toewijzing krijgen. 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. (art. 6.8, §3 VCW).

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 invoeren. Uiteindelijk wordt de woning toegewezen aan de persoon die -met inachtneming van de voorrangsregels- chronologisch het eerst aan de beurt komt.



3.1 INLEIDENDE BEPALINGEN

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

Enkel de kandidaat-huurders van wie de gezinssamenstelling overeenstemt met de rationele bezetting van de woning of die dat het best benadert, komen in aanmerking voor een aanbod (art. 6.16 BVCW).

De verhuurder kan het aanbod van een woning ook aan meerdere van de meest batig gerangschikte kandidaat-huurders tegelijk doen. Als er meerdere kandidaat-huurders het aanbod aanvaarden, krijgt de eerst gerangschikte kandidaat-huurder de woning toegewezen (art. 4, tweede lid MB 27 februari 2023 uitvoering boek 6 BVCW).

De verhuurder vermeldt in de brief met het aanbod de termijn waarbinnen de kandidaat-huurder moet reageren en de sanctie van schrapping van de kandidatuur als de kandidaat-huurder tweemaal een valabel aanbod ongegrond weigert of tweemaal niet reageert.

De huurder heeft het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen. De verhuurder bepaalt in het interne huurreglement de wijze waarop de bezichtiging wordt georganiseerd (art. 6.20 BVCW).

De meest batig gerangschikte kandidaat-huurder aan wie de woning kan worden toegewezen, moet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden op het moment dat de woning werd aangeboden. Als bij het aanbod blijkt dat hij niet aan een of meer toelatingsvoorwaarden voldoet, wordt hem schriftelijk meegedeeld dat er enkel een toewijzing kan plaatsvinden als hij binnen de door de verhuurder opgegeven termijn stavingsstukken voorlegt, waaruit blijkt dat hij wel voldoet. Als die stavingsstukken niet binnen de vastgestelde termijn zijn voorgelegd, wordt de woning toegewezen aan de volgende meest batig gerangschikte kandidaat-huurder. Als de kandidaat-huurder niet binnen vijftien werkdagen na het verzoek om de stavingsstukken in te dienen, deze documenten voorlegt, wordt zijn kandidatuur geschrapt (art. 4, derde lid MB 27 februari 2023 uitvoering boek 6 BVCW).

De verhuurder kan beslissen om ook de andere kandidaat-huurders die een aanbod kregen, maar niet in aanmerking kwamen voor een toewijzing, af te toetsen aan de toelatingsvoorwaarden. In dat geval neemt hij dat op in het intern huurreglement en past de werkwijze consequent toe. Als ze niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, worden ze geschrapt.

3.2 ALGEMENE BEPALINGEN

Sociale huurwoningen kunnen op vier manieren worden toegewezen. Bij alle toewijzingen wordt rekening gehouden met een aantal algemene bepalingen.



De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen. (art. 6.16, vierde lid, BVCW).

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 of één van zijn gezinsleden 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. De potentiële kandidaat-huurder vult op het ogenblik van de inschrijving de gegevens in van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend (art. 6.3/3, eerste lid, BVCW).

Als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, past de kandidaat-huurder zijn inschrijving aan en vult op dat ogenblik de gegevens in van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend (art. 6.3/3, tweede lid BVCW).

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 (art. 6.3/3, derde lid, BVCW). De kandidaat-huurder heeft dan voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand overeenkomstig artikel 6.28, eerste lid, 6° BVCW.

Na de gezinshereniging wordt een woning aangepast aan de gezinssamenstelling via de voorrangsregel 'interne mutatie' toegewezen (artikel 6.28, eerste lid, 5° BVCW). Ieder onredelijk voordeel in wachttijd valt hierbij automatisch weg. Op het ogenblik dat er een voorrang ontstaat voor een grotere woning, is de wachttijd hiervoor al doorlopen. Dit dus om te voorkomen dat een persoon met gezinsleden in het buitenland zich kandidaat stelt voor een kleine woning (waarvan de wachttijd doorgaans korter is) om vervolgens, na de gezinshereniging, door een voorrangsmutatie voor een aangepaste woning in aanmerking te komen, zonder de wachttijd te hebben doorlopen.

Zolang de aanvragende persoon nog niet is gehuisvest door de verhuurder stelt er zich geen probleem. Hij schuift op de wachtlijst voor een grotere woning. Is de aanvragende persoon wel al gehuisvest dan schrijft hij zich terug in op de wachtlijst op het moment dat het gezin overkomt en genieten ze van de toepasselijke voorrangregel. Als de aanvragende persoon op het moment van gezinshereniging een sociale woning betreft die te klein is om het ganse gezin te huisvesten, kan het gezin maar intrekken



3.2.2 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 (art. 6.17 BVCW).

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

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. Bijvoorbeeld: een persoon die zich kan behelpen met een looprek heeft geen nood aan een rolstoeltoegankelijke woning. Hij komt dan ook niet in aanmerking voor een voorrang voor een dergelijke woning.

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

Een sociale assistentiewoning of een ADL-woning kan alleen worden toegewezen aan de kandidaat-huurder die zich voor die woning heeft ingeschreven. Merk op dat er in het kader van sociale assistentiewoningen afgeweken wordt van de leeftijdsvoorwaarde (een van de huurders moet minstens 65 jaar zijn (art. 6.8, §2, eerste lid VCW). Kandidaat-huurders voor sociale assistentiewoningen of ADL-woningen hebben de mogelijkheid om hun voorkeur te beperken tot die woningen.

3.2.3 Solvabiliteitstoets

Voor de toewijzing van een ingehuurde woning houdt de verhuurder rekening met de verhouding van het actuele besteedbare inkomen van de kandidaat-huurder ten opzichte van de huurprijs als hij die verhouding in het interne huurreglement heeft opgenomen (art. 6.18, eerste lid, BVCW).

De verhuurder kan beslissen om deze solvabiliteitstoets niet toe te passen bij de toewijzing van een groep woningen die hij in het interne huurreglement afbakt op basis van de huurprijs of het woningtype (art. 6.18, tweede lid BVCW).

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

3.2.4 Zelf een woning aanbrenge

De woonmaatschappij kan een absolute voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een woning om in te huren aanbrengt. Het moet gaan om een woning die aangepast is aan zijn gezinssamenstelling of aan zijn fysieke gesteldheid of die van een of meer leden van zijn gezin.

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

Als de woonmaatschappij beslist om die voorrangsregel toe te passen, vermeldt ze dat in het interne huurreglement. (art. 6.19 BVCW)

3.2.5 Woning bezichtigen

De kandidaat-huurder heeft het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen. De verhuurder bepaalt in het interne huurreglement de manier waarop de bezichtiging wordt georganiseerd (art. 6.20 BVCW).

3.3 DE TOEWIJZINGSRAAD

De woonmaatschappij neemt het initiatief om een toewijzingsraad op te richten en zit de toewijzingsraad voor. De woonmaatschappij kan beslissen om haar werkingsgebied op te delen in deelgebieden. In dat geval wordt voor elk deelgebied een toewijzingsraad opgericht (art. 6.12, vijfde lid, VCW en art. 6.22, §1, eerste lid, BVCW).

Alle gemeenten in het werkingsgebied of deelgebied, zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad. Relevante huisvestings- en welzijnsactoren kunnen zichzelf aanmelden om deel uit te maken van de toewijzingsraad als ze actief zijn in het werkingsgebied of deelgebied van de woonmaatschappij. Als er over de samenstelling van de toewijzingsraad geen consensus is, beslist de woonmaatschappij over de samenstelling, waarbij ze rekening houdt met een evenwichtige samenstelling van de toewijzingsraad. (art. 6.22, §1, tweede lid, BVCW).

De toezichthouder kan optreden wanneer de toewijzingsraad onvoldoende evenwichtig wordt samengesteld.

De toewijzingsraad heeft een beleidsmatige opdracht en een operationele opdracht (art. 6.22, §1, vierde lid, BVCW).

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

3.3.1 **Beleidsmatige opdracht**

3.3.1.1 **Afspraken over versnelde toewijzingen**

De woonmaatschappij kan na overleg in de toewijzingsraad een gemotiveerde beslissing nemen over de verdeling van het percentage versnelde toewijzingen over de doelgroepen, de voorwaarden om te behoren tot de subdoelgroepen binnen de doelgroep personen die (dreigend) dak- en thuisloos zijn (zie 3.5.5) en de voorrangsregeling binnen de doelgroepen. Deze afspraken worden opgenomen in het intern huurreglement van de sociale verhuurders.

3.3.1.2 **Afspraken over woonbinding en toewijzing aan specifieke doelgroepen**

De toewijzingsraad stelt ook een ontwerp van toewijzingsreglement op. Hierin kunnen bepalingen over de verstrenging van de langdurige woonbinding (zie 3.4.1.2) en bepalingen voor specifieke doelgroepen (zie 3.6) worden opgenomen. De leden van de toewijzingsraad streven hierbij naar consensus. Als er geen consensus is, beslissen de deelnemende gemeenten van de toewijzingsraad over deze bepalingen. Voor het opnemen van een bepaling over de langdurige woonbinding met het werkingsgebied of deelgebied (zie 3.4.1.3) is in ieder geval consensus tussen de gemeenten van het werkingsgebied of deelgebied vereist (art. 6.22, §2, eerste lid BVCW).

De woonmaatschappij bezorgt het ontwerp aan de gemeenten van haar werkingsgebied of deelgebied. Daarnaast brengt de woonmaatschappij de gemeenten op de hoogte van de beslissingen over de aanpak van de versnelde toewijzingen. De beslissingen over het versneld toewijzen maken geen deel uit van het toewijzingsreglement. Het ontwerp van het toewijzingsreglement wordt besproken in de gemeenteraad. De gemeenteraad kan het ontwerp amenderen, wat betreft de strengere woonbinding en de toewijzing aan specifieke doelgroepen. Het geamendeerde ontwerp wordt goedgekeurd door de gemeenteraad (art. 6.22, §2, tweede lid BVCW).

De gemeenten bezorgen het goedgekeurde toewijzingsreglement aan de woonmaatschappij die de goedgekeurde toewijzingsreglementen integreert in het definitieve toewijzingsreglement (art. 6.22, §2, derde lid BVCW).

Wanneer het toewijzingsreglement een doelgroep bevat die niet opgenomen is in de lijst, vermeld in [artikel 6.27, §1, tweede lid](#) van het BVCW, en waarvoor de opmaak van een doelgroepenplan vereist is, bezorgt de woonmaatschappij het toewijzingsreglement en het administratieve dossier met een beveiligde zending aan de minister op het adres van Wonen in Vlaanderen. Tevens dient het volledig dossier digitaal te worden overgemaakt aan Wonen in Vlaanderen (art. 6.22, §3, eerste lid, BVCW).

De minister beschikt over een termijn van 45 kalenderdagen om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als hij het in strijd acht met de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of met het algemeen belang. De minister kan de termijn eenmalig verlengen met 15 kalenderdagen. De minister bezorgt de vernietigingsbeslissing met een beveiligde zending aan de woonmaatschappij. Ook wanneer de minister geen beslissing heeft genomen tot (gedeeltelijke) vernietiging, zal Wonen in



3.4.1.1 Langdurige woonbinding

Onder langdurige woonbinding wordt de binding verstaan die een kandidaat-huurder heeft met een gemeente, een deelgebied of een werkingsgebied van een woonmaatschappij als hij in de periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van de gemeente, het deelgebied of het werkingsgebied van de woonmaatschappij waar de toe te wijzen woning ligt (art. 6.23, §1, eerste lid BVCW).

3.4.1.2 Strengere woonbinding

De gemeente kan voorafgaand aan de langdurige woonbinding een woonbinding toepassen die strenger is. De gemeente voegt in dat geval een voorrangsbepaling toe in het toewijzingsreglement. De voorrangsbepaling bepaalt het aantal jaar dat de kandidaat-huurder in de gemeente woont of gewoond heeft (art. 6.23, §1, derde lid BVCW).

De stelregel voor het invoeren van een gemeentelijke voorrangsregel is dat het moet gaan om het voorrang geven aan personen die een langere woonbinding hebben dan de standaard bepaling. Het moet dus gaan om een aantal jaren dat hoger ligt dan de standaard bepaling.

3.4.1.3 Woonbinding met het werkingsgebied

De gemeenten uit het deelgebied of werkingsgebied van een woonmaatschappij kunnen bij consensus beslissen dat voorafgaand aan de toepassing van de binding voor mantelzorg in het volledige deelgebied of werkingsgebied rekening wordt gehouden met de langdurige woonbinding van kandidaat-huurders met het deelgebied of werkingsgebied van de woonmaatschappij. De gemeenten voegen in dat geval een voorrangsbepaling toe in het toewijzingsreglement. In alle gemeenten in het werkingsgebied zal vervolgens voorrang worden gegeven aan kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar ononderbroken wonen of gewoond hebben in een gemeente in het werkingsgebied (art. 6.23, §2, vierde lid BVCW).

3.4.2 Woonbinding met het Vlabinvest-gebied

Voor de verhuring van woningen die deel uitmaken van een woonproject dat gedeeltelijk gefinancierd is met middelen van het Financieringsfonds of van Vlabinvest apb wordt afgeweken van de rangorde in 3.4.1 De rangorde voor deze woningen geldt pas na de toepassing van de voorrang voor kandidaat-huurders die een sterke maatschappelijke, economische of socio-culturele binding hebben met het werkgebied van Vlabinvest apb (art. 6.23, §3 BVCW).

3.5 DE VERSNELDE TOEWIJZINGEN (PIJLER 2)

In het werkingsgebied of de deelgebieden van de woonmaatschappij zal een contingent van 20% van het aantal toewijzingen per jaar voorbehouden worden voor versnelde toewijzingen.



3. De kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen;
4. De kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont;
5. De kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt.

Het BVCW definieert door welke diensten kandidaat-huurders voor een versnelde toewijzing kunnen worden aangemeld. De toewijzingsraad kan daarnaast nog andere diensten aanduiden die kandidaat-huurders mogen aanmelden. Tenslotte kunnen kandidaat-huurders die in slechte huisvesting wonen of zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden zichzelf aanmelden (art. 6.24, §2, tweede t.e.m. vijfde lid BVCW).

De bepalingen met betrekking tot langdurige woonbinding worden niet toegepast voor de versnelde toewijzingen. De bepalingen met betrekking tot de voorrang wegens binding met het Vlabinvest-gebied (zie 3.4.2) worden wel toegepast (art. 6.24, §3 BVCW).

De verhuurder kan voor bepaalde doelgroepen als voorwaarde stellen dat een welzijns- of gezondheidsvoorziening andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in [artikel 6.35](#) van het BVCW, aanbiedt. Deze voorwaarde kan worden opgenomen in het toewijzingsreglement. In dat geval sluit de welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder (art. 6.24, §4 BVCW).

De begeleidende maatregelen in de overeenkomst zijn gericht op het zelfstandig (leren) wonen van de huurder en het naleven van de huurdersverplichtingen. In geen geval betekent het niet naleven van de afspraken of het beëindigen van de begeleidingsovereenkomst dat de verhuurder de huurovereenkomst automatisch kan opzeggen. Het naleven van de afspraken in de begeleidingsovereenkomst is een huurdersverplichting. Maar alleen als de huurder ernstig of blijvend tekort komt aan zijn huurdersverplichtingen, kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen. Het niet naleven van de afspraken in een begeleidingsovereenkomst wordt niet automatisch gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.

3.5.4 Bijzondere sociale omstandigheden

In individuele gevallen en als bijzondere sociale omstandigheden dat verantwoorden, kan de verhuurder beslissen een woning versneld toe te wijzen aan een kandidaat-huurder (art. 6.24, §2, eerste lid, 5° BVCW).

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

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

De verhuurder moet een gemotiveerd dossier samenstellen en de relevante beslissingen duidelijk notuleren en bewaren.

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

inschrijvingsregister. De kandidaat-huurder moet het onroerend of roerend goed nog bewonen of wonen in een noodwoning (art. 6.25, §3, derde lid BVCW).

Om beschouwd te worden als een kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning die ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard, moet de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal hebben ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister (art. 6.25, §3, vierde lid BVCW).

De voorrang geldt niet indien:

- Het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
- De kandidaat-huurder de woning niet langer bewoont, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
- wanneer de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring ten laste van de kandidaat-huurder kunnen worden gelegd. De kandidaat-huurder kan hiervoor een verklaring op een afleggen (art. 6.25, §3, vijfde lid BVCW).

Om beschouwd te worden als een kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats heeft of had in een woning die overbewoond werd verklaard, moet de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de overbewoondverklaring hebben ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister (art. 6.25, §3, zesde lid BVCW). De voorrang geldt niet indien:

- Het besluit tot overbewoondverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
- De kandidaat-huurder de woning niet langer bewoont, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;

De kandidaat-huurder behoort niet langer tot de doelgroep na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze (art. 6.25, §3, laatste lid BVCW).

3.5.7 Maatwerk

De woonmaatschappij kan de werkwijze met betrekking tot de versnelde toewijzingen afstemmen op de behoeften in het werkingsgebied (art. 6.26 BVCW). Ze kan een gemotiveerde beslissing nemen over volgende aspecten:

- De verdeling van het percentage over de doelgroepen. Daarbij wordt de verdeling afgestemd op de lokale behoeften;
- De voorwaarden om beschouwd te worden als een doelgroep vermeld in 3.5.5 ;
- Een voorrangsregeling binnen de doelgroepen. De woonmaatschappij houdt daarbij rekening met de meest precaire woonbehoefte.

De woonmaatschappij gaat hierover in overleg met de toewijzingsraad. De beslissingen neemt de verhuurder op in het interne huurreglement.



3.6 DE TOEWIJZINGEN AAN SPECIFIEKE DOELGROEPEN (PIJLER 3)

Sociale woningen zijn in principe bestemd voor de brede doelgroep van de sociale huisvesting, afgebakend door de toelatingsvoorwaarden die decretaal verankerd zijn (eigendomsvoorwaarde, inkomensvoorwaarde, vermogensvoorwaarde, ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister). [Artikel 6.27 BVCW](#) geeft echter aan de toewijzingsraad de mogelijkheid om één of meerdere specifieke doelgroepen af te bakenen (binnen de ruimere globale doelgroep van de sociale huisvesting) waaraan ze bij voorrang woningen kan toewijzen of waarvoor ze woningen kan voorbehouden. Maximaal een derde van het totale aantal sociale huurwoningen in een gemeente kan bij voorrang worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. De afbakening, de motivering, voorrangsregeling en het percentage worden opgenomen in het toewijzingsreglement.

Aan de volgende specifieke doelgroepen kan voorrang verleend worden:

- de kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar;
- de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;
- de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap;
- de kandidaat-huurder in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma;
- de kandidaat-huurder met een geestelijke gezondheidsproblematiek;
- de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden.

Voor deze doelgroepen is het vernietigingstoezicht van de minister niet van toepassing.

Daarnaast kunnen ook andere doelgroepen afgebakend worden. In dat geval wordt in het toewijzingsreglement een verantwoording voor die doelgroep opgenomen op basis van een doelgroepenplan en worden het toewijzingsreglement en het administratieve dossier bezorgd aan de minister.

Het doelgroepenplan bevat minstens volgende elementen:

- een beschrijving van de doelgroep;
- de motivering voor de keuze van de doelgroep in functie van het lokaal beleid;
- cijfergegevens over het aantal kandidaat-huurders dat behoort tot de doelgroep, als die beschikbaar zijn;
- in voorkomend geval de flankerende maatregelen die de lokale besturen of de lokale welzijnsactoren voor de doelgroep nemen.

Voor de toewijzingen aan specifieke doelgroepen kan afgeweken worden van de chronologische volgorde van de inschrijvingen. Voor deze toewijzingen kan niet worden afgeweken van de bepalingen over de langdurige woonbinding.

Ook voor deze toewijzingen kan de verhuurder als voorwaarde stellen dat een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening wordt opgemaakt. (zie ook 3.8.3)

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

3.7 INTERNE MUTATIE EN BIJZONDERE TOEWIJZINGSREGELS (PIJLER 4)

Tenslotte voorziet de regelgeving een aantal bijzondere toewijzingsregels en enkele voorrangsbepalingen voor zittende huurders die verplicht moeten verhuizen (art. 6.28 BVCW). Het gaat om 9 voorrangsbepalingen. Voorrangsbepalingen 1 tot en met 6 zal de verhuurder achtereenvolgens toepassen. Aan kandidaat-huurders die voldoen aan de voorrangsbepalingen 7 tot en met 9 kan de verhuurder een absolute voorrang verlenen.

In het interne huurreglement neemt de verhuurder op hoe hij de toewijzingen zal toepassen in het geheel van de vier instroommogelijkheden.

3.7.1 De voorrangsbepalingen

3.7.1.1 Overbezette woning

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

3.7.1.2 Aangepaste woning

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

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

De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan.

3.7.1.3 Verhaal

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

3.7.1.4 Huisvesting naar aanleiding van ontruiming van de woning en naar aanleiding van het vestigen van het sociaal beheersrecht

Bij onderstaande voorrangen gaat het om herhuisvesting die noodzakelijk is door een initiatief van een gemeente, OCMW of sociale woonactor. De bewoner moet herhuisvest worden omdat anders de geplande verrichting niet kan doorgaan.

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

[In een woonst van de verhuurder](#)

De huurder kan het aanbod van een woning die voldoet aan de woningkwaliteitsnormen niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen, hetgeen de verhuurder toelaat om de huurovereenkomst op te zeggen (art. 6.43, §1, tweede lid BVCW, art. 6.20, eerste lid, 9° VCW, art. 6.33, eerste lid VCW).

