

**INTERN HUURREGLEMENT DEEL 1 –
KANDIDAAT-HUURDERS**

THUISWEST
woonmaatschappij



Inhoud

Inleiding.....	4
1 Inschrijving- en toelatingsvoorwaarden	6
1.1 Algemeen	6
1.2 Voorwaarden	6
1.2.1 De leeftijdsvoorwaarde	6
1.2.2 De inkomensvoorwaarde	6
1.2.3 De eigendomsvoorwaarde	7
1.2.4 De verblijfsvoorwaarde	10
1.2.5 De middelentoets	10
1.3 Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst.....	12
1.3.1 Op moment van inschrijving.....	12
1.3.2 Op moment van toewijzing	12
1.3.3 Na aanvang van de huurovereenkomst.....	13
2 Centraal inschrijvingsregister (CIR)	14
2.1 Algemeen	14
2.2 Inschrijving als kandidaat-huurder.....	14
2.2.1 Uw (specifieke) woningvoorkeuren.....	14
2.2.2 Gezinshereniging	15
2.2.3 Splitsing van de kandidatuur	15
2.2.4 Het wijzigen van uw dossier	16
2.2.5 Het op wacht plaatsen van uw dossier.....	16
2.3 Actualisering van het inschrijvingsregister	16
2.3.1 Jaarlijkse actualisering.....	16
2.3.2 Actualisering wegens inactiviteit.....	17
2.4 Schrappingen uit het inschrijvingsregister	17
3 Toewijzingen	18
3.1 Algemene bepalingen	18
3.1.1 Rationele bezetting	18
3.1.2 Aangepaste woningen	20
3.1.3 Woning bezichtigen	21
3.1.4 Zelf een woning aanbrenen	21
3.1.5 Een woning weigeren	21
3.2 De vier instroommogelijkheden.....	22
3.2.1 Pijler 1: Standaard toewijzingen	22



3.2.2	Pijler 2: versnelde toewijzingen.....	23
3.2.3	Pijler 3: Toewijzingen aan specifieke doelgroepen	32
3.2.4	Pijler 4: interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels	33
3.3	Toewijzingsregels	37
3.3.1	Wisselwerking tussen de vier toewijzingspijlers	37
3.3.2	Toewijzingen van garages, fietsgarages en autostandplaatsen	38
3.3.3	Het weigeren van een toewijzing door Thuiswest	38



Inleiding

Het intern huurreglement is een document waar de concrete regels van woonmaatschappij Thuiswest in vastgelegd worden. Het is bovendien een openbaar document en kan bijgevolg door iedereen opgevraagd worden.

- Het **eerste deel** richt zich tot de **kandidaat-huurders** van woonmaatschappij Thuiswest. Iedere wijziging wordt via de website van Thuiswest meegedeeld. Belangrijke thema's:
 - De inschrijvingsprocedure en inschrijvingsvoorwaarden
 - Het toewijssysteem, met de voorrangregels en lokale bindingselementen
- In het **tweede deel** van dit intern huurreglement krijgen de **huurders** van de woonmaatschappij meer informatie over de huurvoorwaarden. Dit deel kan opgevraagd worden bij de dienst klantenadministratie van Thuiswest.

Het intern huurreglement van Thuiswest geldt voor onbepaalde duur. Echter wordt dit reglement op regelmatige basis geëvalueerd en bijgestuurd; bijvoorbeeld op basis van gewijzigde wetgeving. Het bestuursorgaan van de Woonmaatschappij kan het intern huurreglement wijzigen.

Vooreerst wordt er een vereenvoudigd overzicht gegeven van de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden en regels zoals vermeld in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (afgekort BVCW). Het overzicht zoals hierna weergegeven, is louter en alleen voor het informatieve doel van de kandidaat-huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden; noch ten voordele, noch ten nadele. Bij deze verwijst Thuiswest dan ook formeel naar de integrale tekst van de Vlaamse Codex Wonen 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Vóór de vorming van de woonmaatschappijen in 2023, hadden de sociale verhuurkantoren (SVK 's) en sociale huisvestingsmaatschappij (SHM 's) ieder hun eigen toewijzingsstelsel, onderhevig aan de respectievelijke Vlaamse regelgeving.

Ten gevolge van de eenmaking van beide werkingen gelden vanaf 1 januari 2024 de bepalingen over het **nieuwe toewijzingsmodel** van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) van 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen (BVCW).

“Deze regelgeving moet tegemoet komen aan de bijzondere doelstelling van het Vlaamse woonbeleid, m.n. :

1. Optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
2. Optimale leefbaarheid van wijken;
3. Bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
4. Bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.”