De te betalen huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden mag niet hoger liggen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt (art. 6.43, §2, vierde lid BVCW). Als de tijdelijke herhuisvesting plaatsvindt in een mobiele woonunit die de verhuurder zelf huurt, is de huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden gelijk aan die huurprijs, tenzij die huurprijs hoger is dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt. In dat geval is de huurprijs gelijk aan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt. Als de verhuurder een zakelijk recht heeft op de mobiele woonunit, bepaalt de verhuurder zelf de huurprijs, zonder dat de huurprijs meer mag bedragen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt (art. 6.43, §2, derde lid BVCW).

[In een woonst van een andere verhuurder](#)

Als de verhuurder beslist om huurders van andere verhuurders opnieuw te huisvesten, vermeldt hij dat in het interne huurreglement. Hij kan die mogelijkheid beperken in de tijd, tot huurders van een welbepaalde verhuurder of tot huurders die naar aanleiding van een specifiek renovatieproject opnieuw gehuisvest moeten worden. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden (art. 6.43, §2, eerste lid VCW).

De huurder kan het aanbod van een woning die voldoet aan de woningkwaliteitsnormen niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen, hetgeen de verhuurder van de te renoveren woning toelaat om de huurovereenkomst op te zeggen (art. 6.43, §2, tweede lid BVCW).

De te betalen huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden mag niet hoger liggen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt (art. 6.43, §2, vierde lid BVCW).

[In een private huurwoning of bij derden](#)

De huurder kan tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen (art. 6.43, §2, tweede lid BVCW).

[De terugkeerplicht op het einde van de werkzaamheden.](#)

Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden en eventueel vervangingsbouw is de huurder verplicht om terug te keren naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten. Als de huurder weigert terug te keren, kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen (art. 6.43, §3 BVCW).



Als hij de woning niet langer rationeel kan bezetten, verhuist de huurder naar een andere woning van de verhuurder die wel voldoet aan de rationele bezetting. Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurder overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg (art. 6.43, §3 BVCW).

Op het einde van de werkzaamheden kunnen huurder en verhuurder overeenkomen dat de huurder in de sociale woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen. Dit kan alleen als de huurder de woning rationeel bezet. Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning (art. 6.43, §3 BVCW).

B. De definitieve herhuisvesting

Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder zijn voorkeur aangeven van de woningen waarvoor hij in aanmerking wil komen. De definitieve herhuisvesting kan ook in een woning van een andere verhuurder (art. 6.43, §4 BVCW).

Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg (art. 6.43, §4 BVCW).

Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning (art. 6.43, §4 BVCW).

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

3.8.2 Onderbezetting van de sociale huurwoning

Als een huurder een woning betreft die niet langer is aangepast aan de rationele bezetting, kan hij zich inschrijven voor een kleinere woning. In de praktijk blijkt dat in het geval de woning onderbezet is, er weinig stimulansen zijn om de huurders vrijwillig te laten verhuizen. Om grotere woningen vrij te maken voor gezinnen die overbezet wonen in een sociale huurwoning of gezinnen die op de wachtlijst staan, kunnen verhuurders die constateren dat de vrijwillige methode niet werkt, dwingend optreden in het geval van onderbezetting.⁸ Dit geldt zowel voor eigen als voor ingehuurde woningen.

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden), groter is dan één. Vanaf 1 januari 2024 wordt voor de berekening het aantal huurders gelijkgesteld met één, tenzij de huurders wettelijk samenwonen maar geen partnerrelatie hebben. Bloed- of aanverwanten hoeven dat niet te bewijzen, maar de wettelijke samenwoners die geen bloed- of aanverwanten zijn, bewijzen met een verklaring op erewoord dat ze geen partnerrelatie hebben (art. 6.65, eerste lid BVCW). De vorige regeling (een koppel telde voor twee) gaf het perverse gevolg dat een verhuizing moet afgedwongen worden als van het koppel één van de partners overlijdt

⁸ De regeling inzake onderbezetting trad in werking vanaf 1 maart 2017



of naar een woonzorgcentrum verhuist, omdat pas op dat moment de woning als onderbezet wordt beschouwd.

De nieuwe definitie betekent dat zowel een alleenstaande persoon als een koppel zonder bijkomende gezinsleden vanaf een drie slaapkamerwoning onderbezet woont, een koppel met één kind vanaf vier slaapkamers,...

De verhuurder vermeldt in zijn intern huurreglement op welke wijze hij de huurders van een onderbezette woning, zal begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken. De verhuurders kunnen op basis van de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaat-huurders van hun wachtlijst en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten zelf beslissen of er een noodzaak tot verhuis is, en of ze een aanbod gaan doen (art. 6.57, vierde lid BVCW).

De verhuurder kan van alle toewijzingsregels afwijken bij de toewijzing (art. 6.28, eerste lid, 8° BVCW). In regio's waar de vraag naar kleine sociale huurwoningen erg groot is, kan de verhuurder dus bepalen welk segment van de zittende huurders binnen welke tijdspanne in aanmerking komt om te verhuizen, zonder te moeten vrezen voor verdringing van kandidaat-huurders op de wachtlijst die nog geen sociale huurder zijn. De verhuurder kan bijvoorbeeld opteren om een rits-systeem uit te werken, of te werken met contingentering op jaarbasis.

Het aanbod van de woning moet aan twee voorwaarden voldoen (art. 6.65, tweede en derde lid BVCW):

- 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 de verhuurder.
- 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 (art. 6.57, vierde lid en 6.65, vierde lid BVCW).

Als de huurder een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, en hij weigert een valabel aanbod, zal hem een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend van 15% van de reële huurprijs, met een minimum van 37 euro per slaapkamer die volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt (art. 6.57, tweede lid BVCW). 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 (art. 6.30, §1 VCW).

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

Overgangsbepalingen

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

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

Toepassing achtdagenregel

In principe zou voor de bepaling van de onderbezetting van een woning geen rekening mogen worden gehouden met personen die minder dan acht dagen per maand in de woning verblijven aangezien ze op basis van de achtdagenregel niet beschouwd worden als gezinsleden.

Maar daartegenover staat de specifieke regeling voor kinderen die geplaatst zijn of voor wie de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven (art. 6.16, vierde lid, BVCW). Voor het bepalen van de rationele bezetting bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt met die kinderen rekening gehouden. Met andere woorden voor kinderen die minder dan acht dagen per maand in de woning verblijven, wordt in die situaties een slaapkamer voorzien, tenzij de kandidaat-huurder van dat recht afziet. Dat zou dus als gevolg kunnen hebben dat een huurder onderbezet woont vanaf de start van de huurovereenkomst, wat niet logisch is.

Om deze twee bepalingen coherent te kunnen toepassen, wordt bij het bepalen van de onderbezetting rekening gehouden met de kinderen die op regelmatige basis in de sociale huurwoning verblijven (co-ouderschap, omgangsrecht of kinderen met bezoekrecht), ook al zijn ze volgens de achtdagenregel geen gezinsleden. In alle andere situaties wordt een persoon die minder dan acht dagen in de sociale woning verblijft niet meegenomen voor de berekening van de onderbezetting.

3.8.3 Begeleiding van een (kandidaat-)huurder

Het toewijzingsmodel biedt verschillende mogelijkheden om sociale huurwoningen toe te wijzen aan personen met specifieke begeleidingsnoden. Om deze huurders te ondersteunen omschrijft de regelgeving een aantal basisbegeleidingstaken die de verhuurder moet uitvoeren (zie 5.8.2.2). De verhuurder kan beroep doen op een welzijnsactor wanneer de noden van een huurder de basisbegeleidingstaken van de woonmaatschappij overschrijden. In de schoot van de toewijzingsraad kan men afspraken maken over de samenwerking tussen de woon- en welzijnsactoren.

Belangrijk hierbij is de afbakening op kerntaken. Dat betekent concreet dat woon- en welzijnsactoren zich moeten concentreren op hun belangrijkste bevoegdheden. Vanuit sociale huisvesting betekent dat het huisvesten van woonbehoeftige alleenstaanden en gezinnen; voor Welzijn betekent dat daar waar nodig begeleiding geven.



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

Uit de overeenkomst tussen huurder en begeleidende instantie moet blijken dat de begeleidingstermijn is afgebakend en dat de persoon binnen die termijn in staat kan geacht worden zelfstandig te wonen. Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager om die kandidaat-huurders te laten toewijzen van wie kan verwacht worden dat ze zichzelf kunnen handhaven binnen een context van zelfstandig wonen, te midden van andere huurders, en zich kan houden aan zijn huurdersverplichtingen.

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

3.8.4 Het verzoek van de kandidaat-huurder om tijdelijk geen aanbod van een woning te krijgen

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden (art. 6.8, §2, vierde lid BVCW). Voorbeelden hiervan zijn detentie, hospitalisatie, pas een private overeenkomst afgesloten,....

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.

Als blijkt dat de verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd. Het is belangrijk dat deze uitzondering objectief geschiedt. De motivatie is immers van belang omdat een eerste ongegronde weigering een verlies van recht op huurpremie tot gevolg heeft en een tweede ongegronde weigering een schrapping uit het inschrijvingsregister (art. 6.8, §2 vierde lid BVCW).

3.8.5 Het weigeren door de verhuurder van een toewijzing

De verhuurder kan in bepaalde gevallen weigeren om een woning toe te wijzen aan een kandidaat-huurder die batig gerangschikt staat, namelijk aan de kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is of geweest is en (art. 6.29, §1, eerste lid BVCW):

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

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 (art. 6.29, §1, derde lid BVCW).

Specifiek voor de ingehuurde woning is ook voorzien dat de toewijzing kan geweigerd worden als de verhuurder vaststelt dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de hoogte van de huurprijs. De verhuurder moet die verhouding vaststellen in het interne huurreglement. De verhuurder kan ook beslissen om die solvabiliteitstoets niet toe te passen bij de toewijzing van een groep woningen die hij dan in het interne huurreglement moet afbakenen op basis van de huurprijs of het woningtype (art. 6.18 BVCW).

Die bevoegdheid moet door de verhuurder in overeenstemming met het grondrecht op wonen en haar opdracht van algemeen belang worden uitgeoefend. Elke beslissing tot weigering van een toewijzing moet door de verhuurder worden gemotiveerd. Bij betwisting moet het optreden van de verhuurder hier aan afgetoetst worden (art. 6.29, §1, vijfde lid BVCW).

Artikel 6.29 BVCW voorziet een getrappt systeem alvorens de verhuurder een toewijzing mag weigeren. Die bepaling van het BVCW moet immers grondwetsconform worden ingevuld, d.w.z. zo min mogelijk afbreuk doende aan het grondrecht op een behoorlijke huisvesting. In de eerste plaats moet de verhuurder overwegen of aan de kandidaat-huurder begeleidende maatregelen zullen worden opgelegd i.p.v. een toewijzing te weigeren (art. 6.29, §1, vierde lid BVCW). De verhuurder heeft dan immers de mogelijkheid om de betrokkene op te zeggen als de begeleidingsovereenkomst niet wordt nageleefd. Art. 6.20, eerste lid, 8° VCW stelt dat het niet naleven van de afspraken die opgenomen zijn in die overeenkomst een huurdersverplichting is en op grond van art. 6.33, eerste lid, 2° VCW kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen. Het behoud van de sociale huurwoning wordt op die manier de verantwoordelijkheid van de betrokkene.

Als een toewijzing geweigerd wordt, kan de verhuurder eveneens beslissen om de toewijzing van een volgende woning met maximaal een jaar op te schorten (art. 6.29, §1, zesde lid BVCW).

De kandidaat-huurder kan een verhaal indienen als hem een toewijzing wordt geweigerd. De verhuurder is dan ook op straffe van nietigheid verplicht om binnen de veertien dagen na de beslissing de gemotiveerde weigering aan de kandidaat-huurder te bezorgen, met vermelding van het verhaalrecht (art. 6.29, §1, vijfde lid BVCW).

Vanaf 1 januari 2024 moet een verhuurder een versnelde toewijzing van een woning weigeren wanneer de kandidaat-huurder eerder een huurovereenkomst had met dezelfde verhuurder die is beëindigd door een gerechtelijke uitspraak wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. Niettemin heeft de verhuurder de discretionaire bevoegdheid om, na overleg in de toewijzingsraad, om billijkheidsredenen toch de versnelde toewijzingsprocedure toe te passen (art. 6.29, §2 BVCW).

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

Als blijkt dat de verhuurder toewijzingen weigert omwille van de leefbaarheid die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd (art. 6.29, §1, derde lid BVCW).



4 VERHAAL EN BEROEPSCHRIFT BIJ TOEZICHTHOUDER

4.1 VERHAAL

4.1.1 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 (art. 6.30, eerste en tweede lid BVCW).

Het verhaalrecht kan gezien worden als een extra beschermingsmaatregel naast het klachtrecht bij de Vlaamse Ombudsdienst (Hoofdstuk 5 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018).

4.1.2 De meldingsplicht van het verhaalrecht

De verhuurder moet in de brief met zijn beslissing aan de kandidaat-huurder de verhaalsmogelijkheid vermelden alsook in welke vorm en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend. De beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, wordt uiteraard niet gericht aan andere kandidaat-huurders en zal bijgevolg die vermelding niet moeten bevatten (art. 6.30, zevende lid BVCW).

4.1.3 Procedure

Wanneer een benadeelde een beslissing van de verhuurder 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 (art. 6.30, derde lid BVCW).

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 (art. 6.30, vijfde lid BVCW).

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder 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 de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder (art. 6.30, vijfde lid BVCW).

Als de verhuurder 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 (art. 6.30, zesde lid BVCW).

Als er binnen dertig dagen nadat de verhuurder de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de verhuurder wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de

//

beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de verhuurder (art. 6.30, zesde lid BVCW).

4.2 BEROEPSCHRIFT BIJ TOEZICHTHOUDER

4.2.1 Tegen welke beslissing kan er een beroepschrift worden ingediend?

De huurder kan een beroepschrift indienen bij de toezichthouder als de sociale verhuurder 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 (art. 6.31 VCW).

4.2.2 De meldingsplicht van de beroepsmogelijkheid

De verhuurder moet 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 (art. 6.66, §1, eerste lid BVCW).

4.2.3 Procedure

De huurder moet een aangetekende brief sturen aan de toezichthouder. In die brief moet hij uitleggen waarom hij het niet eens is met de verhuurder. 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 de verhuurder. De datum van afgifte op de post van de aangetekende brief geldt als datum van indiening (art. 6.66, §2, eerste lid BVCW).

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 (art. 6.66, §2, tweede lid BVCW).

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 (art. 6.66, §2, derde lid BVCW).

De toezichthouder moet zijn beslissing met een aangetekende brief tegelijk aan de huurder en de verhuurder 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

//

5 DE HUUROVEREENKOMST

5.1 DE AARD VAN DE OVEREENKOMST

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

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

Het decreet van 14 oktober 2016 voerde het principe van de huurovereenkomsten van bepaalde duur in het sociaal huurstelsel in. Vanaf 1 maart 2017 sloten nieuwe huurders huurovereenkomsten van negen jaar (art. 6.28 VCW). De huurovereenkomst zal met periodes van drie jaar verlengd worden, als de huurder voldoet aan de gestelde voorwaarden (art. 6.29, §1 en art. 6.30, §1 VCW). In het andere geval wordt de huurovereenkomst beëindigd met een opzegtermijn van zes maanden. De laatste dag van de opzegtermijn valt samen met het einde van de duurtijd van de huurovereenkomst (art. 6.29, §1 en art. 6.30, §1 VCW).

Er is een overgangsregeling vastgesteld. Als een huurder met een huurovereenkomst van onbepaalde duur na 1 maart 2017 verhuist naar een andere sociale huurwoning bij dezelfde verhuurder, kan hij opnieuw een huurovereenkomst van onbepaalde duur sluiten. Als dezelfde huurder naar een sociale huurwoning van een andere sociale verhuurder verhuist, zal een huurovereenkomst gesloten worden voor een periode van negen jaar, tenzij het gaat om een gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop (art. 6.28, vierde lid VCW).

5.2 DE TYPEHUUROVEREENKOMSTEN – WOONRECHT VAN NEGEN JAAR

Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 introduceerde vanaf 1 maart 2017 de typehuurovereenkomst voor bepaalde duur (9 jaar). De typehuurovereenkomsten moeten verplicht worden gebruikt. Voor de duidelijkheid, het is niet omdat de typeovereenkomst wijzigt, dat daarom bestaande huurovereenkomsten moeten worden vervangen. De wijzigingen zijn onmiddellijk van toepassing op bestaande huurovereenkomsten. Bepalingen inzake sociale huur zijn immers van dwingend recht. Partijen mogen er niet van afwijken. Zie ook '5.1. De aard van de overeenkomst'. Daarom



Daarnaast kan voor de tijdelijke opvang van alleenstaanden of gezinnen die in een noodsituatie verkeren, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een welzijnsvereniging een huurovereenkomst van kortere duurtijd sluiten (art. 6.28, tweede lid VCW).

5.3 DE TOELICHTING OP MAAT

Er werd door Wonen in Vlaanderen een toelichting op maat van de huurder gemaakt over de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder. (art. 6.33 BVCW) De verhuurder bezorgt de toelichting aan de huurder bij de ondertekening van de huurovereenkomst. De toelichting bevat informatie over onder meer de volgende elementen:

- de verplichtingen van de verhuurder en de huurder;
- de plaatsbeschrijving;
- de duur van de huurovereenkomst;
- de huurprijsberekening en huurprijsherziening;
- de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder;
- de mogelijkheden inzake vermindering van de onroerende voorheffing voor huurders;
- de vrijgave van de waarborg;
- de brandverzekering;
- de regeling met betrekking tot de huurherstellingen;
- de beëindiging van de huurovereenkomst;
- de mogelijkheden voor de huurder om zijn rechten of belangen te beschermen tegenover de verhuurder.

De toelichting zal worden aangepast als de regelgeving wijzigt. De verhuurder zorgt ervoor dat de huurder op een toegankelijke manier van de gewijzigde toelichting kennis kan nemen (art. 6.17 VCW).

5.4 DE ONDERTEKENING VAN DE HUUROVEREENKOMST

5.4.1 **Wie ondertekent de huurovereenkomst?**

De huurovereenkomst wordt ondertekend door de verhuurder en de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst. De andere meerderjarige personen die de woning duurzaam (zullen) betrekken ondertekenen de huurovereenkomst niet en worden beschouwd als bijwoner.

De persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen met de huurder na aanvang van de huurovereenkomst wordt van rechtswege huurder als hij samen met de huurder voldoet aan de voorwaarden én de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 3.1, §1, vierde lid VCW), en hoeft bijgevolg de huurovereenkomst niet te ondertekenen (art. 6.11, derde lid VCW).

De feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, wordt na één jaar van rechtswege huurder, als hij samen met de huurder aan de voorwaarden voldoet en de bijwoning niet

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

5.4.4 **Wat bij een verhuis naar een andere huurwoning bij dezelfde verhuurder?**

Als een sociale huurder verhuist naar een andere sociale huurwoning bij eenzelfde verhuurder is het niet de bedoeling dat een wisseling van woning een wisseling van 'woonrecht' zou inhouden. Als de huurder, al dan niet met andere gezinsleden, verhuist, blijven de vastgestelde woonrechten gelden. Als er echter geen beroep gedaan wordt op een voorrangregel, hebben ze wel de mogelijkheid een andere huurder te kiezen en zodoende de woonrechten anders te gaan vaststellen bij toewijzing. Die kandidatuur zal immers dezelfde of een langere wachttijd doorlopen hebben zoals andere kandidaat-huurders die nog geen sociale huurovereenkomst hebben.

5.4.5 **Privacyverklaring**

De verhuurder bezorgt op het moment van ondertekening van de huurovereenkomst aan de huurder een document waarin een uitgebreide privacyverklaring is opgenomen waarin de rechten, vermeld in hoofdstuk III van de algemene verordening gegevensbescherming, zijn opgenomen. (art. 6.32 BVCW)

5.5 WIE KAN ER TIJDENS EEN LOPENDE HUUROVEREENKOMST HUURDER WORDEN?

Alleen de echtgenoot en feitelijke partner van de huurder, of persoon die wenst wettelijk samen te wonen met de huurder, kunnen huurder worden en woonrechten verwerven. Ze hoeven geen bijvoegsel meer te ondertekenen (art. 6.11, derde en vierde lid VCW).

Deze personen kunnen alleen huurder worden als zij aantonen dat ze samen met de huurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, en als hun bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 3.1, §1, vierde lid VCW). Voldoen ze niet samen, kan de bijwoning niet (langer) doorgaan (art. 6.11, derde en vierde lid VCW).

Alle andere personen die tijdelijk of duurzaam bijwonen en die hun hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning vestigen of er zich domiciliëren, kunnen geen huurder worden en geen woonrechten verwerven. Hun bijwoning dient wel gemeld te worden aan de verhuurder (art. 6.20, eerste lid, 2° VCW).

Bij de tijdelijke bijwoning waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, zijn er twee vormen te onderscheiden.

Ten eerste het verblijf van een asielzoeker in een sociale woning in afwachting van de beslissing over zijn asielaanvraag en uiterlijk tot die beslissing. Het Grondwettelijk Hof (arrest van 18 juni 2015 nr. 91/2015) beoordeelt de inschrijving van een asielzoeker in het wachtregister voor vreemdelingen als een situatie die noodzakelijkerwijze tijdelijk van aard is.

De andere vorm van tijdelijke bijwoning waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, is een feitenkwestie. We denken hier bijvoorbeeld aan een ouder die tijdelijk zijn zoon of dochter opvangt die relatieproblemen heeft of die uit huis gezet is, zonder dat de



structuur van de woning blijvend zou wijzigen, want dan kan hij het gehuurde goed niet in zijn oorspronkelijke staat teruggeven.

Wel kleine werken

Een huurder heeft ook de verplichting het gehuurde goed als een goed huisvader te gebruiken. Hij heeft dus wel het recht om het goed aan te passen aan zijn behoeften. Dit voor zover het gaat om kleinere werken die de structuur van de woning niet aantasten.

5.6.2.2 Wat gebeurt er bij het einde van de huur?

Verwijderbare werken

De verhuurder heeft het recht om te vragen dat de werken worden weggenomen of verwijderd of basis van de teruggaveplicht van de huurder.

De verhuurder kan ook beslissen om de werken te houden, maar dan is hij een vergoeding verschuldigd op basis van het algemeen rechtsbeginsel verrijking zonder oorzaak. De vergoeding wordt berekend volgens de meerwaarde van het goed, maar kan nooit meer bedragen dan wat de huurder voor kosten heeft gehad.

Niet-verwijderbare werken

Heeft de verhuurder toelating gegeven voor de werken, dan zal hij een vergoeding moeten betalen. Hier is de vergoeding beperkt tot de nuttige en noodzakelijke uitgaven die de huurder gedaan heeft.

Heeft de verhuurder geen toelating gegeven voor de werken, dan moet de verhuurder geen vergoeding betalen. Hij kan niet gedwongen worden te betalen voor iets dat niet is toegelaten. Het is zelfs mogelijk dat de niet-verwijderbare werken huurschade uitmaken.

Partijen kunnen ook altijd in onderling akkoord een regeling rond veranderingswerken en de vergoeding daarvoor uitwerken.

Een sociale verhuurder kan hierover ook bepalingen opnemen in het reglement van inwendige orde. Dat is dan bindend voor de huurder aangezien het reglement deel uitmaakt van de huurovereenkomst.

5.7 HET PLAATSEN VAN EEN REFERENTIEADRES OP EEN SOCIALE WONING

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



De verhuurder moet aan de huurder de te betalen huurprijs meedelen. De te betalen huurprijs wordt immers jaarlijks berekend in functie van de gezinskenmerken en de woningkenmerken (geldt niet voor ingehuurde woningen) (art. 6.19, 1° VCW).

Daarnaast moet de verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst een indicatie van de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder meedelen (art. 6.19, 1° VCW).

5.8.2.2 De basisbegeleidingstaken

De verhuurder zorgt voor het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken (art. 6.19, 2° VCW). Die taken hebben betrekking op (art. 6.35, tweede lid BVCW en art. 6 MB uitvoering boek 6 BVCW):

- potentiële kandidaat-huurders laagdrempelig en klantvriendelijk onthalen ongeacht hun woonplaats, geslacht, nationaliteit, etnische afkomst, hun ideologische, filosofische of godsdienstige overtuiging en hen begrijpelijk informeren over de mogelijkheden en de voorwaarden van het huren van een sociale woning en het gevolgde toewijzingssysteem;
- potentiële kandidaat-huurders gericht doorverwijzen naar andere instanties die mogelijk een antwoord kunnen bieden op hun woonvragen of -problemen of een deel ervan, in die gevallen waar het toewijzingssysteem niet tijdig een oplossing kan bieden voor een acuut probleem of waar andere oplossingen mogelijk zijn;
- potentiële kandidaat-huurders informeren over het woningpatrimonium en hen ondersteunen bij het maken van een woningkeuze;
- potentiële kandidaat-huurders begeleiden en ondersteunen bij het in orde brengen van hun inschrijvingsdossier;
- potentiële kandidaat-huurders, kandidaat-huurders en huurders begrijpelijk informeren over de rechten en plichten van de huurder en van de verhuurder;
- kandidaat-huurders en huurders begrijpelijk informeren en hen vertrouwd maken met de bestaande klachtenprocedure;
- kandidaat-huurders en huurders een toegankelijk en laagdrempelig aanspreekpunt bieden bij wie ze op een eenvoudige wijze terecht kunnen met hun vragen, problemen of klachten;
- huurders begrijpelijk informeren over de bestaande tegemoetkomingen en ondersteuningsmogelijkheden en hen begeleiden en ondersteunen bij het indienen van een aanvraag;
- huurders regelmatig opvolgen – onder meer via periodieke huisbezoeken – zodat eventuele moeilijkheden of problemen tijdig worden onderkend en in overleg met de betrokkene gezocht kan worden naar oplossingen
- huurders die moeilijkheden ondervinden om aan hun huurdersverplichtingen te voldoen, hierover tijdig aanspreken, begeleiden zoeken naar een oplossing, en waar nodig doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening en da altijd in overleg met betrokkene;
- huurders met huurachterstallen tijdig en nauwgezet opvolgen en zo nodig, in overleg met de betrokkene, naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor budgetbegeleiding doorverwijzen;



De verhuurder kan de duurzame en tijdelijke bijwoners die geen huurder zijn, niet aanspreken voor het betalen van de huurprijs.

5.9.1.2 Gebruik van het goed als goed huisvader (art. 28 VWHD)

De huurder is gehouden het gehuurde goed te gebruiken als een goed huisvader en volgens de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is, of volgens de bestemming die, bij gebrek aan overeenkomst daarover, naargelang van de omstandigheden vermoed wordt.

Als de huurder het goed niet gebruikt conform de bestemming of het een bestemming geeft die nadelig is voor de verhuurder, kan de verhuurder, naargelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden.

De huurder is ertoe gehouden de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en ten laste van de verhuurder vallen.

5.9.1.3 Onderhouds- en herstellingsplicht (art. 26 VWHD)

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

5.9.1.4 Teruggaveverplichting door de huurder (art. 39 VWHD)

De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan.

De huurder moet het goed teruggeven zoals hij het, volgens de plaatsbeschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd en met uitzondering van hetgeen herstellingen behoeft die ten laste zijn van de verhuurder.

5.9.2 De verplichtingen vermeld in de Vlaamse Codex Wonen

5.9.2.1 In de woning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er zich domiciliëren

De huurders van een sociale huurwoning moeten in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben en er zich domiciliëren (art. 6.20, eerste lid 1° VCW).

Tekortkomingen aan die huurdersverplichtingen worden gelijkgesteld aan een ernstige inbreuk die de opzeg van de huurovereenkomst tot gevolg kan hebben (art. 6.33, eerste lid VCW).

//

5.9.2.5 De elementen meedelen die nodig zijn voor de huurprijsberekening als de verhuurder hierom verzoekt

Om een correcte huurprijs te berekenen, is de huurder verplicht de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening mee te delen als de verhuurder hierom verzoekt. Doet de huurder dit niet, dan wordt aan hem maximaal de basishuurprijs aangerekend tot op het moment dat de verhuurder een correcte huurprijs kan berekenen (art. 6.46, derde lid BVCW). De verhuurder dient wel eerst zelf de noodzakelijke gegevens op te vragen bij de bevoegde diensten. Zo kan de verhuurder zicht krijgen op het inkomen en de gezinssamenstelling van de huurder (art. 6.20, eerste lid, 4° VCW).

5.9.2.6 Beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands

Vanaf 1 november 2017 maakt de taal- en inburgeringsbereidheidverplichting plaats voor de taalkennisverplichting. Nieuwe huurders moesten één jaar nadat zij huurder zijn geworden (1 jaar na aanvang van de huurovereenkomst) over een mondelinge basistaalvaardigheid Nederlands beschikken, tenzij ze vrijgesteld zijn of een uitstel hebben gekregen. Met basistaalvaardigheid Nederlands wordt het niveau van Nederlands bedoeld dat overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen (hetzelfde niveau dat al bij de taalbereidheidsvoorwaarde gold) (art. 6.20, eerste lid, 5° en 6° VCW).

Vanaf 1 januari 2023 werd het niveau van de taalkennis opgetrokken naar niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Alleen huurders met wie een huurovereenkomst wordt gesloten vanaf die datum moeten hieraan voldoen. Huurders met een oudere huurovereenkomst volstaan nog steeds met een niveau A1.

De nieuwe huurders moeten aan de voorwaarde voldoen 2 jaar na aanvang van de huurovereenkomst (in tegenstelling tot de huurders van voor 1 januari 2023, die moesten voldoen na 1 jaar). Deze termijn wordt gelijkgeschakeld met de duur van een standaardtraject Nederlands als tweede taal bij een centrum voor basiseducatie om dat niveau te behalen.

Een huurder kan vrijgesteld zijn van de taalkennisverplichting. Die vrijstelling kan de verhuurder afleiden uit de Kruispuntbank Inburgering (art. 6.38, derde lid BVCW).

Het gaat dan om:

- een verklaring van uitgeleerdheid
- een bewijs dat de huurder door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap nooit een opleiding Nederlands tweede taal moet volgen.

Een huurder kan ook vrijgesteld zijn als hij met een medisch attest aantoont dat hij door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap de basistaalvaardigheid Nederlands nooit kan halen.

De huurder voldoet aan de verplichting als al bij de inschrijving of de toelating tot de woning een van de volgende voorwaarden vervuld zijn (art. 6.38, tweede lid BVCW):

- het voldoen aan de taalkennisvereiste stond voor de verhuurder manifest vast;

//

- op basis van de gegevens uit de Kruispuntbank Inburgering

Vanaf 1 januari 2023 is het niet langer mogelijk om vast te stellen dat een huurder aan de taalkennisvereiste voldoet door het afnemen van een sneltest door de verhuurder. Enkel de bevoegde instanties voor integratie en inburgering kunnen vaststellen of iemand voldoet.

Als dat niet het geval is, en er is er geen vrijstelling of uitstelregeling, dient de verhuurder na te gaan of op basis van de gegevens uit de Kruispuntbank Inburgering kan afgeleid worden dat de huurder voldoet aan de taalkennisvereiste. Als het niet af te leiden is, moet de huurder zelf aantonen dat hij beantwoordt aan de huurdersverplichting.

De huurder kan dat bewijzen met een van de volgende documenten (artikel 6.38, tweede lid, BVCW):

- een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door instellingen waarin het Nederlands de onderwijstaal is, die wettelijk of decretaal erkend zijn in het vereiste niveau;
- een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een opleiding die gevolgd is aan een onderwijsinstelling die gefinancierd, georganiseerd of gesubsidieerd wordt door Nederland, met uitzondering van de opleidingen gevolgd aan een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius of Saba;
- een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een van de door de Vlaamse Regering bepaalde Nederlandstalige opleidingen in een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius, Saba, Aruba, Curaçao of Sint-Maarten of in Suriname;
- een bewijs van het taalniveau Nederlands waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, ter uitvoering van artikel 46/2 van het decreet van 7 juni 2013 betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;
- het Certificaat Nederlands als Vreemde Taal van de Nederlandse Taalunie;
- een taalcertificaat, afgegeven door het Selectiebureau van de Federale Overheid (SELO) waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands.

De huurder kan uitstel krijgen om te voldoen aan de taalkennisverplichting. (art. 6.38, vierde lid BVCW) Het uitstel kan de verhuurder afleiden uit de Kruispuntbank Inburgering en kan in twee gevallen:

- om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen kon de huurder de opleiding Nederlands tweede taal nog niet starten of afronden
- er was geen gepaste opleiding tijdig beschikbaar.

De beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen worden verder verduidelijkt in artikel 7 van het MB van 27 februari 2023 tot uitvoering van boek 6 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Als de huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting en er geldt geen vrijstellings- of uitstelregeling, moet de verhuurder de toezichthouder verwittigen (art. 6.38, vijfde lid BVCW) die conform artikel 6.37 VCW een administratieve geldboete kan opleggen. Als de toezichthouder een administratieve geldboete heeft opgelegd, zal hij - als dat nodig is - een nieuwe redelijke termijn bepalen waarbinnen de huurdersverplichting alsnog moet zijn nagekomen. De boete werkt immers niet bevrijdend.

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

Vanaf 1 januari 2023 komt de Vlaamse overheid ook niet langer tussen in de kosten voor een cursus Nederlands tweede taal of een taaltest voor sociale (kandidaat-)huurders. Dat betekent dat voor die (kandidaat-)huurders die zich vanaf die datum inschreven voor zo'n cursus of die vanaf die datum een taaltest aflegden de kosten daarvan niet meer kunnen worden teruggevorderd van Wonen in Vlaanderen.

5.9.2.7 De leefbaarheid niet in het gedrang brengen

Iedere huurder moet ervoor zorgen dat de sociale huurwoning op zodanige wijze bewoond wordt dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat er geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving (art. 6.20, eerste lid, 7° VCW).

5.9.2.8 De begeleidingsovereenkomst respecteren

Voor zover de huurder een begeleidingsovereenkomst heeft ondertekend in het kader van zijn toewijzing, moet hij de afspraken naleven die opgenomen zijn in die overeenkomst (art. 6.20, eerste lid, 8° VCW).

5.9.2.9 Instemmen met een verhuizing

De huurder moet instemmen met een verhuizing naar een andere sociale huurwoning in de volgende gevallen (art. 6.20, eerste lid, 9° VCW):

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



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

De huurder van een sociale assistentiewoning, of een ADL-woning moet de afspraken naleven die opgenomen zijn in de zorg- en dienstverleningsovereenkomst (art. 6.20, eerste lid, 11° VCW).

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

Vanaf 1 januari 2023 moeten alle niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel zich inschrijven bij de VDAB (art. 6.20, eerste lid, 12° VCW).

Het gaat om alle niet-werkende huurders met een beroepsactieve leeftijd (tot de leeftijd van 64 jaar), tenzij men door billijkheidsredenen of uitzonderingsvoorwaarden niet in staat is om te werken of actief naar werk te zoeken.

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

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

Deze verplichting geldt voor alle huurders vanaf 1 januari 2023, dus ook voor zittende huurders.

Elke nieuwe huurder moet op het moment dat de huurovereenkomst wordt gesloten aan de huurdersverplichting voldoen. De verhuurder gaat best, voor het sluiten van de huurovereenkomst, na of de toekomstige huurder binnen de doelgroep valt en informeert de kandidaat-huurder hierover. Zo kan deze laatste ervoor zorgen dat hij zijn verplichting is nagekomen voordat de huurovereenkomst start.

Nadat de huurovereenkomst is gesloten, voert de verhuurder een driejaarlijkse controle uit. Als de huurder niet voldoet, verwittigt de verhuurder de toezichthouder, die een administratieve geldboete kan opleggen. Een andere sanctie, zoals opzeg van de huurovereenkomst, is niet voorzien.

5.10 DE WAARBORG

De huurder moet bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg ter nakoming van zijn verbintenissen stellen (art. 6.26 VCW). De opbrengst van de waarborg is bestemd voor de huurder. De basis voor de berekening van de waarborgsom is steeds de basishuurprijs voor de eigen sociale

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

huurwoningen en de contractuele huurprijs voor de ingehuurde woningen (art. 6.61, §1, eerste lid BVCW). Voor het Vlaams Woningfonds is dat in afwachting van de inwerkingtreding van de huurprijsbepalingen, de contractuele huurprijs.

Vanaf 1 januari 2023 gelden dezelfde regels zoals hieronder uiteengezet voor de woonmaatschappijen, de OCMW's en de gemeenten (ook voor deze laatste geldt vanaf dan artikel 6.61 BVCW)⁹.

5.10.1 De verschillende mogelijkheden

5.10.1.1 De waarborgregeling 'Vlaams Woninghuurdecreet'

Vanaf 1 januari 2019 is het Vlaams Woninghuurdecreet in werking getreden. Artikel 37 van dat decreet wordt in principe gehanteerd voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen (art. 6.61, §1, eerste lid BVCW). Volgens artikel 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet is de verhuurder niet verplicht om een huurwaarborg te eisen. Als hij dat toch doet, moet hij de volgende regels respecteren (art. 37, §1 VWHD):

- De huurwaarborg mag nooit meer bedragen dan drie maanden huur;
- De huurwaarborg kan enkel worden samengesteld op één van de manieren die het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet. Het is niet toegestaan om een combinatie van waarborgen te stellen of om de waarborg samen te stellen op een andere manier die niet in het Vlaams Woninghuurdecreet is voorzien.
- Het is de (onder)huurder die kiest hoe hij de huurwaarborg stelt (enkel met de borgstelling moet de verhuurder akkoord gaan).

De (onder)huurder kan daarbij kiezen tussen (art. 37, §1 VWHD):

- De geïndividualiseerde rekening op naam van de (onder)huurder bij een financiële instelling
- Een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling
- Een bankwaarborg via een typecontract tussen het OCMW en een financiële instelling
- Borgstelling

Zie voor meer informatie www.woninghuur.vlaanderen

5.10.1.2 De waarborgregeling 'in handen van de verhuurder'

In plaats van de waarborgregeling volgens het Vlaams Woninghuurdecreet, kan een verhuurder beslissen dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder (art. 6.61, §2, eerste lid BVCW). In dat geval bedraagt de waarborg maximaal tweemaal de basishuurprijs (eigen woningen van de woonmaatschappij en woningen van de OCMW's en gemeenten) of tweemaal de contractuele huurprijs (ingehuurde woningen en woningen van het Vlaams Woningfonds), met een begrenzing op 1.167 euro in 2024 (art. 6.61, §2, tweede lid BVCW).

⁹ Zie artikel 7.54 BVCW.

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet op overschotten op de rekening courant lange termijn, vermeld in artikel 4.36, vierde lid BVCW (art. 6.61, §2, tweede lid BVCW).

De verhuurder bezorgt jaarlijks een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten (art. 6.61, §2, vierde lid BVCW).

5.10.1.3 De gespreide betaling van de waarborgsom

Het VWF kan instemmen met een gespreide betaling van de waarborg met maandelijks afbetalingen volgens de voorwaarden die de verhuurder bepaalt. Eenmaal het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt dat bedrag op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder geplaatst.

De huurder van een woonmaatschappij of lokaal bestuur heeft het recht om de waarborg in schijven te betalen. De afbetalingstermijn bedraagt 18 maanden. Voor eigen sociale huurwoningen is de eerste betaling om de waarborg samen te stellen, gelijk aan het bedrag dat overeenkomt met de reële huurprijs. Er wordt een kleine administratieve vergoeding gevraagd van de huurder als hij van de betaalfaciliteit wil gebruik maken ter compensatie van de extra kosten die de administratieve opvolging door de verhuurder zal meebrengen. De vergoeding bedraagt in 2024 15 euro (art. 6.61, §3, eerste lid BVCW).

Het saldo van de waarborg, verhoogd met de administratieve vergoeding, moet in de 18 daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan de verhuurder worden betaald, tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten. De huurder kan het saldo of de administratieve vergoeding ook vervroegd betalen (art. 6.61, §3, tweede en derde lid BVCW).

Als de maandelijks betaling ontoereikend is om zowel de schijf van de waarborg als de huurprijs en huurlasten te betalen, zal de betaling eerst worden toegerekend aan de schijf voor de samenstelling van de waarborg en vervolgens aan de huurprijs en huurlasten. De betalingen voor de samenstelling van de waarborg brengen interesten op voor de huurder, die minimaal gelijk zijn aan de creditrentevoet op overschotten op de rekening courant lange termijn, vermeld in artikel 4.36, vierde lid BVCW (art. 6.61, §1, tweede lid BVCW).

Het betalingsplan moet worden toegevoegd als bijlage bij de huurovereenkomst, dat de huurder voor kennisname ondertekent. Een model wordt ter beschikking gesteld door Wonen in Vlaanderen (art. 6.61, §3, vijfde lid BVCW).

5.10.1.4 De tussenkomst van het OCMW

De waarborg kan worden vervangen door een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst (art. 6.62 BVCW) of door een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW. Als een huurder voor dit laatste opteert, moet de verhuurder dat aanvaarden (art. 37 VVHD) (art. 6.62 BVCW).

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

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

Er wordt tevens een oplossing geboden voor de waarborgen die vóór 1 januari 1985 werden gestort in handen van de verhuurder. Die waarborgen brachten volgens de toen geldende reglementering geen interesten op voor de huurder. Om die onrechtvaardigheid weg te werken, wordt er bepaald dat die waarborgen vanaf 1 januari 2008 gekapitaliseerde interesten zullen opbrengen, namelijk minimaal de creditrentevoet op overschotten op de rekening courant lange termijn, vermeld in artikel 4.36, vierde lid BVCW. Die interesten worden gekapitaliseerd voor de verdere duur van de overeenkomst (art. 6.63, eerste lid BVCW).

De interesten op de waarborgen die in handen van de verhuurder werden gestort ter uitvoering van de huurovereenkomsten die werden gesloten vanaf 1 januari 1985, worden vanaf 1 januari 2001 gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst. Vanaf 1 januari 2008 bedraagt de toepasselijke intrestvoet ook minimaal de creditrentevoet op overschotten op de rekening courant lange termijn, vermeld in artikel 4.36, vierde lid BVCW (art. 6.63, tweede lid BVCW).

5.10.2 De afrekening van de waarborg

De verhuurder kan pas in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst van de waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die de huurder hem verschuldigd is. De som die na verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan de verhuurder, overblijft, wordt aan de rechthebbende terugbetaald binnen drie maanden na de beëindiging van de huurovereenkomst, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor de vastgestelde schade niet haalbaar is (art. 6.61, §2, vijfde lid BVCW).

Als de verrekening van de kosten en lasten, die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen die termijn, kan de verhuurder, voor zover de huurder daarmee akkoord gaat, de verrekening doen op basis van een forfaitaire inschatting, die bevrijdend werkt of hij kan de verrekening uitstellen tot op het ogenblik dat hij de algemene jaarlijkse afrekening van de voorafbetaalde kosten heeft gemaakt. In het laatste geval kan de verhuurder een deel van de waarborg in reserve houden en betaalt hij binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug aan de huurder (art. 6.61, §2, vijfde lid BVCW).