In het BVCW werd ruimte gelaten om bij het vastleggen van de toewijzingsregels regionale – en lokale accenten te leggen. Om een aanpak op maat te realiseren nemen de woonmaatschappijen het initiatief om een **toewijzingsraad** op te richten. De sociale verhuurders, lokale besturen en woon- en welzijnsactoren kunnen op die manier in dialoog gaan met elkaar en afspraken maken om een **geïntegreerd en gedragen toewijzingsbeleid op maat te realiseren**.

Het **toewijssysteem bestaat uit 4 pijlers**, in de regelgeving ‘instroommogelijkheden’ genoemd:

- a. standaard toewijzingen op basis van lokale binding en chronologie (art. 6.23);
- b. een verplicht aandeel van versnelde toewijzingen aan kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in precaire omstandigheden (art. 6.24², art. 6.25, art. 6.26);
- c. een optioneel aandeel van toewijzingen aan kandidaat-huurders die behoren tot specifieke doelgroepen (art. 6.27³);
- d. interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels (art. 6.28).



De 4 instroommogelijkheden worden geconcretiseerd in 3 te onderscheiden reglementen, elk met een specifiek beslissingsproces:

1. **Het toewijzingsreglement:**

- Ontwerp wordt opgemaakt door de toewijzingsraad;
- Ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraden. Lokale besturen kunnen amenderen;
- Bevat het lokaal maatwerk voor instroom 1 (strengere woonbinding met de gemeente en langdurige woonbinding werkingsgebied) en instroom 3 (de toewijzingsregels voor specifieke doelgroepen).

2. **Het huishoudelijk reglement:**

- Opmaak door de toewijzingsraad;
- Ter kennisgeving voor te leggen aan de gemeenteraden;
- Bevat de afspraken over de werking en samenstelling van de toewijzingsraad en afspraken met betrekking tot het aanmelden en coördineren van de aanvragen voor versnelde toewijzing en de begeleiding van huurders die werden toegewezen via instroommogelijkheid 2 en 3 (zie verder).

3. **Het intern huurreglement:**

- Opmaak door de verhuurder;
- Ter goedkeuring voor te leggen aan het bestuursorgaan van de woonmaatschappij;
- Bevat de toewijzingsregels uit het toewijzingsreglement (instroom 1 + 3), de beslissingen voor de versnelde toewijzingen (instroom 2), na bespreking op de toewijzingsraad en de wijze waarop de interne mutaties (instroom 4) in het geheel van toewijzingen wordt ingepast. Deel 2 van het intern huurreglement bevat dan de afspraken m.b.t. huurders.

Het bestuursorgaan keurde dit document goed op 19.04.2024.



1 Inschrijving- en toelatingsvoorwaarden

1.1 Algemeen

Om in aanmerking te komen voor een sociale woning moet u zich inschrijven op de wachtlijst via het centraal inschrijvingsregister, kortweg CIR. U dient daarbij te voldoen aan een aantal voorwaarden, die u ook moet bewijzen.

In het CIR worden in eerste instantie de noodzakelijke documenten of gegevens elektronisch bevestigd bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen. Dit is uiteraard in overeenstemming met de GDPR-wetgeving. Door uw inschrijving, geeft u de toestemming dit op te vragen. Pas als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, zullen wij u vragen ons de nodige bijkomende gegevens te bezorgen.

Om als kandidaat-huurder ingeschreven te worden moet er voldaan worden aan volgende voorwaarden:

1. De leeftijdsvoorwaarde
2. De inkomensvoorwaarde
3. De onroerende bezitsvoorwaarde
4. De verblijfsvoorwaarde
5. De middelentoets

Personen die moeten voldoen aan deze inschrijvings – en toelatingsvoorwaarden:

- De persoon die zich opgeeft als toekomstig referentiehuurder;
- De persoon die met hem gehuwd is of die met hem wettelijk samenwoont of die zijn feitelijke partner is, op voorwaarde dat deze persoon deze sociale woning mee gaat bewonen.

Enkel deze personen worden afgetoetst aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Verder in dit intern huurreglement spreken we u aan in de 'u'-vorm. Wij richten ons tot u als de kandidaat-huurder(s).

1.2 Voorwaarden

1.2.1 De leeftijdsvoorwaarde

Bij inschrijving moet u de volle leeftijd van achttien jaar hebben.

Bent u minderjarig, dan kan u zich als alleenstaande of als partner inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning als u ontvoegd werd of zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW.