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

Als de laatste huurder overlijdt, moet aan de personen die zich aandienen als erfgenamen een akte van bekendheid gevraagd worden, opgemaakt door een notaris of een vrederechter. Dergelijke akte geeft uitsluitel over het al dan niet bestaan van een testament en bevestigt de identiteit van de erfgenamen. In het geval er geen rechthebbenden of erfgenamen zijn, en er dus niemand opdaagt, dient er een verzoekschrift gericht te worden aan de procureur des Konings van de laatste woonplaats van de overledene opdat hij van de familierechtbank de benoeming zou vorderen van een curator van een onbeheerde nalatenschap (cf. art. 813 B.W.). Het is ook mogelijk om vroeger (voor de termijn van 3

//

(art. 6.42 BVCW). Als er geen bewijs kan worden geleverd dat vermelde situaties aantoont, betekent het verbod een inbreuk op de integriteit van het privaat- en gezinsleven.

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

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

5.13 DE REGISTRATIE

De verhuurder is verplicht de huurovereenkomst te registreren binnen 2 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst door beide partijen (art. 11 VWHD). Ook de huurder kan zijn huurovereenkomst laten registreren als hij dat wenselijk acht. Voor de huurder is geen registratietermijn bepaald. De registratie dient te gebeuren op het registratiekantoor dat bevoegd is voor de plaats waar het verhuurde onroerende goed gelegen is en is in principe kosteloos. Het is de verhuurder die de eventuele kosten, zoals de boete bij laattijdige registratie, dient te betalen.

5.14 WERKEN AAN, SLOOP VAN OF VERKOOP VAN DE WONING

5.14.1 De informatieplicht

Als de sociale huurwoning van de huurder gerenoveerd dient te worden, gesloopt zal worden of verkocht zal worden, moet de verhuurder de huurder op gepaste wijze informeren over de aard van de werken, de sloop of de verkoop, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs en de eventuele noodzaak van een tijdelijke of definitieve verhuizing (art. 6.37, eerste lid BVCW). Eventueel belegt hij een informatievergadering met de mogelijkheid tot inspraak.

5.14.2 Kleine werkzaamheden

Als de sociale huurwoning noodzakelijke of dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die zonder vergoeding gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning moeten derven (art. 27, eerste lid VWHD).

Als die werken langer dan dertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven (art. 27, tweede lid VWHD).

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

die mogelijkheid beperken in de tijd, tot huurders van een welbepaalde verhuurder of tot huurders die naar aanleiding van een specifiek renovatieproject opnieuw gehuisvest moeten worden. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden (art. 6.43, §2, eerste lid BVCW).

Omdat het niet altijd mogelijk is om (in de buurt) vervangingswoningen te vinden die allen voldoen aan de rationele bezettingsnorm, of aan de minimale bezettingsnormen uit de VCW, kan de Vlaamse Regering voor de huisvesting van bewoners van sociale huurwoningen, die tijdelijk ontruimd moeten worden voor renovatiewerkzaamheden, beperkte afwijkingen toestaan van de vereisten en normen. De Vlaamse Regering moet de aard van die afwijkingen en de termijn waarbinnen die afwijkingen gelden, die niet langer mag zijn dan zes maanden, nog bepalen. Van deze afwijking kan dus nog geen gebruik gemaakt worden.

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

5.14.3.3.2 [De waarborg](#)

Het wordt aan de verhuurder overgelaten of hij de waarborg tussentijds afrekent (art. 6.61, §2, vijfde lid BVCW).

Of hij kiest ervoor de reeds gestelde waarborg te behouden ter nakoming van de huurdersverplichtingen, ongeacht of de huurder tijdelijk een andere sociale woning betreft of tijdelijk bij vrienden intrekt.

Of hij rekent af van zodra de huurder de te renoveren woning heeft verlaten. Als de huurder tijdelijk een andere sociale woning betreft, dient er een nieuwe huurwaarborg samengesteld te worden op basis van de basishuurprijs van de nieuwe woning. Als de huurder op het einde van de werkzaamheden terug zijn oorspronkelijke sociale huurwoning betreft, wordt er terug afgerekend en moet de huurder opnieuw een waarborg samenstellen op basis van de basishuurprijs van de gerenoveerde woning.

5.14.3.3.3 [De bijlage aan de huurovereenkomst](#)

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 en de huurprijsberekening (art. 6.43, §2, derde lid BVCW).

5.14.3.3.4 [De huurprijs](#)

Als de huurder tijdelijk herhuisvest wordt, mag de te betalen huurprijs gedurende de duur van de werkzaamheden niet hoger liggen dan de te betalen huurprijs die samenhangt met de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt (art. 6.43, §2, vierde lid BVCW). De kosten en lasten dienen echter wel berekend te worden op basis van de tijdelijke woonst. Dit geldt tevens voor huurders met een huurovereenkomst die dateert van voor 1 januari 2008.



5.14.3.3.5 Het einde van de renovatie

Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden is de huurder verplicht om terug te keren naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten (art. 6.43, §3, eerste lid BVCW). Als dat niet het geval is, verhuist de huurder naar een andere woning van de verhuurder. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen (art. 6.43, §3, tweede lid BVCW). Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg (art. 6.43, §3, derde lid BVCW).

Als de verhuurder en de huurder overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel kan bezetten, wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs voor die woning (art. 6.43, §3, vierde lid BVCW). In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurders overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.

5.14.3.3.6 Tussenkost in herhuisvestingskosten

Er worden geen dwingende richtlijnen op Vlaams niveau opgelegd inzake het al dan niet tussenkomen in de herhuisvestingskost door de verhuurder, bijvoorbeeld het voorzien van verhuisliften en -personeel, tijdelijke stockageruimte als de tijdelijke woning kleiner is,... . In het kader van een verdere professionalisering van de sector wordt er van uitgegaan dat de sociale verhuurder het best geplaatst is om de specifieke situatie in te schatten en te beslissen of hij al dan niet tussenkost in die kosten, en in welke mate.

De verhuurder kan wel de werkingskosten voor het behandelen van de verhuisaanvragen van de huurder die wenst te verhuizen naar een andere sociale woning zonder een beroep te doen op een voorrangregeling, aan hem doorrekenen (art.1, §1, tweede lid bijlage 27 BVCW).

5.15 DE VERWERVING VAN EEN HUURWONING DOOR EEN VERHUURDER

5.15.1 **De woning was geen sociale huurwoning**

5.15.1.1 **Pseudo-sociale huur**

Als de zittende huurder bij ingenottreding van de woning die verhuurd is door het Vlaams Woningfonds, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een welzijnsvereniging, moest voldoen aan inkomens- en eigendomsvoorwaarden, wordt hem, op het ogenblik van verwerving, een sociale huurovereenkomst aangeboden, ook al wordt die woning niet rationeel bezet (art. 6.58, §1, tweede lid BVCW).

De overgangsperiode en de berekening van de huurprijs tijdens die overgangsperiode zijn van toepassing (art. 7.51, §2 BVCW) (art. 6.58, §2, tweede lid BVCW).

//

Als de zittende huurder niet ingaat op het aanbod, wordt zijn huurovereenkomst opgezegd overeenkomstig de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet (art. 6.58, §1, tweede lid BVCW).

5.15.1.2 Privaatrechtelijke huur

Als de zittende huurder bij ingenottreding van de woning aan geen woonbehoeftevoorwaarden moest voldoen, wordt hem, op het ogenblik van verwerving, als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, een sociale huurovereenkomst aangeboden, ook al wordt die woning niet rationeel bezet (art. 6.58, §1, derde lid BVCW).

Als de zittende huurder niet ingaat op het aanbod, wordt zijn huurovereenkomst opgezegd overeenkomstig de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet (art. 6.58, §1, derde lid BVCW).

Als hij niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, wordt zijn huurovereenkomst opgezegd overeenkomstig de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet (art. 6.58, §1, derde lid BVCW).

5.15.2 De woning was een sociale huurwoning

Als een verhuurder een sociale huurwoning als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49° VCW, met een zittende huurder verwerft, neemt hij de huurovereenkomst over en treedt hij, met behoud van de toepassing van de bepalingen m.b.t. de overgangperiode, in alle rechten en verplichtingen van de overdrager van de huurovereenkomst (art. 6.58, §2, eerste lid BVCW).

De overgangperiode en de berekening van de huurprijs tijdens die overgangperiode, zijn van toepassing (art. 7.51, §2 BVCW) (art. 6.58, §2, tweede lid BVCW).



6.1 HUURPRIJSBEREKENING BOEK 6 VAN HET BVCW 2021

6.1.1 Principe van de huurprijsberekening

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

De huurprijsberekening vertrekt van het garanderen van de betaalbaarheid. Iedere huurder betaalt ongeveer 22% van zijn inkomen aan zijn huur (zonder kosten en lasten). Om differentiatie te krijgen op basis van de kwaliteit van de woning, wordt er gewerkt met de marktwaarde van de woning, zowel voor de bovenbegrenzing en de differentiatie naar kwaliteit in de tussenmoot als voor de vaststelling van de minimale prijs voor de woning. Voor een woning waarvan het verwachte energieverbruik inzake ruimteverwarming en sanitair warm water lager ligt dan het referentie-energieverbruik, wordt een energiecorrectie toegepast.

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

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

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

$$\begin{aligned} \text{VAH} &= \%I - \text{PK} - \text{GK} + \text{EC} (+\text{VOV}) \\ \Rightarrow \text{of } \text{MHP} + \text{EC} &\text{ als } \text{MHP} + \text{EC} > \text{VAH} \\ \Rightarrow \text{of } \text{BH} &\text{ als } \text{BH} < \text{AH.} \\ &= \text{AH} \end{aligned}$$

Er dienen een aantal berekeningen gemaakt te worden, zowel om de verschillende parameters te bepalen (%I, PK, GK, EC, VOV, MHP, BH) als om de uiteindelijke huurprijs te bepalen (AH).

De parameters BH, MHP, EC en PK liggen negen jaar vast en worden geïndexeerd. De parameters I en GK worden jaarlijks tegen 1 januari vastgesteld en de VOV wordt verrekend op moment dat de verhuurder zelf de VOV ontvangt.

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

6.1.2.1.2 Berekening

Om de marktwaarde te kennen, kunnen de woonmaatschappijen beroep doen op de tool woningkenmerken van Wonen in Vlaanderen. Als de verhuurder niet akkoord gaat met de geschatte waarde, kan hij samen met Wonen in Vlaanderen een nieuwe waarde bepalen binnen een bandbreedte van 10% van de marktwaarde volgens het schattingsmodel (art. 6.47, eerste lid BVCW).

6.1.2.2 De basishuurprijs (BH)

6.1.2.2.1 Belang

De bovengrens van de huurprijs in functie van de marktwaarde is de basishuurprijs. Voor de hogere inkomens zorgt de basishuurprijs voor een prijsdifferentiatie.

6.1.2.2.2 Berekening

Bij aanvang van de huurovereenkomst is de basishuurprijs gelijk aan de marktwaarde. Omdat op 1 januari 2020 de methodiek om de marktwaarde vast te stellen ingrijpend wijzigde, werd beslist om in de huurovereenkomsten die zijn gesloten vóór 1 januari 2020, de basishuurprijs op 1 januari 2020 te vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde van de woning (art. 7.46, eerste lid BVCW).

Voor de berekening van de reële huurprijs wordt de basishuurprijs jaarlijks op 1 januari geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het moment waarop de basishuurprijs in de huurovereenkomst werd vastgelegd en de maand juni die aan de huurprijsaanpassing voorafgaat. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal (art. 6.55, eerste lid BVCW).

Op 1 januari van het negende jaar na het aangaan van de huurovereenkomst wordt de basishuurprijs in de huurovereenkomst vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde van de woning. Als de verhuurder de basishuurprijs voor het aflopen van de termijn van negen jaar vervangt door de op dat ogenblik geldende marktwaarde, begint de termijn van negen jaar te lopen vanaf die vervanging (art. 6.55, tweede lid BVCW).

De verhuurder kan beslissen om de basishuurprijs vroeger dan na negen jaar te vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde in de volgende twee gevallen (art. 6.55, derde lid BVCW):

- als de marktwaarde met minimaal 5 % gedaald is ten opzichte van de basishuurprijs;
- als de marktwaarde met minimaal 10 % gestegen is ten opzichte van de basishuurprijs ten gevolge van werkzaamheden die op kosten van de verhuurder aan de woning zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werkzaamheden die noodzakelijk waren om de woning in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 3.1 VCW.



6.1.2.3 De minimale huurprijs (MHP)¹⁰

6.1.2.3.1 Belang

De ondergrens van de huurprijs in functie van de marktwaarde is de minimale huurprijs. Voor iedere woning is er een minimaal te betalen huurprijs, ongeacht het inkomen van het gezin. Voor de laagste inkomens zorgt de minimale huurprijs voor een prijsdifferentiatie op basis van de waarde van de woning.

6.1.2.3.2 Berekening

Overeenkomstig iedere geactualiseerde marktwaarde wordt een minimale huurprijs vastgesteld. Voor 2024 geldt dat voor een woning met een marktwaarde lager dan of gelijk aan 330 euro de minimale huurprijs gelijk is aan 149 euro. Voor een woning met een marktwaarde hoger dan of gelijk aan 857 euro is de minimale huurprijs gelijk aan 298 euro. Voor woningen met andere marktwaarden varieert de minimale huurprijs recht evenredig met de marktwaarde en is de minimale huurprijs gelijk aan het resultaat van de volgende formule, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal: (art. 6.48 BVCW)

$\text{minimale huurprijs} = 149 \text{ euro} + ((\text{marktwaarde} - 330 \text{ euro}) / (857 \text{ euro} - 330 \text{ euro}) \times 149 \text{ euro}).$

De minimale huurprijs wordt bij aanvang van de huurovereenkomst samen met de basishuurprijs en de patrimoniumkorting vastgelegd in de huurovereenkomst en vervolgens voor maximaal negen jaar geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het moment waarop de minimale huurprijs in de huurovereenkomst werd vastgelegd en de maand juni die aan de huurprijsaanpassing voorafgaat. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal (art. 6.55, eerste lid BVCW).

De minimale huurprijs (en de patrimoniumkorting) worden vervangen wanneer de basishuurprijs wordt vervangen.

De minimale huurprijs, zoals vastgelegd in de huurovereenkomst die gesloten is vóór 2024 wordt verhoogd met 2% en afgerond naar het dichtstbijzijnde geheel getal. Vervolgens zal ze met de gezondheidsindex moeten geïndexeerd worden zoals hierboven toegelicht (artikel 6.55, eerste lid BVCW). Voor nieuwe verhuringen is de verhoging reeds verrekend in de bovenstaande formule.¹¹

6.1.2.4 De patrimoniumkorting (PK)

6.1.2.4.1 Belang

In samenhang met de basishuurprijs (marktwaarde) van de woning, wordt een korting gegeven in functie van de woningkwaliteit. Hoe hoger de marktwaarde hoe kleiner de korting en omgekeerd. Op die manier is er een prijsdifferentiatie voor de tussenliggende inkomens.

¹⁰ De niet geïndexeerde vorkbedragen 100 en 200 euro werden met 2% verhoogd met ingang van 1 januari 2024

¹¹ BVR van 8 september 2023 betreffende de sociale huurprijsberekening en huursubsidie voor huurders van ingehuurde sociale woningen



6.1.2.4.2 Berekening

Overeenkomstig iedere geactualiseerde marktwaarde wordt een patrimoniumkorting vastgesteld. Voor 2024 geldt dat voor een woning met marktwaarde lager dan of gelijk aan 330 euro de patrimoniumkorting gelijk is aan 168 euro. Voor een woning met marktwaarde hoger dan of gelijk aan 857 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 0 euro. Voor woningen met andere marktwaarden varieert de patrimoniumkorting omgekeerd evenredig met de marktwaarde en is de patrimoniumkorting gelijk aan het resultaat van de volgende formule, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal (art. 6.49 BVCW):

$$\text{patrimoniumkorting} = 168 \text{ euro} \times (857 \text{ euro} - \text{marktwaarde}) / (857 \text{ euro} - 330 \text{ euro}).$$

De patrimoniumkorting wordt bij aanvang van de huurovereenkomst samen met de basishuurprijs en de minimale huurprijs vastgelegd in de huurovereenkomst en vervolgens voor maximaal negen jaar geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het moment waarop de patrimoniumkorting in de huurovereenkomst werd vastgelegd en de maand juni die aan de huurprijsaanpassing voorafgaat. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal (art. 6.55, eerste lid BVCW).

De patrimoniumkorting (en de minimale huurprijs) worden vervangen wanneer de basishuurprijs wordt vervangen.

6.1.2.5 De energierecorrectie (EC)

6.1.2.5.1 Belang

Voor een woning waarvan het verwachte energieverbruik inzake ruimteverwarming en sanitair warm water lager ligt dan het referentie-energieverbruik, wordt een energierecorrectie toegepast. (art. 6.50, eerste lid BVCW) Doordat er rekening werd gehouden met een reboundfactor, kan de energierecorrectie nooit groter zijn dan het voordeel dat de huurder ondervindt op zijn energiefactuur door de betere energieprestatie van de woning.

Concreet werd vanaf 1 januari 2020 een energierecorrectie ingevoerd voor alle woningen met een uitgebreide EPB-aangifte. Dit zijn alle nieuwbouwprojecten, vervangingsbouwprojecten of grondige renovatieprojecten vanaf de invoering van de energieprestatieregelgeving (aanvraag bouwvergunning vanaf 1 januari 2006). Ligt de EPC-score hoger dan 200 kWh/m²jaar voor midden- of zijappartementen of 250 kWh/m²jaar voor andere woningtypes, dan wordt er geen energierecorrectie berekend.

6.1.2.5.2 Berekening

De energierecorrectie wordt berekend via het verschil tussen het verwachte energieverbruik (Erv en Esww) en het referentieverbruik (Erv;ref en Esww.ref), gecorrigeerd met een reboundfactor (a en b) van de woning. Dat verschil wordt aan sociaal tarief doorgerekend (Ceff) aan de huurder. Voor ruimteverwarming wordt ook maar een gedeelte aangerekend (N), dit op basis van het type

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

6.1.2.7 De berekening van de gezinskorting (GK)

6.1.2.7.1 Belang

De gezinskorting zorgt voor een prijsdifferentiatie op basis van gezinssamenstelling. Hoe groter de gezinslast, hoe lager de huurprijs.

6.1.2.7.2 Berekening

De hoogte van de gezinskorting wordt bepaald door het aantal personen ten laste. Wie als persoon ten laste wordt beschouwd, wordt besproken in het onderdeel inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. De hoogte van de gezinskorting wordt voor 2024 als volgt berekend:

- Voor ieder minderjarig kind, of kind dat recht geeft op gezinsbijslag, dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd, wordt een korting van 22 euro toegekend (art. 6.51, §1, eerste lid BVCW).
- Voor iedere persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt een korting van 22 euro toegekend (art. 6.51, §1, eerste lid BVCW).
- Als een minderjarig kind, of kind dat recht geeft op gezinsbijslag tevens erkend is als ernstig gehandicapt, dan wordt een korting toegekend van 44 euro, op voorwaarde dat het kind in de sociale woning is gedomicilieerd (art. 6.51, §1, tweede lid BVCW).
- Als een minderjarig kind, of een kind dat recht geeft op gezinsbijslag, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan kan er een korting van 11 euro worden toegekend (art. 6.51, §2, eerste lid BVCW).

Wanneer de ouders van het kind niet gezamenlijk een sociale woning betrekken, is niet het bezitten van het ouderlijk gezag bepalend voor het toekennen van de korting, maar wel de plaats waar het kind is gedomicilieerd. De halve korting voor een kind dat slechts deeltijds deel uitmaakt van het gezin is dan ook afhankelijk van de ondertekening door beide ouders van een verklaring, waarin de ouder waar het kind is gedomicilieerd, vermeldt (art. 6.51, §2, derde lid BVCW):

- of hij zelf een sociale huurwoning huurt en in voorkomend geval bij welke verhuurder;
- dat hij, als hij zelf huurder is of zal worden van een verhuurder, een kopie van de verklaring zal bezorgen aan die verhuurder;
- dat hij, als hij verklaart zelf geen sociale huurwoning te huren, aan de verhuurder van de sociale huurwoning die de andere ouder huurt, de toestemming verleent om dat te controleren;
- zijn inschrijvingsnummer in de sociale zekerheid, om de controle, mogelijk te maken.

Als uit de ondertekende verklaring, of uit nader onderzoek, blijkt dat het kind is gedomicilieerd in een andere sociale huurwoning, dan zal de korting daar ook maar 11 euro zijn in plaats van 22 euro (art. 6.51, §2, eerste lid BVCW).

De achtdagenregeling heeft geen invloed op de toepassing van duurzaam verblijf. Bij het bepalen van de gezinskorting wordt er niet gekeken naar het gezinsbegrip en het minimumverblijf van acht dagen per maand. Er moet sprake zijn van minstens één overnachting en het verblijf bij de huurder moet regelmatig zijn.

//

Voor familieleden van de huurder van de eerste, tweede en derde graad die een ernstige handicap hebben, wordt een dubbele gezinskorting toegepast, namelijk 44 euro (geïndexeerd bedrag voor 2024) (artikel 6.51, §1, derde lid BVCW). Dat geldt voor de familieleden die geen recht geven op gezinsbijslag. Voor de categorie kinderen die recht geven op gezinsbijslag en die een ernstige handicap hebben, is er al een dubbele gezinskorting (artikel 6.51, §1, tweede en derde lid BVCW).

Het totaal van de bovenvermelde kortingen wordt de gezinskorting genoemd en wordt afgetrokken van de som van 1/54ste van de in aanmerking te nemen inkomens van de huurder(s) (art. 6.51, §3 BVCW).

6.1.2.8 De aangepaste huurprijs (AH)

6.1.2.8.1 Belang

De aangepaste huurprijs is de berekening die uiteindelijk de sociale korting zal bepalen (art. 6.53, eerste lid BVCW).

De sociale korting die een sociale huurder uiteindelijk heeft dankzij de sociale huurprijsberekening is het positieve verschil tussen de basishuurprijs en de aangepaste huurprijs, $BH-AH = SK$.

Hou er rekening mee dat een eventuele vermindering van de onroerende voorheffing nog dient te worden verrekend om de uiteindelijke sociale korting te bepalen.

6.1.2.8.2 Berekening

De aangepaste huurprijs is gelijk aan het verschil tussen (art. 6.52, eerste lid BVCW):

- 1/54ste van het inkomen;
- de som van de patrimoniumkorting en de gezinskorting.

Het resultaat van deze berekening wordt echter gelijkgesteld met een boven- en ondergrens, namelijk (art. 6.52, vierde lid BVCW):

- bovengrens: de basishuurprijs;
- ondergrens: de minimale huurprijs.

6.1.3 Herziening van de aangepaste huurprijs

De aangepaste huurprijs wordt telkens op 1 januari herzien. Bijgevolg wordt de nieuwe aangepaste huurprijs telkens op 1 januari van kracht. De aangepaste huurprijs wordt in de loop van het jaar ook aangepast in een aantal gevallen (art. 6.54, tweede lid BVCW).

Als blijkt dat de huurder informatie heeft achtergehouden of als blijkt dat de meegedeelde gegevens frauduleus zijn, kan de verhuurder de sociale korting ten allen tijde terugvorderen. Merk hierbij op dat ook de Toezichthouder bevoegd is om in plaats van de verhuurder een administratieve geldboete op te leggen (art. 646, derde lid BVCW).

//

6.1.3.1 Jaarlijkse huurprijsherziening

Ieder jaar vraagt de verhuurder in het najaar de nodige gegevens inzake inkomen en gezinssamenstelling op bij de bevoegde overheidsdiensten, dan wel een bevraging van de KSZ. Op basis hiervan zou de verhuurder reeds de huurprijs kunnen berekenen. Immers, alle parameters zijn dan voor hem gekend. Hij kent de basishuurprijs (BH), het Inkomen (I), het aantal personen ten laste (GK), de energiecorrectie (EC) en de basishuurprijs (BH), minimale huurprijs (MHP)¹³ en patrimoniumkorting (PK) zijn gewoon geïndexeerde bedragen.

Om fouten en vergissingen te vermijden wegens niet accurate gegevens moet de verhuurder de huurder ieder jaar vragen om de ontbrekende gegevens die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs mee te delen. De verhuurder dient de huurder er ook op te wijzen dat ze op basis van het huidige inkomen een lagere huurprijs kunnen bekomen. Het inkomen moet dan wel berekend over drie maanden minstens 20% lager liggen dat het inkomen uit het referentiejaar.

De huurder krijgt tijd om te reageren tot de laatste dag van de maand die volgt op het verzoek van de verhuurder, of langer als de verhuurder een langere termijn bepaald heeft. Als de huurder de informatie niet binnen die termijn bezorgt, moet de verhuurder een herinneringsbrief sturen, waarbij de huurder zeven dagen de tijd krijgt te rekenen vanaf de postdatum om de nodige gegevens over te maken (art. 6.46, vierde lid BVCW).

Als de huurder in gebreke blijft, zal deze vanaf 1 januari een huurprijs betalen die maximaal gelijk is aan de basishuurprijs. De verhuurder kan dus opteren om rekening te houden met de financiële draagkracht van de huurder. Die huurprijs wordt opnieuw verminderd met de sociale korting, op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de informatie wordt bezorgd (art. 6.46, vierde lid BVCW).

6.1.3.2 De tussentijdse herziening op basis van gezinssamenstelling

Als een persoon van wie het referentie-inkomen of huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking moet worden genomen, overlijdt of de woning verlaat, dan wordt de huurprijs opnieuw berekend. De reële huurprijs wordt uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de feiten met de nodige stavingstukken ter kennis van de verhuurder werden gebracht, aangepast (art. 6.54, tweede lid, 1° en derde lid BVCW).

Als er personen komen bijwonen van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking moet worden genomen, wordt de huurprijs opnieuw berekend. De reële huurprijs wordt uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de personen kwamen bijwonen aangepast (art. 6.54, tweede lid, 1° en derde lid BVCW).

¹³ De vastgelegde minimale huurprijs voor verhuringen voor 2024 werd met ingang van 1 januari 2024 met 2% verhoogd



De reële huurprijs wordt uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, aangepast, rekening houdend met het huidig pensioeninkomen van de huurder. Als er andere personen in de woning verblijven waar rekening moet mee worden gehouden, dan wordt ook met hun huidig inkomen rekening gehouden (art. 6.54, vijfde lid BVCW).

6.1.3.5.2 [De jaarlijkse huurprijsherziening voor een gepensioneerde](#)

Het pensioeninkomen is een stabiel gegeven. Als een persoon in het afgelopen jaar met pensioen is gegaan, wordt voor de komende jaren dan ook gekeken naar het pensioeninkomen. Immers, wanneer het een alleenstaande betreft of een koppel die beiden in pensioen zijn, zal er geen wezenlijk verschil in inkomen zijn. Om administratieve redenen kan verder gewerkt worden met het huidig pensioeninkomen (art. 6.54, zevende lid BVCW).

Het kan echter zijn dat het huidig inkomen hoger ligt dan het inkomen uit het referentiejaar. Bijvoorbeeld door inwoners die een hoger inkomen hebben. In dat geval wordt toch met het referentiejaar rekening gehouden (art. 6.54, zevende lid BVCW).

Als het referentiejaar gelijk is aan het jaar dat volgt op het jaar waarin de persoon met pensioen is gegaan, gebeurt de jaarlijkse huurprijsaanpassing opnieuw op basis van het referentiejaar. Het referentiejaar zal op dat moment immers gelijk zijn aan een jaar waarin de huurder voor de hele periode een pensioeninkomen had (art. 6.54, zevende lid BVCW).

6.1.4 **Vermindering op de onroerende voorheffing**

Als de huurder recht heeft op een vermindering van onroerende voorheffing, dan wordt de aanvraag daarvoor door de verhuurder ingevuld en bij de bevoegde dienst ingediend. De eventuele korting is ten voordele van de huurder. Voor een private huurwoning wordt dit bedrag integraal doorgestort aan de huurder. Voor een sociale huurwoning wordt die korting echter verrekend omdat anders de huurder twee maal een korting op zijn huurprijs krijgt omwille van zijn gezinssituatie. De huurder krijgt bijgevolg het hoogste van de twee kortingen, namelijk ofwel de sociale korting ofwel de vermindering op de onroerende voorheffing (art. 6.53, eerste lid BVCW).

Het is niet toegestaan om de korting op de onroerende voorheffing te verrekenen in de huurprijs van een volgend jaar. De korting op de onroerende voorheffing moet altijd verrekend worden in de huurprijs met betrekking tot de periode waarop de korting zelf van toepassing is en de huurder moet de korting zo snel mogelijk na de uitbetaling ervan ontvangen (art. 6.53, tweede lid BVCW).

In de praktijk zijn er 2 mogelijkheden voor de verrekening van de korting op de onroerende voorheffing, namelijk de korting op de onroerende voorheffing wordt pas in rekening gebracht wanneer de verhuurder deze zelf ontvangt of er wordt een schatting gemaakt van de korting op de onroerende voorheffing, die effectief via de maandelijkse huur wordt aangerekend en achteraf wordt de korting op de onroerende voorheffing integraal doorgestort aan alle huurders.

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

Als tijdens de huurtijd blijkt dat deze schatting toch te hoog was, dan moet het saldo zo snel mogelijk aan de huurders worden teruggestort en moet de maandelijkse huurprijs worden aangepast aan het correcte bedrag.

Op het ogenblik dat de korting op de onroerende voorheffing in handen van de verhuurder wordt gestort, wordt dit bedrag aan de huurder doorgestort, met eventuele correctie van de foute inschatting door de verhuurder. Om die correctie te bepalen, wordt de tot dan feitelijk aangerekende huurprijs vergeleken met de reële huurprijs die is berekend met een correcte kennis van de korting op de onroerende voorheffing.

Als de correcte berekening lager uitkomt dan het feitelijk aangerekende bedrag, dan wordt het totale verschil aan het door te storten bedrag toegevoegd, en omgekeerd. Ook deze afrekening vindt plaats binnen de twee maanden nadat de verhuurder de korting op de onroerende voorheffing ontvangt en ook hier is het aangewezen om de nodige toelichting te geven, bij voorbeeld bij de afrekening van de huurlasten (art. 6.53, tweede lid BVCW).

6.2 HUURPRIJSBEREKENING VOOR LOKALE BESTUREN

6.2.1 **Boek 6 van het BVCW 2021 van toepassing**

Vanaf 1 januari 2023 wordt de huurprijs voor sociale woningen van een lokaal bestuur op dezelfde berekend wijze als voor eigendomswoningen van de woonmaatschappij, namelijk volgens boek 6 van het BVCW 2021.

Voor die datum gold er voor de sociale woningen die het lokale bestuur verhuurde een aparte wijze van berekenen van de huurprijs. Artikel 62 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 (verder BVR van 17 december 2021) maakt een einde aan deze uitzondering en voorziet in een gefaseerde overgang in maximaal drie stappen voor lopende verhuringen.

Voor een toelichting van de berekeningswijze van boek 6 van het BVCW 2021 kan verwezen worden naar het voorgaande hoofdstuk 6.1. In wat volgt lichten we de overgangsregeling voor lopende verhuringen toe, namelijk de berekeningswijze zoals beschreven in hoofdstuk III van het BVR van 29 september 1994, dat in maximum 3 stappen uitdooft.

6.2.2 **Principe van de uitdovende huurprijsberekening BVR van 29 september 1994**

De huurprijs wordt berekend door de basishuurprijs aan te passen in functie van het inkomen en de gezinssamenstelling van de huurder. Dit gebeurt door de basishuurprijs te vermenigvuldigen met een inkomenscoëfficiënt. Het resultaat hiervan is de basis aangepaste huurprijs. Gezinnen met drie of meer personen ten laste komen in aanmerking voor een extra korting die van dit resultaat wordt afgetrokken. Die extra korting dient wel nog te worden verrekend met de vermindering op de onroerende



voorheffing die het gezin allicht geniet. Het resultaat van deze bewerkingen noemt men de aangepaste huurprijs.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan enerzijds 1/60ste van het jaarinkomen (dit komt overeen met 20% op maandbasis) en anderzijds de normale huurwaarde, maar kan nooit lager zijn dan de helft van de basishuurprijs. Als 1/60ste van het jaarinkomen lager ligt dan de helft van de basishuurprijs, betaalt de huurder dus toch de helft van de basishuurprijs.

$$\begin{aligned}
 & \mathbf{AH = (BH * IC) - (PTL+VOV)} \\
 & \mathbf{=> of \frac{1}{2} BH als \frac{1}{2} BH > AH} \\
 & \mathbf{=> of NH als NH < AH.} \\
 & \mathbf{=> of \frac{1}{60}ste I als \frac{1}{60}ste I < AH} \\
 & \mathbf{=> of \frac{1}{2} BH als VAH en \frac{1}{60}ste I < \frac{1}{2} BH} \\
 & \mathbf{= RH}
 \end{aligned}$$

Er moeten dus vijf berekeningen gebeuren. Het uiteindelijke resultaat van bovenstaande oefening is de reële huurprijs die men maandelijks dient te betalen.

- AH = Voorlopig aangepaste huurprijs, te berekenen in functie van inkomen, het aantal personen ten laste en de kostprijs van de woning, rekening houdend met de extra korting voor grote gezinnen en de vermindering op de onroerende voorheffing.
- $\frac{1}{2} BH =$ minimale huurprijs, te berekenen als de helft van de basishuurprijs. Basishuurprijs ligt tussen 3 en 7,5% van de geactualiseerde kostprijs en niet hoger dan de normale huurwaarde.
- NH = maximale huurprijs, te berekenen in functie van de normale huurwaarde voor een vergelijkbare woning op de private huurmarkt, zoals door de verhuurder bepaalt. De normale huurwaarde is minimaal het geïndexeerd kadastraal inkomen van die woning.
- $\frac{1}{60}^{ste} I =$ maximale huurprijs van 1/60ste van het jaarinkomen uit het referentiejaar (komt overeen met 20% op maandbasis), niet geïndexeerd.
- PTL+VOV = huurvermindering voor grote gezinnen (vanaf 3 personen ten laste), verrekend met een eventuele vermindering op de onroerende voorheffing. De huurder krijgt de hoogste van beide tegemoetkomingen.
- RH = de uiteindelijk te betalen huurprijs.



6.2.3 **Verduidelijking van de verschillende begrippen en berekening BVR van 29 september 1994**

6.2.3.1 **De vaststelling van het inkomen**

6.2.3.1.1 Belang

De bovengrens in functie van het inkomen is 1/60ste van het inkomen (art. 15 BVR van 29 september 1994). Dat komt overeen met 20% van het inkomen op maandbasis. Daarnaast wordt het inkomen gebruikt om de inkomenscoëfficiënt te berekenen waarmee de basishuurprijs wordt vermenigvuldigd om de basis aangepaste huurprijs te kennen.

6.2.3.1.2 Berekening

Voor de berekening van het inkomen kan worden verwezen naar het onderdeel betreffende de inkomensvoorwaarde.

In tegenstelling tot het inkomen als inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarde en het inkomen bij de huurprijsberekening voor woningen verhuurd door een woonmaatschappij, wordt het inkomen niet geïndexeerd voor de huurprijsberekening voor lokale besturen. Immers, met de inwerkingtreding van het Kaderbesluit Sociale Huur werd het oude inkomensbegrip opgeheven, zodat zowel voor de zittende als voor de nieuwe huurders van het ene op het andere moment het inkomen zou geïndexeerd worden. Daardoor zou de huurprijs van de zittende huurders een stuk hoger liggen dan in 2007, wat bij de opstelling van het Kaderbesluit Sociale Huur niet beoogd werd.

6.2.3.2 **De vaststelling van het aantal personen ten laste**

6.2.3.2.1 Belang

Het aantal personen ten laste wordt gebruikt bij de vaststelling van de inkomenscoëfficiënt en de huurvermindering voor grote gezinnen in het kader van de berekening van de aangepaste huurprijs.

6.2.3.2.2 Berekening van het aantal personen ten laste

De vaststelling van het aantal personen ten laste loopt niet per definitie gelijk met het aantal personen die men fiscaal ten laste kan hebben. Het sociaal huurrecht onderscheidt een aantal specifieke gevallen, namelijk:

- Ieder minderjarig kind, of kind dat recht geeft op gezinsbijslag, dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd, wordt als een persoon ten laste beschouwd.
- Iedere persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt als een persoon ten laste beschouwd.
- Als een minderjarig kind, of kind dat recht geeft op gezinsbijslag tevens erkend is als ernstig gehandicapt, dan wordt deze als twee personen ten laste beschouwd.
- Als een minderjarig kind, of een kind dat recht geeft op gezinsbijslag, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan wordt deze ook als persoon ten laste beschouwd.

6.2.3.3 De berekening van de aangepaste huurprijs

6.2.3.3.1 Belang

De aangepaste huurprijs is het resultaat van het product van de basishuurprijs met een inkomenscoëfficiënt. De coëfficiënt past de basishuurprijs aan het inkomen en het aantal personen ten laste van de huurder. In de basishuurprijs wordt rekening gehouden met de kostprijs van de woning waardoor er een verschil op treedt tussen bijvoorbeeld de studio's en de eengezinswoningen, of tussen een niet gerenoveerd appartement en een recent gerenoveerd appartement. Voor gezinnen met minimum drie personen ten laste wordt een extra korting voorzien.

De aangepaste huurprijs is het resultaat van de volgende formule, waarbij het tweede luik enkel relevant is voor gezinnen met minstens drie personen ten laste.

$$AH = (\text{Inkomenscoëfficiënt} * \text{basishuurprijs}) - (\% \text{ basishuurprijs, na verrekening OV})$$

6.2.3.3.2 Berekening van de inkomenscoëfficiënt

De inkomenscoëfficiënt voor 2024 is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

$$Ic = (\text{Inkomen} + 1.269) / 20.289$$

Het inkomen moet desgevallend verminderd worden met 1.421 euro voor elk van de eerste twee personen ten laste.

6.2.3.3.3 Berekening van de basishuurprijs en de geactualiseerde kostprijs

De basishuurprijs is een zekere referentiewaarde voor de huurprijsberekening. Hij wordt vastgelegd tussen 3% en 7,5% van de geactualiseerde kostprijs van de woning en mag nooit hoger liggen dan de normale huurwaarde. De begrenzing van 7,5% geldt niet voor woningen die werden gerealiseerd voor 1940. De basishuurprijs wordt jaarlijks op 1 januari vastgesteld en kan in de loop van het jaar niet wijzigen, behalve na renovatiewerken.

De geactualiseerde kostprijs is de som van alle individueel geactualiseerde investeringen die in de woning werden gedaan. Voor de actualisatie van deze individuele investeringen wordt een actualisatietabel gehanteerd, die jaarlijks bij ministerieel besluit wordt vastgelegd.

Onder kostprijs wordt verstaan: “de som van alle uitgaven voor de oprichting of de verwerving van de woning, alsmede voor de uitgevoerde sanerings-, verbeterings- en aanpassingswerkzaamheden, evenals de waardering van gebouwen of gronden die kosteloos verworven of in erfpacht gekregen zijn”. Kortweg kun je stellen alle individuele investeringen. Het betreft niet alleen de oprichting of renovatie van het gebouw zelf, maar ook de grondprijs, sloop vorige woning, de gefactureerde adviezen betreffende het project, het ereloon van architecten,...Subsidies moeten niet in mindering worden gebracht. Deze kostprijs wordt definitief vastgesteld na de eindafrekening en ontstentenis van de eindafrekening, aanvankelijk voorlopig vastgesteld bij de eerste verhuring.

//

6.2.3.3.4 Berekening van de huurvermindering voor grote gezinnen

Vanaf de derde persoon ten laste, wordt een korting op basis van een procentuele vermindering van de basishuurprijs voorzien, namelijk:

- 20 % op de basishuurprijs voor 3 personen ten laste;
- 30 % op de basishuurprijs voor 4 personen ten laste;
- 40 % op de basishuurprijs voor 5 personen ten laste;
- 50 % op de basishuurprijs voor 6 personen en meer ten laste.

De korting blijft vanaf 6 personen en meer ten laste dus gelijk. De korting die gelijkstaat aan de procentuele vermindering van de basishuurprijs, dient verrekend te worden met de vermindering op de onroerende voorheffing waarop de huurder recht heeft. De korting op de onroerende voorheffing moet vanuit dit uitgangspunt steeds integraal worden doorgestort aan de huurder. Het is echter vaak onmogelijk te voorspellen hoeveel de korting op de onroerende voorheffing exact zal bedragen. De verhuurder heeft de keuze tussen twee mogelijkheden:

- Onmiddellijke verrekening van de korting, op basis van een inschatting van de korting op de onroerende voorheffing;
- Verrekening op het ogenblik dat de korting op de onroerende voorheffing effectief wordt doorgestort.

Wonen in Vlaanderen compenseert de beschreven extra huurvermindering aan de verhuurder. Om de compensatie te bepalen, berekent men het verschil tussen de huurprijs waarbij geen rekening wordt gehouden met de huurvermindering en de huurprijs die daar wel rekening mee houdt.

6.2.3.3.5 De berekening van de normale huurwaarde

De normale huurwaarde is de geschatte huurprijs van een vergelijkbare woning op de private huurmarkt en speelt hier de rol van de marktwaarde van de woning. De schatting kan door de verhuurder zelf gedaan worden en hoeft dus niet door een notaris of Wonen in Vlaanderen te gebeuren. Ze geldt echter enkel als bovengrens voor de reële huurprijs.

Deze normale huurwaarde moet minimaal gelijk zijn aan een afgeleide waarde van het kadastraal inkomen, namelijk $(KI \times 7,99)$. Deze factor is het resultaat van volgende formule:

$NH = (KI \times 100 \times 461,26 (= \text{september 2023, basis 1974})) / (60 \times 96,11 (= \text{september 1974}))$
--

6.2.4 **De overgangsregeling 2023-2025**

Voor 2023, 2024 en 2025 wordt ieder jaar de oorspronkelijke huurprijs volgens het BVR van 29 september 1994 (zie punt 6.2.2-6.5) en de nieuwe huurprijs volgens boek 6 van het BVCW 2021(zie punt 6.1) met elkaar vergeleken.



De huurprijs die in die jaren effectief wordt aangerekend aan de huurder is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

$$\text{Huurprijs} = \text{oorspronkelijke huurprijs} + (\text{nieuwe huurprijs} - \text{oorspronkelijke huurprijs}) * X\%$$

Voor elk van de drie jaren wordt het percentage X vastgelegd, waarbij X in het eerste jaar minimaal 25, in het tweede jaar minimaal 50 en in het derde jaar minimaal 75 is. In elk geval mag X in geen enkel jaar lager zijn dan het voorgaande jaar. Als X in een bepaald jaar 100 is, geldt vanaf dan de nieuwe huurprijsberekening.

In afwijking hiervan kan de verhuurder beslissen om de overgangsbepalingen niet of niet langer toe te passen en de berekeningswijze van boek 6 BVCW 2021 integraal toe te passen. Dat kan als het verschil in resultaat tussen de twee berekeningswijzen minder is dan een te bepalen percentage of bedrag. De percentages en het bedrag worden voor al de woningen op dezelfde manier vastgesteld.

6.3 HUURPRIJSBEREKENING VOOR EEN INGEHUURDE WONING VAN EEN WOONMAATSCHAPPIJ

6.3.1 Woningen die de woonmaatschappij zelf inhuurt

Een woonmaatschappij huurt een woning op de private huurmarkt om ze vervolgens onder te verhuren met toepassing van artikel 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet. De huurprijs die de woonmaatschappij dient te betalen aan de eigenaar is de huurprijs die de woonmaatschappij nadien doorrekent aan de onderhuurder (art. 6.56 BVCW). In bepaalde gevallen kan de woonmaatschappij beslissen om aan de onderhuurder een hogere huurprijs te vragen dan ze zelf betaalt voor de woning, namelijk:

- Als de woonmaatschappij de woning renoveert kan ze de onderhuurprijs verhogen met het bedrag dat overeenkomt met de totale som van de renovatiekosten, verminderd met eventuele subsidies of tegemoetkomingen voor deze werken, gedeeld door het aantal resterende maanden van de hoofdhuurovereenkomst afgesloten tussen de woonmaatschappij en de eigenaar-verhuurder (art. 9, tweede lid MB van 27 februari 2023 tot uitvoering van boek 6 BVCW 2021).
- Als de raad van bestuur van de woonmaatschappij dit grondig motiveert, kan hij beslissen om de onderhuurprijs met (maximaal) 5% te verhogen, zonder hierbij het bedrag van de huurprijs om in aanmerking te kunnen komen voor een huursubsidie te overschrijden. De verhoging kan gelden voor een bepaalde woning, een groep van woningen of voor het hele patrimonium (art. 9, vijfde lid MB van 27 februari 2023 tot uitvoering van boek 6 BVCW 2021).
- Als de huurprijs die de woonmaatschappij betaalt minder bedraagt dan de volgende bedragen (bedragen gelden voor 2024), dan wordt de onderhuurprijs gelijk gesteld aan die bedragen, namelijk:
 - 146 euro voor een woning zonder afzonderlijke slaapkamers;
 - 183 euro voor een woning met 1 slaapkamer;

//

- 219 euro voor een woning met 2 slaapkamers;
- 256 euro voor een woning met 3 slaapkamers;
- 292 euro voor een woning met 4 slaapkamers.

6.4 HUURPRIJSBEREKENING ALS EEN WOONMAATSCHAPPIJ WONINGEN IN BEHEER NEEMT

Als een sociale huurwoning die wordt verhuurd door een lokaal bestuur of het Vlaams Woningfonds, overgedragen wordt aan of in beheer wordt gegeven van een woonmaatschappij, gelden de volgende regels (art. 7.51, §2 BVCW).

Gedurende een periode van maximaal drie jaar wordt er van de huurprijsberekening die de verhuurder hanteert, hierna de oorspronkelijke huurprijsberekening te noemen, stapsgewijs geëvolueerd naar de huurprijsberekening van boek 6 van het BVCW 2021, hierna de nieuwe huurprijsberekening te noemen.

De eerste huurprijsaanpassing volgens de overgangsbepalingen vindt plaats op 1 januari van het jaar dat volgt op de datum van de overdracht of het in beheer geven van de woning. De woonmaatschappij kan daarvan afwijken als de overdracht of het in beheer geven plaatsvindt in de periode tussen 1 september en 1 januari. In dat geval kan de woonmaatschappij er voor kiezen om de eerste huurprijsaanpassing ten laatste te doen op 1 januari van het tweede jaar dat volgt op de datum van de overdracht of het in beheer geven van de woning.

In het jaar waarin de eerste aanpassing plaatsvindt en de daaropvolgende twee jaren berekent de woonmaatschappij enerzijds de huurprijs conform de oorspronkelijke huurprijsberekening, en anderzijds de huurprijs conform de nieuwe huurprijsberekening, telkens rekening houdend met het inkomen, de gezinssamenstelling en de andere parameters van toepassing voor dat jaar. Het resultaat van de oorspronkelijke huurprijsberekening is de oorspronkelijke huurprijs en het resultaat van de nieuwe huurprijsberekening is de nieuwe huurprijs. De aan de huurder aan te rekenen huurprijs is gelijk aan het resultaat van de volgende formule :

$\text{Huurprijs} = \text{oorspronkelijke huurprijs} + (\text{nieuwe huurprijs} - \text{oorspronkelijke huurprijs}) * X\%$
--

De woonmaatschappij stelt voor elk van de drie jaren het percentage X vast, waarbij X in het eerste jaar minimaal 25, het tweede jaar minimaal 50 en het derde jaar minimaal 75 bedraagt. In elk geval mag X in geen enkel jaar lager bepaald worden dan het voorgaande jaar. Als X in een bepaald jaar 100 is, geldt vanaf dan de nieuwe huurprijsberekening.

In afwijking hiervan, kan de woonmaatschappij beslissen om de overgangsbepalingen niet of niet langer toe te passen en de nieuwe huurprijsberekening toe te passen als de oorspronkelijke huurprijs minder dan een door woonmaatschappij te bepalen percentage of bedrag hoger of lager is dan de nieuwe huurprijs.

Als er meer woningen tegelijk worden overgedragen of in beheer gegeven, gelden de vastgestelde percentages en het vastgestelde bedrag voor al die woningen op dezelfde manier.

De aangerekende huurprijs wordt tijdens de overgangperiode ook aangepast volgens het BVCW van 2021 (art. 6.54). In dat geval berekent de woonmaatschappij opnieuw de aan de huurder aan te rekenen huurprijs op basis van de nieuwe gegevens.



7 KOSTEN EN LASTEN

7.1 VERDELING VAN DE KOSTEN EN DE LASTEN TUSSEN HUURDER EN VERHUURDER

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

Grosso modo kan gesteld worden dat alle kosten en lasten die betrekking hebben op het bezit en de uitoefening van zakelijke rechten op het onroerend goed, ten laste komen van de verhuurder. De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning. Ook alle kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder, zijn ten laste zijn van de huurder, en dit ten bedrage van de reële uitgaven waarmee ze overeenstemmen. Ze zijn dan ook niet forfaitair begrepen in de huurprijs.

De specifieke verdeling van de kosten en lasten tussen huurder van een ingehuurde woning door de woonmaatschappij en de woonmaatschappij wordt geregeld overeenkomstig artikel 36 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

7.2 DE ONROERENDE VOORHEFFING

De onroerende voorheffing valt ten laste van de verhuurder. De aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing waar de huurder recht op heeft, wordt door de verhuurder ingevuld en bij het agentschap Vlaamse Belastingdienst ingediend.

De verhuurder die de huurprijsberekening van het BVCW of de huurprijsberekening van het besluit van 1994 toepast, dient de eventuele vermindering op de onroerende voorheffing te verrekenen met respectievelijk de gezinskorting en de huurprijsvermindering voor grote gezinnen. Zie hiervoor de desbetreffende rubrieken inzake huurprijsberekening.

Voor een ingehuurde woning valt de onroerende voorheffing ten laste van de eigenaar-verhuurder. De onderhuurder die recht heeft op de vermindering van de onroerende voorheffing, doet een beroep op de begeleiding van de woonmaatschappij voor de aanvraag van die vermindering.

7.3 DE VERGOEDING VOOR ZONNEPANELEN

Vanaf 1 september 2019 is het mogelijk om een billijke, periodieke vergoeding te vragen voor de geproduceerde hernieuwbare energie uit zonnepanelen die geleverd wordt aan de sociale huurders. De huurders betalen een speciaal tarief voor de geproduceerde stroom. Afhankelijk of de woning is uitgerust

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

kWh, en het bedrag dat overeenkomt met het tweevoudig sociaal tarief nacht per kWh, inclusief btw, zoals periodiek bepaald door de Commissie voor de Regulering van de Elektriciteit en het Gas.

7.3.1.2.2 [Een niet-beschermd afnemer](#)

De vergoeding is voor een niet-beschermd afnemer gelijk aan 90% van het product van het zelfverbruik van energie, uitgedrukt in kWh, en het bedrag dat overeenkomt met het tweevoudig sociaal tarief nacht per kWh, inclusief btw, zoals periodiek bepaald door de Commissie voor de Regulering van de Elektriciteit en het Gas, zonder rekening te houden met de plafonnering, vermeld in artikel 9 van het ministerieel besluit van 30 maart 2007 houdende vaststelling van sociale maximumprijzen voor de levering van elektriciteit aan beschermde residentiële afnemers, verhoogd met het bedrag dat overeenkomt met de som van de volgende bijdragen en kosten:

- de federale bijzondere accijns per kWh, vermeld in artikel 419, k), van de programmawet van 27 december 2004 voor elektriciteit van de GN-code 2716;
- de energiebijdrage per kWh, vermeld in artikel 419, k), van de programmawet van 27 december 2004 voor elektriciteit van de GN-code 2716;
- het verschil in transmissiekost per kWh, toepasselijk op het grondgebied waar de sociale huurwoning ligt en de transmissiekost toegepast in het tweevoudig sociaal tarief nacht;
- het verschil in distributiekost per kWh, toepasselijk op het grondgebied waar de sociale huurwoning ligt en de distributiekost toegepast in het tweevoudig sociaal tarief nacht.

Als de verhuurder de vergoeding aanreken met btw, wordt die vergoeding verminderd met het bedrag dat overeenkomt met de btw die de verhuurder aanreken.

De minister kan het percentage van 90% aanpassen, rekening houdend met de prijsevolutie van het tweevoudig sociaal tarief nacht en de afschrijving van de kosten, vermeld in artikel 6.25, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zie 7.3.1.3).

7.3.1.2.3 [Gemeenschappelijke bepalingen](#)

7.3.1.2.3.1 [Injectie van niet verbruikte stroom](#)

De eigenaar van het fotovoltaïsch zonne-energiesysteem registreert zich als netgebruiker, vermeld in artikel 1.1.3, 91°/1 van het Energiedecreet, op het injectiepunt, vermeld in artikel 1.1.3, 70° van het Energiedecreet. De opbrengst van de geïnjecteerde stroom komt de eigenaar toe.

Als de eigenaar van het fotovoltaïsch zonne-energiesysteem niet de verhuurder van de woning is, kunnen de eigenaar en de verhuurder in afwijking van het eerste lid andersluidende afspraken maken.

7.3.1.2.3.2 [Meten van het zelfverbruik](#)

Het zelfverbruik is gelijk aan het verschil tussen de totale productieopbrengst en de geïnjecteerde productieopbrengst, en kan bepaald worden door het samen nemen van de gegevens verkregen via:

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

vermeld in het intern huurreglement. Als de verhuurder binnen de rationele bezetting van de woning meerdere gezinsgroottes heeft bepaald, houdt hij rekening met de grootste gezinsgrootte.

Als het aantal zonnepanelen dat nodig is om de productiecapaciteit af te stemmen op het normaal verbruik niet gelijk is aan een natuurlijk getal, rondt de verhuurder het aantal af naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

Als opbrengstfactor om de productiecapaciteit af te stemmen op het normatief verbruik, en om de werkelijke voorziene productieopbrengst te ramen, wordt de waarde 900 kWh/kWp gehanteerd, gecorrigeerd met een reductiefactor in functie van de oriëntatie en de helling van het fotovoltaïsche zonne-energiesysteem volgens onderstaande tabel:

		Oriëntatie (°)								
		0	±22,5	±45	±67,5	±90	±112,5	±135	±157,5	±180
		Z	ZZW	ZW	WZW	O	ONO	NO	NNO	N
Helling (°)	0	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	10	95%	95%	93%	91%	89%	87%	85%	83%	83%
	20	99%	98%	95%	92%	87%	83%	79%	76%	75%
	30	100%	99%	96%	91%	85%	78%	72%	68%	67%
	40	99%	98%	94%	88%	81%	73%	66%	60%	59%
	50	97%	95%	91%	84%	76%	68%	59%	53%	51%
	60	92%	91%	87%	80%	71%	62%	53%	46%	43%
	70	86%	85%	80%	73%	65%	56%	47%	41%	38%
	80	78%	77%	73%	67%	58%	50%	42%	36%	33%
	90	70%	68%	65%	59%	52%	44%	37%	32%	30%

De helling van het fotovoltaïsche zonne-energiesysteem is de hoek, uitgedrukt in graden, tussen de verticale en de normale rechte op het vlak van de zonnepanelen. Voor horizontaal geplaatste zonnepanelen is de helling 0°, voor een verticaal vlak 90°.

De oriëntatie van het fotovoltaïsche zonne-energiesysteem is de hoek, uitgedrukt in graden, tussen het zuiden en de horizontale projectie van de normale rechte op het vlak van de zonnepanelen. In de richting van het westen is de oriëntatie positief, in de richting van het oosten negatief.

Voor tussenliggende oriëntaties en hellingen wordt de dichtbijgelegen waarde in de tabel zowel voor de oriëntatie als voor de helling aangenomen.

De verhuurder plaatst een monitoringsysteem om de productieopbrengst van de installatie te kunnen opvolgen.



De huurlasten moeten eveneens geboekt worden overeenkomstig het door de minister vastgesteld rekeningstelsel. Ze worden geboekt op rekeningen van de verhuurder die afgescheiden zijn van die van de huuropbrengsten.

7.4.2 Keuze tussen voorafbetaling en afbetaling

De huurder betaalt de kosten en lasten met maandelijkse betalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening (art. 6.59 BVCW).

De huurder betaalt de kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen, via maandelijkse voorafbetalingen. Op het einde van het jaar volgt er een eindafrekening. De verhuurder kan de voorafbetalingen gemotiveerd bijsturen als er een evolutie in de kosten en lasten verwacht wordt.

De verhuurder kan voor eigen woningen voor de vaste kosten opteren om in plaats van te werken met een systeem van voorafbetalingen, te werken met een systeem van afbetalingen. Volgens dit systeem worden in feite geen voorschotten betaald maar komen de maandelijkse huurlasten effectief neer op een betaling in 1/12^{de} van de afrekening van het voorgaande jaar. De verhuurder kan opteren om enkel bepaalde van zijn vaste kosten via afbetaling te doen.

De verhuurder moet de keuze van aanrekening van de kosten en lasten (voorafbetaling/afbetaling) opnemen in het intern huurreglement.

7.4.3 Werken met een forfaitair bedrag

Enkel in het geval van ingehuurde woningen kan de verhuurder voor de afrekening kiezen voor een vast bedrag betaalbaar in vaste maandelijkse betalingen. Iedere partij kan evenwel op elk moment aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten (art. 36, §3 VWHD). De onderhuurder kan ook de kosten en lasten met maandelijkse voorafbetalingen betalen. Het bedrag van die voorafbetalingen wordt vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening (art. 6.59 BVCW).

7.5 DE ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKZAAMHEDEN

7.5.1 De huurder

De huurder is geacht de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden op eigen kosten uit te voeren die overeenkomstig artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet en de plaatselijke gebruiken te laste van hem vallen. Als de huurder niet tijdig de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uitvoert heeft de verhuurder, na ingebrekestelling met een aangetekende brief, het recht om die werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder. De huurder moet aan de

8 DE BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

Vanaf 1 maart 2017 beschikt de huurder over een woonrecht gedurende negen jaar nadat hem een woning is toegewezen. Op basis van dat woonrecht kan hij gedurende negen jaar een sociale huurwoning huren via een of meer opeenvolgende huurovereenkomsten.

De huurovereenkomsten hebben een duur van negen jaar. Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder minder dan negen jaar beschikt, bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover de verhuurder beschikt (art. 6.27, §1, derde lid VCW).

Als de huurder op het einde van zijn woonrecht van negen jaar niet voldoet aan de voorwaarden van woonbehoefte of van passendheid van de woning, zegt de verhuurder de lopende huurovereenkomst op met een opzeggingstermijn van zes maanden en eindigt het woonrecht op de vervaldag van de huurovereenkomst.

Als de huurder wel voldoet aan de voorwaarden van woonbehoefte of van passendheid van de woning, wordt zijn woonrecht verlengd met drie jaar. Het woonrecht wordt vervolgens telkens met drie jaar verlengd als de voorwaarden zijn voldaan (art. 6.27 VCW).

De huurovereenkomsten voor eigen woningen van de woonmaatschappij worden sinds 1 maart 2017 gesloten voor negen jaar, verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar (art. 6.27, §1, derde lid VCW).

De duurtijd van het woonrecht kan worden verkort onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren (art. 6.28, tweede lid VCW). Voor de tijdelijke opvang van alleenstaanden of gezinnen die in een noodsituatie verkeren, kan een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een welzijnsvereniging een huurovereenkomst van kortere duurtijd sluiten (art. 6.28, tweede lid VCW en art. 6.64, tweede lid BVCW).

De huurovereenkomst kan van rechtswege worden beëindigd (art. 6.35 VCW). Tot slot kunnen de verhuurder (omwille van specifieke redenen) en de huurder (geen redenen vereist) de huurovereenkomst opzeggen (art. 6.33, eerste lid en art. 6.34, eerste lid VCW).

Huurders met een huurovereenkomst die voor 1 maart 2017 werd ondertekend, vallen nog onder het stelsel van onbepaalde duur. In vergelijking met huurovereenkomsten van negen jaar, is voor hen geen periodieke aftoetsing van het inkomen of de bezettingsgraad van de woning voorzien (art. 6.28, derde lid VCW). De eventuele onderbezetting kan leiden tot een onderbezettingsvergoeding.

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van verkoop moet de huurder toestaan dat de gehuurde woning wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gezamenlijk overleg te bepalen. Tijdens die termijn laat de huurder toe dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen (art. 6.45 BVCW).

//

8.1 BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DE HUURDER

8.1.1 **Opzegging door de huurder**

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet. De maand volgend op de melding dat de huurder de woning heeft verlaten, is hij niet langer gebonden door de huurdersverplichtingen en wordt de huurprijs herzien voor de resterende huurder. Zolang er nog een andere huurder blijft wonen, is er geen opzeggingstermijn (art. 6.34, §1 VCW).

Enkel voor de laatst overblijvende huurder geldt een opzeggingstermijn van drie maanden (art. 6.34, §2, eerste lid VCW), tenzij hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of hij maakt gebruik van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning. Dan kan de huurder kiezen voor een opzeggingstermijn van één maand of drie maanden (art. 6.34, §2, derde lid VCW).

Een woonzorgcentrum is een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder, die er permanent verblijven, in een thuisvervangend milieu huisvesting en ouderenzorg wordt aangeboden. Met woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning wordt bedoeld de opvang van personen met een handicap waarbij een vervangende woon- of verblijfssituatie aangeboden wordt, met inbegrip van huisvesting en voeding (art. 6.68 BVCW).

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

Als een huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, en de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, terwijl er nog een andere huurder in de woning verblijft, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege beëindigd en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. De beëindiging gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige stavingstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de verhuurder werden gebracht. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning heeft verlaten, op de hoogte van het neerleggen van de stavingstukken en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen, binnen de termijn die de verhuurder vastlegt, maar in ieder geval voor dat de huurovereenkomst wordt beëindigd (art. 6.35, eerste en derde lid VCW).

8.1.2 **Beëindiging van rechtswege**

8.1.2.1 In welke situaties wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd?

In de volgende gevallen wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd:

- als de laatste huurder overlijdt;
- ten aanzien van de huurder die de sociale woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg te hebben gegeven, als er nog een andere huurder overblijft;

//

- als de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit.

8.1.2.2 Wanneer gaat de beëindiging van de huurovereenkomst in?

8.1.2.2.1 Als de laatste huurder overlijdt

Als de laatste huurder overlijdt en er blijven geen bijwoners over, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op het einde van de tweede maand na de maand waarin de verhuurder het overlijden heeft vernomen. Als er nog bijwoners zijn, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op het einde van de eerste maand na de maand waarin de verhuurder het overlijden vernomen heeft. De bijwoners hebben het recht de woning nog tijdelijk te betrekken tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden heeft vernomen. Om billijkheidsredenen kan de verhuurder beslissen om de termijn van 6 maanden te verlengen tot maximaal 5 jaar. De verhuurder is het best geplaatst om de individuele situatie van de bijwoners in te schatten. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen (art. 6.35, eerste en tweede lid VCW).

In het geval er nog bijwoners zijn die de woning nog tijdelijk willen betrekken, dienen ze een bezettingsovereenkomst met de verhuurder te sluiten. In de overeenkomst staan de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen, zoals de vergoeding voor het bewonen, de indexatie, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, de kosten en lasten, en de verzekeringen en aansprakelijkheden. De vergoeding voor het bewonen wordt op dezelfde wijze berekend zoals de huurprijs zou worden berekend (art. 6.35, derde lid VCW).

In het geval er geen bijwoners meer waren op het moment van overlijden, en er zijn erfgenamen, kunnen de erfgenamen de woning ontruimen. De woning moet ontruimd zijn bij de beëindiging van de huurovereenkomst (de huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd op de laatste dag van de tweede maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen (art. 6.35, tweede lid VCW)). Als de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan de verhuurder de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden. Dat kan op grond van de regels rond bewaarneming uit het gemeen recht.

In het geval van een onbeheerde nalatenschap (als er geen erfgenamen gekend zijn, of ze hebben de erfenis verworpen) kan de verhuurder de woning niet op eigen houtje ontruimen. Binnen de wettelijke grenzen kan de verhuurder, wanneer deze zelf schulden tegoed heeft van de overleden huurder, de bewaarmaatregel van verzegeling vragen bij de vrederechter (artikel 1148 Ger.W.). Dit biedt de mogelijkheid dat bij een lage waarde van de goederen in de woning, er een curator wordt aangesteld die belast zal zijn met de verkoop ervan. De verhuurder kan ook om aanstelling van gerechtelijk bewindvoerder (beheerder ad hoc) vragen aan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg (artikel 584, vijfde lid, 3° Ger. W.) of na de termijn van 3 maanden en 40 dagen, om aanstelling vragen van een curator aan de familierechtbank (artikel 813 BW). Voor huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019, is het mogelijk om via de vrederechter om aanstelling van een curator te vragen (artikel 42, §2 VVHD). Beiden worden belast met het ontruimen van de woning en ook de afrekening kan met hen worden geregeld.



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

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de overblijvende huurder de verhuurder op de hoogte heeft gebracht van het feit dat de andere huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van de verklaring van de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voordat de huurovereenkomst wordt beëindigd (art. 6.35, eerste en derde lid VCW).

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

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat. Op deze manier wordt er vermeden dat een sociale huurder een aantal maanden dubbele huur zou moeten betalen bij een interne verhuis. Het is aan de verhuurder om ervoor te zorgen dat de beëindiging van de bewoning van de ene woning zo naadloos mogelijk overgaat naar het bewonen van de andere woning (art. 6.35, eerste en vierde lid BVCW).

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

8.2 BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DE VERHUURDER

8.2.1 Voor wie geldt de opzeg?

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

8.2.2 Wanneer kan de verhuurder opzeggen?

De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel in de hierna vermelde gevallen opzeggen.

8.2.2.1 Ingevolge het woonrecht van negen jaar

Vanaf 1 maart 2017 heeft een huurder van een sociale woning, waarover een woonmaatschappij een zakelijk recht heeft, een woonrecht van minstens negen jaar, via één of meerdere huurovereenkomsten. Vanaf 1 januari 2023 is dat woonrecht van 9 jaar ook expliciet ingeschreven voor huurders van ingehuurde woningen.

//

Ook huurders van ingehuurde woningen (woningen van sociale verhuurkantoren of van woonmaatschappijen) kunnen nu een opzeg krijgen als hun inkomen na negen jaar te hoog is of als ze een onderbezette woning bewonen. Het woonrecht van negen jaar start voor deze huurders vanaf het moment dat de nieuwe bepaling in werking trad, namelijk op 1 januari 2023.

Indien de huurder een initiële huurovereenkomst heeft die gesloten werd voor 1 maart 2017 (onbepaalde duur) wordt terug een huurovereenkomst gesloten voor onbepaalde duur als de huurder een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of, in het kader van gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder (art. 6.28, derde lid VCW).

Daarnaast kan voor de tijdelijke opvang van alleenstaanden of gezinnen die in een noodsituatie verkeren, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een welzijnsvereniging een huurovereenkomst van kortere duurtijd sluiten (art. 6.28, tweede lid VCW).

Als de huurder op het einde van zijn woonrecht van negen jaar of op het einde van een verlengde periode niet voldoet aan de voorwaarden van woonbehoefte of van passendheid van de woning, zegt de verhuurder de lopende huurovereenkomst op met een opzeggingstermijn van zes maanden en eindigt het woonrecht op de vervalddag van de huurovereenkomst (art. 6.27, §2, eerste lid VCW)..

Als de huurder op het einde van zijn woonrecht van negen jaar aan de voorwaarden voldoet, wordt zijn woonrecht verlengd met drie jaar. Het woonrecht wordt vervolgens telkens met drie jaar verlengd als de voorwaarden vervuld zijn (art. 6.27, §2, tweede lid VCW).

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

De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. Voor de ingehuurde woningen wordt de datum van de verjaardag van de onderhuurovereenkomst genomen. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden en het woonrecht eindigt op de vervalddag van de huurovereenkomst (art. 6.29, eerste lid en art. 6.27, §2, eerste lid VCW).

De huurovereenkomst wordt dus niet opgezegd, maar voor één of meerdere periodes van drie jaar verlengd als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen lager is dan 125% van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. Voor de ingehuurde woningen wordt de datum van de verjaardag van de onderhuurovereenkomst genomen. Op het einde van iedere driejarige periode wordt de inkomensvoorwaarde terug afgetoetst (art. 6.27, §2, tweede lid VCW).



Deze opzegingsgrond is niet van toepassing op de huurovereenkomst van onbepaalde duur (art. 6.27 VCW + art. 6.28, derde lid VCW).

De huurder kan de verhuurder vragen om de opzegging in te trekken als:

- 1) hij aantoont dat zijn huidige inkomen, berekend over drie opeenvolgende maanden en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125% ligt;
- 2) hij aantoont dat hij zijn pensioen heeft aangevraagd of de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervaldag van de huurovereenkomst en dat hij ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt;
- 3) hij van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens de specifieke omstandigheden waarin hij zich bevindt (art. 6.29, tweede lid VCW).

- 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 (art. 6.30, eerste lid VCW). De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden en het woonrecht eindigt op de vervaldag van de huurovereenkomst (art. 6.27, §2, tweede lid VCW).

Een woning wordt als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds het aantal huurders en gezinsleden, in die woning, groter is dan 1. Voor die berekening wordt het aantal huurders gelijkgesteld met één, tenzij de huurders wettelijk samenwonen maar geen partnerrelatie hebben. De wettelijke samenwoners die geen bloed- of aanverwanten zijn, bewijzen met een verklaring op erewoord dat ze geen partnerrelatie hebben. (art. 6.65, eerste lid BVCW).

Het aanbod van de verhuurder moet voldoen aan de volgende voorwaarden (art. 6.65, vierde lid BVCW):

- de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken;
- de woning ligt in een straal van vijftien kilometer van de onderbezette woning of in dezelfde gemeente als de onderbezette woning;

De huurovereenkomst wordt daarentegen niet opgezegd, maar voor één of meer periodes van drie jaar verlengd in de volgende gevallen (art. 6.29, §2, tweede lid VCW):

- als de huurder geen onderbezette woning bewoont;
- als de huurder onderbezet woont, maar geen of maar één aangepast aanbod heeft gekregen.

Deze opzegingsgrond is niet van toepassing op de huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur (art. 6.27 VCW + art. 6.28, derde lid VCW).

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

Let wel op!

- Een woning in een ruimtelijke bestemmingszone 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.

8.2.2.3 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 (art. 6.33 VCW).

De VCW bepaalt enkele tekortkomingen expliciet als ernstige tekortkomingen, wat niet betekent dat het naleven van de andere huurdersverplichtingen niet zouden kunnen gesanctioneerd worden met een opzeg van de huurovereenkomst. Het niet naleven van de volgende huurdersverplichtingen beschouwt de decreetgever als ernstige tekortkomingen (art. 6.33 VCW):

- De sociale huurwoning niet langer als hoofdverblijfplaats hebben of er niet 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 (art. 3.1, §1, vierde lid, VCW) of die bijwoning niet heeft gemeld aan de verhuurder;
- Toestaan dat een persoon die alleen maar mag bijwonen als hij samen met de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, in de sociale huurwoning bijwoont terwijl ze samen niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden of als de bijwoning leidt tot een woning die onaangepast is of een woning die niet voldoet aan de normen (art. 3.1, §1, vierde lid, VCW).
- De sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid in het gedrang komt of dat er overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

De huurovereenkomst kan niet worden opgezegd wanneer een huurder ernstig of blijvend niet voldoet aan de verplichting om een basistaalvaardigheid Nederlands te verwerven. Die tekortkoming wordt gesanctioneerd met een administratieve geldboete. Hetzelfde geldt voor wanneer een huurder niet voldoet aan de verplichting om zich in te schrijven bij de VDAB. Ook dan is enkel een administratieve geldboete mogelijk (art. 6.33 VCW + 6.43 VCW).

Om de uithuiszetting te vermijden, kan de verhuurder de huurder enerzijds 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 (art. 6.35, zesde lid BVCW).

8.2.2.4 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 (art. 6.33 VCW).

8.2.3 **Wederverhuringsvergoeding**

Als de huurovereenkomst wordt ontbonden door de vrederechter wegens wanprestatie van de huurder, betaalt de huurder een vergoeding die overeenstemt met de basishuurprijs of contractuele huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, rekening houdend met de toewijzingsprocedure en het opnieuw in orde stellen voor een nieuwe verhuring, onverminderd de vergoeding van de schade die door wangebruik werd veroorzaakt (art. 6.70 BVCW).

8.2.4 **OCMW - bemiddeling**

De verhuurder is verplicht het OCMW vooraf te verwittigen als hij 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 (art. 6.19 VCW).



9.1.2 **Rechtstreeks aan de gebruiker**

Vanaf 1 maart 2022 kan een sociale verhuurder ook zelf woningen verhuren buiten stelsel rechtstreeks aan de gebruiker. Dat kan alleen als het gaat om een verhuring buiten stelsel met het oog op het vermijden van leegstand (art. 6.74 BVCW).

9.2 MAXIMUMPERCENTAGE VOOR VERHURING BUITEN HET SOCIAAL STELSEL

Maximaal 1% van het patrimonium van de verhuurder mag buiten het sociaal huurstelsel verhuurd worden. De woningen die worden verhuurd om leegstand te vermijden in het kader van renovatie, of de woningen in het kader van de opvang van dak- en thuislozen tijdens de winterperiode, vermeld in artikel 14, §1, van het Samenwerkingsakkoord van 12 mei 2014 inzake dak- en thuisloosheid, worden niet meegerekend. Ook de verhuring van woningen aan personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen, wordt niet meegerekend. Maar hierbij geldt de beperking dat maximaal 3% van het patrimonium van de verhuurder op wijkniveau voor deze reden buiten het sociaal huurstelsel kan worden verhuurd. Het behoort tot de autonomie van de verhuurder om gemotiveerd te bepalen hoe hij een wijk afbakt (art. 6.75 BVCW).

9.3 WELKE DOELEINDEN KOMEN IN AANMERKING?

9.3.1 De verhuring in het kader van het huisvesten van een doelgroep

9.3.1.1 De voorwaarden

De verhuurder moet aantonen dat de verhuring niet kan via een toewijzingsreglement. Er kan m.a.w. niet rechtstreeks worden verhuurd aan de kandidaat-huurders van die bijzondere doelgroep (art. 6.71, §1 BVCW).

De personen die tot de bijzondere doelgroep behoren, moeten voldoen aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden bepaald in het BVCW (art. 6.71, §2 BVCW).

9.3.1.2 De huurprijs

De huurprijs is gelijk aan de huurprijs die de onderhuurder moet betalen aan de intermediaire instelling conform de huurprijsberekening die van toepassing is op de woning. Als artikel 6.46 tot en met 6.55 van toepassing zijn, bezorgt de intermediaire instelling de gegevens van de onderhuurders die nodig zijn voor de huurprijsberekening, aan de verhuurder (art. 6.71, §3 tweede lid BVCW).

Als de onderverhuring van een woning gedurende een bepaalde periode van het jaar onderbroken is door leegstand, wordt daarvoor gedurende die periode de huurprijs in aanmerking genomen die de laatst bekende onderhuurder moest betalen (art. 6.71, §3 derde lid BVCW).

9.3.3.2 Welke organisaties?

Op dit ogenblik zijn er drie leegstandsbeheerders erkend door de Vlaamse Regering, namelijk BVBA Interim Vastgoedbeheer, BVBA Prevenda en BVBA Homy Rentals.

9.3.3.3 Erkenningsvoorwaarden

De erkenningsvoorwaarden voor private organisaties die erkend willen worden als leegstandsbeheerder zijn geregeld in art. 6.74, §2 BVCW. Openbare besturen en welzijns- of gezondheidsvoorzieningen hoeven geen voorafgaande erkenning te vragen om aan leegstandsbeheer te kunnen doen.

De erkenningsvoorwaarden zijn:

- De leegstandsbeheerder toont aan over voldoende ervaring te beschikken op het vlak van tijdelijk beheer van leegstaande woningen. De minister oordeelt op basis van de door de aanvrager voorgelegde stukken of dat het geval is.
- De leegstandsbeheerder heeft rechtspersoonlijkheid.
- De leegstandsbeheerder heeft geen strafrechtelijke veroordelingen opgelopen in de voorbije vijf jaar voorafgaand aan de erkenningsaanvraag. Deze vereiste dient om te vermijden dat een instantie die in het recente verleden is veroordeeld wegens krotverhuur erkend kan worden.
- Als de zetel van de leegstandsbeheerder niet in het Vlaamse Gewest ligt, heeft de leegstandsbeheerder minstens een secretariaat in het Vlaamse Gewest waar zowel de sociale verhuurder als de huurders op bepaalde tijdstippen terecht kunnen (bv. bij vragen of bij meldingen van een gebrek).
- De leegstandsbeheerder handelt in overeenstemming met de bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet als die op deze verhuringen van toepassing zijn en met de bepalingen van paragraaf 1 van artikel 6.74 BVCW.
- De leegstandsbeheerder selecteert de bewoners in overeenstemming met de doelstellingen, vermeld in artikel 5 van het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid. Discriminatie is daarbij uiteraard uitgesloten. Merk op dat ook artikel 7 van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing zal zijn op de verhuringen aan natuurlijke personen die de woning als hun hoofdverblijfplaats zullen gebruiken. De leegstandsbeheerder mag dus aan een kandidaat-huurder alleen de documenten opvragen die noodzakelijk zijn om na te gaan of de kandidaat-huurder aan zijn huurdersverplichtingen zal kunnen voldoen (dus geen uittreksel uit het strafregister).
- De woningen die de leegstandsbeheerder huurt, worden alleen voor bewoning (als hoofdverblijfplaats of als tweede verblijf) aangeboden als er voor die woningen een conformiteitsattest als vermeld in artikel 3.6 VCW, is afgegeven. Hiermee wordt vermeden dat woningen van slechte woningkwaliteit worden verhuurd met het oog op bewoning. De minimale kwaliteitsvereisten zijn immers van toepassing. In de meerderheid van de gevallen zullen werken moeten worden uitgevoerd om de woning aan de minimale kwaliteitsnormen te laten voldoen. Daarom is vereist dat het conformiteitsattest maximaal drie maanden oud is op het ogenblik van de eerste verhuring aan een bewoner.

termijn van 2,5 maanden om te vertrekken. De sociale verhuurder zou met de eventuele onderhuurders ook rechtstreeks een huurovereenkomst buiten het sociale huurstelsel kunnen sluiten, zodat zij de woning verder kunnen blijven bewonen.

9.3.3.6 Bestemming woning

9.3.3.6.1 Sociale verhuurder verhuurt aan organisatie

Wordt er verhuurd aan een organisatie, kan deze de woning zelf gebruiken (bv. als ontmoetingslokaal of atelier) of kan deze de woning onderverhuren. De eventuele onderverhuuring gebeurt ofwel aan een natuurlijke persoon, ofwel aan een andere organisatie. De natuurlijke persoon zal deze woning ofwel als zijn hoofdverblijfplaats gebruiken, ofwel als niet-hoofdverblijfplaats (bv. studenten of buitenlandse arbeidskrachten. Voor deze laatste categorie zal steeds moeten worden nagegaan of zij tijdens hun verblijf in België hier hun hoofdverblijfplaats hebben, dan wel dat zij deze blijven hebben in hun thuisland).

De andere organisatie zal deze woning gebruiken als ontmoetingslokaal, atelier, co-workingruimte, ...;

9.3.3.6.2 Sociale verhuurder verhuurt aan gebruiker

Wordt er rechtstreeks verhuurd aan een natuurlijke persoon, zal deze de woning ofwel als zijn hoofdverblijfplaats gebruiken, ofwel als niet-hoofdverblijfplaats (bv. studenten of buitenlandse arbeidskrachten – zie hierboven). De rechtstreekse verhuring aan een natuurlijke persoon is een mogelijkheid die is opgenomen in het nieuwe artikel 6.36, §2 van de VCW. Het is geenszins een verplichting voor de sociale verhuurder. Wanneer de sociale verhuurder rechtstreeks zou verhuren aan natuurlijke personen die behoren tot de doelgroep van het sociale huurstelsel en deze personen ook als kandidaat-huurder staan ingeschreven, doet het sluiten van een tijdelijke huurovereenkomst met deze personen geen afbreuk aan hun plaats op de wachtlijst. Het sluiten van de tijdelijke huurovereenkomst kan dus niet worden beschouwd als een toewijzing van een sociale huurwoning op basis waarvan zij worden geschrapt als kandidaat-huurder.

9.3.3.7 Toepasselijke regelgeving

Het regelgevend kader dat van toepassing is op de huurovereenkomst of op de hoofd- en onderhuurovereenkomst, is afhankelijk van het uiteindelijke gebruik van de woning.

- In de gevallen waarin er geen natuurlijke persoon in de woning terecht komt (bv. de woning wordt gebruikt als ontmoetingsruimte, atelier, co-workingruimte...), zal de huurovereenkomst of zullen de hoofd- en onderhuurovereenkomst onderworpen zijn aan het gemene huurrecht (artikel 1714 – 1762bis oud BW). Deze bepalingen zijn grotendeels aanvullend van aard, zodat de partijen voldoende vrijheid hebben om hun huurrelatie te regelen.
- In de gevallen waarin een natuurlijke persoon in de woning terecht komt en deze persoon de woning als zijn hoofdverblijfplaats gebruikt, zal de huurovereenkomst of zullen de hoofd- en

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

- artikel 35: de bepalingen met betrekking tot de herziening van de huurprijs zijn niet relevant voor deze verhuringen van korte duur, aangezien de noodzaak om de huurprijs in de loop van een huurovereenkomst te herzien enkel ontstaat bij verhuringen voor langere duur;
- artikel 36: het regime van de verrekening van kosten en lasten met een keuze tussen een forfait of voorschotten met afrekeningen gebaseerd op werkelijke kosten is niet geschikt voor deze verhuringen van korte duur. De Vlaamse Regering stelt wel een beperkt aantal andere bepalingen in de plaats;

De aanvullende bepalingen die de Vlaamse Regering uitwerkt, hebben betrekking op (art. 6.74, §1, derde lid BVCW):

- de duur van de huurovereenkomst: de huurovereenkomst is beperkt in duur, maar moet toch een minimale duur van zes maanden hebben, tenzij de leegstandsbeheerder zelf maar voor een kortere periode over de woning kan beschikken. In dat geval bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover de leegstandsbeheerder over de woning beschikt. Als wordt gewerkt met hoofd- en onderhuurovereenkomsten, geldt het beginsel uit het gemeen huurrecht dat de onderhuurovereenkomst nooit de duur van de hoofdhurovereenkomst mag overschrijden. De organisatie die optreedt als hoofdhuurder, moet de huurwoning teruggeven op het einde van de hoofdhurovereenkomst. Als de leegstandsbeheerder als hoofdhuurder zelf nog maar minder dan zes maanden over de huurwoning beschikt, kan hij dus geen onderhuurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats van de onderhuurder meer sluiten. Een onderhuurovereenkomst niet-hoofdverblijfplaats is wel mogelijk;
- de verlenging van de huurovereenkomst: de huurovereenkomst wordt automatisch verlengd onder dezelfde voorwaarden (dus o.m. wat betreft de overeengekomen duur en de huurprijs) als niet minstens drie maanden op voorhand werd opgezegd;
- de vervroegde opzegging van de huurovereenkomst: zowel de sociale verhuurder als de leegstandsbeheerder hebben de mogelijkheid om de huurovereenkomst op ieder ogenblik op te zeggen zonder motief met een opzeggingstermijn van drie maanden en zonder opzeggingsvergoeding. Dat geeft zowel de sociale verhuurder als de leegstandsbeheerder voldoende flexibiliteit (bv. de sociale verhuurder kan zo de huurrelatie snel beëindigen indien de werkzaamheden zullen starten of de woning wordt verkocht). Aangezien het voor de bewoner om een tijdelijke woonoplossing gaat, geldt voor hem een opzeggingstermijn van een maand, zodat hij snel kan verhuizen naar een andere woning als hij die vindt en zodat de kans dat er dubbele huur betaald moet worden, veel kleiner is;
- de vervroegde opzegging van de huurovereenkomst als deze niet is geregistreerd: de huurder heeft een opzeggingsmogelijkheid zonder opzeggingstermijn bij niet-registratie van de huurovereenkomst (naar analogie met de regeling uit het Vlaams Woninghuurdecreet);
- de regeling van de kosten en de lasten: omdat het werken met voorschotten en afrekeningen voor deze verhuringen van korte duur niet aangewezen is, moeten de kosten en de lasten ofwel in de huurprijs zijn inbegrepen (all-in-huurprijs) ofwel via forfait worden vergoed. Alle kosten en lasten zitten dus ofwel in de huurprijs, ofwel in het forfait. De sociale verhuurder of leegstandsbeheerder kan daarnaast geen andere kosten of lasten aanrekenen. Dit maakt het voor de bewoner ook transparant op het vlak van de totale woonkost die hij zal moeten betalen. Voor de situaties dat een natuurlijke persoon in de woning terecht komt, wordt bepaald dat de



Voor de situaties dat een natuurlijke persoon in de woning terecht komt, wordt bepaald dat de minister een maximale huurprijs kan vaststellen (art. 6.74, §1, vierde lid BVCW). Dat is tot op heden nog niet gebeurd.

De bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet over de huurprijs zijn van toepassing op deze verhuringen van korte duur (met uitzondering van de bepaling over de herziening van de huurprijs), maar verhinderen niet dat de huurprijs vrij wordt overeengekomen door de partijen, met uitzondering van de huurprijs die de bewoner betaalt, voor zover de minister een maximumbedrag zou hebben bepaald.

9.3.4 De verhuring in het kader van de leefbaarheid

9.3.4.1 De voorwaarde

Een verhuurder kan een sociale huurwoning verhuren buiten het sociale huurstelsel aan een intermediaire instelling met het oog op het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid (art. 6.73, eerste lid BVCW).

9.3.4.2 De huurprijs

De huurprijs wordt overeengekomen tussen de verhuurder en de intermediaire instelling. De huurprijs mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46, en niet lager dan de helft van de marktwaarde. In ieder geval is de huurprijs kostendekkend. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 (art. 6.73, tweede lid BVCW).

9.3.5 Aan een huisbewaarder of persoon met een ondersteunende functie

9.3.5.1 De voorwaarde

Een verhuurder kan een sociale huurwoning verhuren buiten het sociale huurstelsel aan huisbewaarders en aan personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen (art. 6.74/1, eerste lid en art. 6.74/2, eerste lid BVCW).

9.3.5.2 De huurprijs

De huurprijs voor de woningen wordt berekend en aangepast conform de huurprijsberekening die van toepassing is op de woning (art. 6.74/1, tweede lid en art. 6.74/2, tweede lid BVCW).

9.3.6 Terbeschikkingstelling in het kader van bewonersparticipatie

9.3.6.1 De voorwaarde

Als er geen andere geschikte lokalen in de directe omgeving beschikbaar zijn, kan een verhuurder in het kader van de bewonersparticipatie in de sociale huisvesting een woning voor dat doeleinde ter beschikking stellen (art. 6.74/3 BVCW).

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

9.3.6.2 De vergoeding voor de terbeschikkingstelling

De vergoeding voor de terbeschikkingstelling is maximaal gelijk aan de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46, eerste lid (art. 6.74/3 BVCW).



10 HET INKOMENSBEGRIIP NADER TOEGELICHT

Als we spreken over het inkomen hebben we het vanaf 1 januari 2020 over het referentie-inkomen. Dat is het inkomen ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft. (art. 6.1, eerste lid, 5° BVCW) Echter, bij uitzondering kan gekeken worden naar het actueel besteedbaar inkomen dan wel het huidig inkomen. Deze begrippen worden hiernavolgend besproken en toegelicht.

Op de volgende momenten wordt er naar het inkomen gekeken :

- inschrijving in het inschrijvingsregister;
- toewijzing van een sociale huurwoning;
- de huurprijsberekening;
- de huurprijsherziening;
- opzeg van de huurovereenkomst.

Om het referentie-inkomen vast te stellen, zal de verhuurder een beroep moeten doen op informatie die aan hem ter beschikking wordt gesteld via de FOD Financiën. Daarnaast zullen de (kandidaat-)huurders zelf documenten moeten bezorgen als er geen afdoende gegevens via de FOD Financiën konden verzameld worden, of als het huidig inkomen of het actueel besteedbaar inkomen moet berekend worden. Het is zeker niet de bedoeling dat een medewerker bij een sociale verhuurder expert in fiscaliteit en sociaal zekerheidsrecht is, maar een basiskennis is zeker raadzaam: het inkomen bepalen van een (kandidaat-) huurder is immers een belangrijk proces binnen het sociaal huurrecht: zowel het recht op als de vergoeding voor een sociale woning worden er door bepaald.

10.1 HET REFERENTIE-INKOMEN

10.1.1 Welk jaar?

Het referentie-inkomen van de (kandidaat) huurder is het inkomen dat hij gedurende 1 jaar heeft genoten in het jaar waarop het laatst bekende aanslagbiljet betrekking heeft. (art. 6.1, eerste lid, 5° BVCW) Vaak zal dat het derde jaar zijn dat voorafgaat aan de toepassing, maar het kan ook het tweede jaar zijn.

10.1.2 De in aanmerking te nemen inkomsten

Het referentie-inkomen wordt gedefinieerd als de som van het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten, het leefloon, de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap en de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling (art. 6.1, 5° BVCW).

Voor wat verstaan wordt onder het gezamenlijk belastbaar en afzonderlijk belastbaar inkomen, kan verwezen worden naar het Wetboek inkomstenbelasting 92, Titel II, Hoofdstuk II, Afdeling IV, Onderafdeling I, II en afdeling VI. Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen wordt alleen

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

onroerende goederen, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of bij een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling. Enkel schuldaflossingen betaald binnen dit kader komen dus in aanmerking (art. 1, tweede lid MB algemene bepalingen).

Wanneer er uitvoerend beslag werd gelegd op het inkomen van de kandidaat-huurder zoals bepaald in art. 1409, §1, derde lid van het Gerechtelijk Wetboek, wordt enkel het inkomen dat overblijft na uitvoerend beslag in aanmerking genomen als inkomen.

10.3 HET HUIDIGE INKOMEN

Als het referentie-inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar het huidige inkomen is lager, voldoet men ook (art. 6.13, vijfde lid BVCW). Als het huidige inkomen minstens 20% lager ligt dan het referentie-inkomen, wordt ook de reële huurprijs berekend en desgevallend herzien op basis van het huidig inkomen (art. 6.54, tweede lid, 2° BVCW). De huurder moet gegevens aanleveren die een representatief beeld geven van de huidige inkomenssituatie. De som van de inkomsten gedurende deze drie maanden wordt geëxtrapoleerd naar een jaar (art. 6.1, eerste lid, 2° BVCW). De minister zal hiervoor nog de nodige regels ontwerpen. In tussentijd worden de richtlijnen van Wonen in Vlaanderen gevolgd.

Het huidige inkomen is de som van de dezelfde inkomsten als bij het referentie-inkomen, namelijk (art. 6.1, eerste lid, 2° BVCW):

- Het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijk belastbare inkomsten;
- Het leefloon;
- De inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- De van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling.

Voor de berekening van het huidige inkomen, worden de volgende regels toegepast (art. 6.52, zevende en achtste lid BVCW):

- er wordt geen rekening gehouden met het huidige inkomen van kinderen die gedomicilieerd zijn bij de (potentiële – (kandidaat-) huurder en die minderjarig zijn of recht geven op gezinsbijslagen;
- er wordt geen rekening gehouden met het huidige inkomen van kinderen die niet gedomicilieerd zijn bij de (potentiële – (kandidaat-) huurder maar er op regelmatige basis verblijven en die minderjarig zijn of recht geven op gezinsbijslagen;
- het huidige inkomen of een gedeelte ervan van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt, wordt vrijgesteld van de huurprijsberekening.

Het bedrag van de vrijstelling van het huidige inkomen van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt, is gelijk aan de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming die toegekend wordt aan de personen die behoren tot categorie B als vermeld in artikel 6, §1, van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap. De voormelde geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming is de tegemoetkoming zoals die van toepassing is op 1 september van het jaar dat voorafgaat aan de

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

vaststelling van het huidige inkomen. De vrijstelling geldt per familielid van de eerste, tweede en derde graad van de huurder dat erkend is als ernstig gehandicapt. Als de vrijstelling groter is dan het huidige inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het huidige inkomen van dat familielid.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten, en wordt er geen rekening gehouden met overdraagbare verliezen.

Het is niet toegestaan om retroactief het gehanteerde huidige inkomen te toetsen aan het inkomen zoals vermeld op het uiteindelijke aanslagbiljet van het betrokken jaar en eventueel te corrigeren, zowel in min als in plus. Qua inschrijving en toewijzing hangt het dus effectief af van de maanden voorafgaand aan de toetsing of men al dan niet kan worden ingeschreven dan wel toegewezen. Voor de huurprijsberekening is nog voorzien dat de verhuurder optioneel ervoor kan opteren om de huurder om de drie maand de daling van het inkomen te laten bewijzen. Volgt de verhuurder het niet op, dan kan deze achteraf bijvoorbeeld op basis van het aanslagbiljet ook niet de huurprijs retroactief gaan berekenen (art. 6.54, vierde lid BVCW).

Het feit dat er niet retroactief kan nagegaan worden of het inkomen effectief onder de toepasselijke inkomensgrens, dan wel minstens 20% lager lag dan het referentie-inkomen, sluit niet uit dat de verhuurder wel de toetsing mag doen of het opgegeven inkomen al dan niet getuigt van een frauduleuze intentie. In dat geval kan er wel gesanctioneerd worden. Er wordt dan aangeraden steeds een verklaring op eer te laten afleggen over de volledigheid van de stukken als men zijn huidig inkomen voorlegt.



11 HET OPVRAGEN VAN GEGEVENS

Om na te gaan of de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder en de huurder voldoen aan respectievelijk de inschrijvings-, toelatingsvoorwaarden en de huurdersverplichtingen, en om de huurprijs te berekenen, kan de verhuurder een beroep doen op een aantal elektronische gegevensstromen. Dat dient de objectiviteit te garanderen en de administratieve afhandeling te vereenvoudigen en te versnellen (art. 6.3/1, §2 BVCW).

Wonen in Vlaanderen coördineert de elektronische gegevensstromen en informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren. Alle elektronische gegevens mogen in dit kader via Wonen in Vlaanderen uitgewisseld worden. Wonen in Vlaanderen mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. Wonen in Vlaanderen heeft hiervoor een veiligheidscoördinator aangesteld.

Het moet beklemtoond worden dat de gegevens die door de verhuurder worden verwerkt, toereikend, ter zake dienend en beperkt moeten blijven tot de gegevens die noodzakelijk zijn om vast te stellen of de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder en de huurder voldoen aan de voorwaarden en verplichtingen. De verhuurder, en niet Wonen in Vlaanderen, is de verwerkingsverantwoordelijke, in de zin van de algemene verordening gegevensbescherming (art. 6.3/1, §2, 1^o VCW). De verhuurder moet dan ook een lijst opmaken van personen die de persoonsgegevens kunnen raadplegen, waarbij hun hoedanigheid ten opzichte van de verwerking van de betrokken gegevens nauwkeurig wordt omschreven. Deze lijst moet ter beschikking gehouden worden voor de Vlaamse Toezichtcommissie. Iedere persoon op de lijst is ertoe gehouden het vertrouwelijk karakter van de gegevens in acht te nemen. De verhuurder moet de verdere uitwerking van organisatorische en technische maatregelen verzekeren dat alleen de gemachtigde personen toegang krijgen tot de gegevens.

Het mogen raadplegen van de bevoegde overheden en instellingen is gesteund op een wettelijke verplichting om de voorwaarden te kunnen controleren. Artikel 6.1, punt c) van de AVG vormt de rechtsgrond om persoonsgegevens uit te wisselen om de inschrijvings-, toewijzings- en toelatingsvoorwaarden van instrumenten van het woonbeleid af te toetsen.

Om de administratieve overlast voor verhuurder en (kandidaat-) huurder te beperken is de verhuurder verplicht eerst een beroep te doen op alle informatie die de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders hem elektronisch bezorgen. Pas als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, mag de (kandidaat-) huurder gevraagd worden de nodige gegevens te bezorgen. Als via de verkregen informatie van de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders blijkt dat de kandidaat-huurder of huurder niet of niet meer voldoet aan de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit, wordt die vaststelling meegedeeld aan de (kandidaat-) huurder die dan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na de mededeling moet reageren (art. 6.3/1, §2, tweede lid BVCW).

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

Hierdoor is het mogelijk om de identificatiegegevens van betrokkenen (naam, voornamen, geboortedatum, adres,...) te achterhalen, het referentie-inkomen, de gezinssamenstelling, gegevens over de onroerende rechten en gegevens van cursisten Nederlands als tweede taal (NT2).

De huurder moet zelf in ieder geval elke relevante verwerving van onroerende goederen en elke wijziging van de bewonerssamenstelling onmiddellijk aan de betrokken verhuurder melden (art. 6.40, vierde lid BVCW).

Verhuurders kunnen ook onderling gegevens over huurders uitwisselen onder de volgende voorwaarden (art. 6.13, §1, tweede lid VCW):

- de kandidaat-huurder is huurder of is maximaal 1 jaar geleden huurder geweest van de andere verhuurder
- volgens die andere verhuurder heeft de kandidaat-huurder begeleiding nodig die hij aantoont met bewijsstukken;
- de kandidaat-huurder krijgt de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk gehoord te worden;
- de welzijns- of gezondheidsvoorziening bevestigt dat begeleiding en ondersteuning noodzakelijk is.

De welzijns- of gezondheidsvoorziening waarmee de begeleidingsovereenkomst is gesloten, brengt de verhuurder op de hoogte als de begeleidingsovereenkomst met de huurder wordt beëindigd.



12.2 ERKENNING ALS PERSOON TEN LASTE DOOR DE MINISTER

De persoon die op 1 januari 2020 door de minister erkend was als persoon ten laste, blijft als persoon ten laste erkend zolang de door de minister gestelde voorwaarden vervuld zijn (art. 7.48, §1 BVCW).

12.3 CENTRAAL INSCHRIJVINGSREGISTER

12.3.1 Overgangsbepaling voor de burger

Zolang de digitale toepassing van het centraal inschrijvingsregister niet ter beschikking is gesteld aan de potentiële kandidaat-huurder om zich in te schrijven voor een sociale huurwoning, kan de potentiële kandidaat-huurder zich bij een sociale verhuurder kandidaat stellen voor een sociale huurwoning.

Bij de kandidaatstelling bezorgt de potentiële kandidaat-huurder aan de sociale verhuurder een verklaring op erewoord waarin hij verklaart dat hij voldoet aan de middelentoets. (art. 66/1, §2 van het BVR van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur).

12.3.2 Overgangsbepaling voor de woonmaatschappij

De sociale verhuurder bij wie de potentiële kandidaat-huurder een kandidaatstelling heeft ingediend, bezorgt een schriftelijke bevestiging van de datum van de kandidaatstelling.

Zodra de sociale verhuurder toegang heeft tot het centraal inschrijvingsregister, registreert die verhuurder de volgende informatie:

1. kandidaatstellingen. Als de potentiële kandidaat-huurder voldoet aan al de inschrijvingsvoorwaarden en bijgevolg kandidaat-huurder wordt, behoudt hij de datum van de kandidaatstelling als inschrijvingsdatum (art. 66/1, §2 van het vermelde BVR).
2. gegevens over de toewijzingen van sociale huurwoningen, de schrappingen, de ongegronde weigeringen van of het niet reageren op een aanbod van een sociale huurwoning die hebben plaatsgevonden in de periode vanaf het moment dat hij de gegevens van de kandidaat-huurders elektronisch aan het agentschap heeft bezorgd, tot aan het moment van toegang tot het centraal inschrijvingsregister (art. 66/1, §3 van het vermelde BVR).

Zolang het informaticasysteem voor de toewijzingen van de sociale verhuurder niet aan het centraal inschrijvingsregister is gekoppeld, wijst de sociale verhuurder een woning als volgt toe:

3. het aanbod van een sociale huurwoning gebeurt op basis van de toewijzingslijsten die zijn gegenereerd uit eigen inschrijvingsregisters en niet op basis van het centraal inschrijvingsregister. Voor die toewijzingslijsten gelden de toewijzingsregels zoals van kracht op 31 december 2023.



inkomen en onroerend bezit van alle kandidaat-huurders die het agentschap op elektronische wijze van de verhuurders heeft verkregen.

Als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet langer voldoet aan de voorwaarden brengt het agentschap de primaire verhuurder op de hoogte.

De primaire verhuurder verzendt een brief over de actualisering aan de kandidaat-huurder samen met het afschrift van het inschrijvingsdossier. De termijnen en de werkwijze van de validatie zijn van toepassing.

De primaire verhuurder schrapt een kandidatuur uit het centraal inschrijvingsregister als de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de onderzochte inschrijvingsvoorwaarden, of als de kandidaat-huurder nalaat om te reageren op het verzoek van die primaire verhuurder om de stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet aan die voorwaarden (art. 66/1, §5 van het vermelde BVR).

12.4 GEMEENTELIJKE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN

Voor samenwerkingsovereenkomsten die gesloten zijn voor 1 januari 2008 en die gesubsidieerd zijn door een gemeente of een provincie of gerealiseerd zijn met een kosteloze inbreng van een onroerend goed door een welzijnsactor moet er geen toewijzingsreglement worden opgemaakt voor de toewijzing met voorrang aan een specifieke doelgroep (art. 7.49 BVCW).

12.5 HUURPRIJSBEREKENING

12.5.1 Huurcompensatie en alternatieve financiering

Sommige sociale verhuurders verhuren woningen die in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 "tot instelling van een huurcompensatie" of van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 "tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen" (beter bekend als 'alternatieve financiering') werden opgericht. Voor deze verhuringen wordt een huurcompensatie verleend.

De huurcompensatie moet worden berekend op basis van het inkomensbegrip van het BVCW, evenwel zonder toepassing van de in dat begrip vermelde indexatie van het inkomen en, voor wat de woningen betreft die in het kader van het besluit van 4 april 1990 verhuurd worden, met behoud van de gezinskorting.

Voor wat de woningen betreft die in het kader van de voormelde besluiten verhuurd worden door de woonmaatschappij, werd er een specifieke overgangsbepaling ingevoegd. Voor de zittende huurders op 31 december 2007 waarvan het huurcontract niet toelaat dat de huurprijs aangepast wordt, blijft alles bij het oude: zij blijven dezelfde contractueel vastgestelde huurprijs betalen. Voor de zittende huurders

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

Zolang het aandeel niet voldoende is gezakt, mag men geen nieuwe huurovereenkomsten buiten het sociaal huurstelsel aangaan. Hierop zijn een aantal uitzonderingen (art. 7.47, derde lid BVCW):

- de aanvang van de bouw van de woningen die bestemd waren voor een verhuring buiten stelsel, vond plaats voor 12 januari 2009;
- er bestond voor 12 januari 2009 een schriftelijke overeenkomst met een externe partij die de gebouwen in huur zal nemen om ze verder te verhuren aan de bijzondere doelgroep.

Woningen die op 12 januari 2009 buiten het sociale huurstelsel verhuurd werden en die niet bewoond worden, maar voor een ander doeleinde worden gebruikt en die zonder belangrijke investeringen ook niet meer inzetbaar zijn als bewoonbare woning, kunnen bij beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw buiten het sociale huurstelsel verhuurd worden. Als huurprijs voor die woningen geldt de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46 BVCW. De huurprijs wordt geïndexeerd conform artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet (art. 7.47, vierde lid BVCW).



13.2 HET INKOMEN

Ongeacht de periode waarop het inkomen betrekking heeft, wordt dat inkomen steeds geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft. In afwijking daarvan wordt het inkomen niet geïndexeerd als het betrekking heeft op een periode na de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat (art. 6.2, derde lid BVCW).

13.3 DE BASISHUURPRIJS, PATRIMONIUMKORTING EN MINIMALE HUURPRIJS

Op het ogenblik van het aangaan van de huurovereenkomst wordt de basishuurprijs in die huurovereenkomst vastgelegd en worden de overeenkomstige patrimoniumkorting, minimale huurprijs en energiecorrectie meegedeeld aan de huurder. Voor de berekening van de reële huurprijs worden die bedragen vanaf dan jaarlijks op 1 januari geïndexeerd volgens de gezondheidsindex (art. 6.55, eerste lid BVCW).

Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het moment waarop de basishuurprijs in de huurovereenkomst werd vastgelegd en de maand juni die aan de huurprijsaanpassing voorafgaat. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal (art. 6.55, eerste lid BVCW).

13.4 DE MAXIMALE HUURPRIJS BIJ INSCHRIJVING

De maximale huurprijs die een kandidaat-huurder kan opgeven bij zijn inschrijving wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de keuze werd gemaakt en de maand juni die aan de aanpassing van de maximale huurprijs voorafgaat (art. 6.2, eerste lid BVCW).

13.5 DE ONDERHUURPRIJS VAN EEN INGEHUURDE WONING

De woonmaatschappij kan opteren om de onderhuurprijs die de sociale huurder dient te betalen aan te passen aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004).

De huurprijs wordt geïndexeerd volgens de volgende formule: basishuurprijs X nieuw indexcijfer / aanvangsindexcijfer.

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst.

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

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst of van de maand voor de huurprijsherziening in werking is getreden (art. 4, bijlage 26 BVCW).

13.6 ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN

De verhuurder kan voor de eigen woningen, mits de huurder daarmee akkoord gaat, de door de huurder aangegeven onderhouds- en herstellingswerkzaamheden die ten laste van hem vallen, uitvoeren tegen betaling van een bepaald bedrag per maand. Dat bedrag is gebaseerd op de reële kostprijs van die onderhouds- en herstellingswerken van een representatieve periode (art. 2 bijlage 27 BVCW).

Het wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van de maand juni, dat bepaald wordt door het moment waarop de huurovereenkomst werd afgesloten. Werd de huurovereenkomst gesloten na 30 juni, dan wordt de maand juni van het lopende jaar gehanteerd. Werd de huurovereenkomst gesloten voor 1 juli, dan wordt de maand juni van het voorgaande jaar genomen. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal (art. 6.2 BVCW).

13.7 HUURPRIJZEN VERHURING BUITEN STELSEL

De huurprijs voor de hiernavolgende verhuringen buiten het stelsel worden jaarlijks aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de huurovereenkomst en met als basis het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst werd gesloten (art. 6.72 BVCW):

- verhuring buiten het sociale huurstelsel aan een intermediaire instelling met het oog op de huisvesting van een bijzondere doelgroep als de woning wordt beschouwd als een groepsgebouw (art. 6.71, §3, vierde lid BVCW);
- verhuring buiten het sociale huurstelsel aan een intermediaire instelling met het oog op de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren (art. 6.72 BVCW);
- verhuring buiten het sociale huurstelsel aan een intermediaire instelling met het oog op het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid (art. 6.73 BVCW).

//

COLOFON

Dit vademecum is een initiatief van Wonen in Vlaanderen. De inhoud vervangt op geen enkele wijze de toepasselijke regelgeving. We garanderen niet dat de informatie op het moment waarop het geraadpleegd wordt volledig is. We houden ons er aan dit vademecum minstens jaarlijks bij te werken, met ingang van 1 januari. De meest recente versie van het vademecum zal steeds raadpleegbaar zijn op onze website <https://www.vlaanderen.be/agentschap-wonen-vlaanderen/informatie-voor-sociale-woonactoren/sociale-huur>.

De versie die u nu raadpleegt is de versie op 18 juli 2024.

Als u onjuistheden of onvolkomenheden aantreft in de tekst, kunt u deze melden op het volgende adres:

- socialehuur.wonen@vlaanderen.be

Eventuele suggesties ter aanvulling van de tekst zijn eveneens welkom op dit adres.

//