1.2.2 De inkomensvoorwaarde

Om als kandidaat-huurder in aanmerking te komen wordt gekeken naar de som van volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- Het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten (o.a. inkomen uit arbeid, werkloosheid, ziekte,...);
- Het leefloon;
- De inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- De van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.



Dit inkomen (dat het referentie-inkomen wordt genoemd) mag niet hoger zijn dan een bepaald bedrag. Dat bedrag varieert ook naargelang uw gezinssituatie. U vindt de actuele inkomensgrenzen in bijlage 1. Het referentie-inkomen wordt geïndexeerd.

Beschikt geen van de kandidaat-huurders over een aanslagbiljet, of is de som van het referentie-inkomen van de kandidaat-huurders gelijk aan 0, dan wordt het **huidige inkomen** in rekening gebracht. Het huidige inkomen wordt door Thuiswest vastgesteld op basis van drie maanden die voorafgaan aan het toetsingsmoment. De bedoeling is om een zo representatief mogelijk beeld te krijgen van de huidige inkomenssituatie van de kandidaat-huurder.

Het **huidige inkomen** wordt ook gehanteerd indien blijkt dat de som van het referentie-inkomen van de kandidaat-huurders, na indexatie, hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrens.

Als u bent toegelaten tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek of in budgetbegeleiding/budgetbeheer bent bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan Thuiswest ook beslissen om het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen. 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.

1.2.3 De eigendomsvoorwaarde

Dit betekent concreet dat u:

- Geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland volledig of gedeeltelijk in **volle eigendom**, vruchtgebruik, erfpacht of opstal mag hebben;
- Geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland mag hebben die u volledig of gedeeltelijk in **vruchtgebruik** gaf;
- Geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland mag hebben of door een derde volledig of gedeeltelijk in **erfpacht of opstal** gaf;
- Geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder bent van een vennootschap, waarin u een **zakelijk recht** (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond inbracht.

Er zijn een aantal uitzonderingen op de onroerende bezitsvoorwaarde opgenomen. In de meeste gevallen gaat het om tijdelijke uitzonderingen. Eén jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning moet de huurder zich in principe in regel stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. Thuiswest 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.



Uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde:

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

Wanneer u een woning of bouwgrond

- volledig in volle eigendom
- volledig in vruchtgebruik
- met een volledig recht van erfpacht
- met een volledig recht van opstal

hebt met uw (ex-)partner (dus ook wettelijke en feitelijke (ex-)partners) én deze persoon gaat de sociale woning niet mee bewonen, kan u toch ingeschreven worden. Eén jaar na toewijzing zal u deze woning of bouwgrond vervreemd moeten hebben. Thuiswest kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als hiervoor gegronde redenen zijn.

1.2.3.2 *Op basis van het kosteloos karakter*

Als u een zakelijk recht ten kosteloze titel heeft verworven (bv. schenking, erfenis), kan u zich toch inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning in de volgende situaties:

Wanneer u een woning of bouwgrond:

- Gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos verworven heeft;
- Een gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik kosteloos verworven heeft;
- Bezwaard met een gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal kosteloos verworven heeft;

Dit op voorwaarde dat één jaar na toewijzing de eigendom wordt vervreemd. Thuiswest kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als hiervoor gegronde redenen zijn.

1.2.3.3 *Andere*

a) **Op basis van de ruimtelijke bestemmingszone**

Met de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone ligt in België waar wonen niet is toegelaten wordt geen rekening gehouden. De woning moet niet vervreemd worden na de toewijzing van een sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden. Een sociale huurder mag dus een vakantieverblijf hebben, gelegen in een zone waar permanent wonen niet is toegelaten.

b) **Op basis van de woningkwaliteit**

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

- de ontruiming noodzakelijk is;
- u zich binnen de twee maanden na de verklaring komt inschrijven;
- de woning door u wordt bewoond op moment van het conformiteitsonderzoek (artikel 15/16bis VWC) of onbewoonbaarverklaring (artikel 135 NGW).

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



c) Het betreft een woning, niet aangepast aan de fysieke handicap of beperking

Als u of een gezinslid een fysieke handicap hebt en woont in een woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, die niet aangepast is aan uw handicap, dan wordt met die woning geen rekening gehouden. Ouderen zonder specifieke handicap komen niet in aanmerking voor deze uitzondering. De kandidaat-huurders krijgen ook een voorrang voor een sociale huurwoning, op voorwaarde dat die sociale huurwoning aangepast is aan de fysieke handicap van de kandidaat-huurder of zijn gezinslid. Verder in dit intern huurreglement vindt u de specifieke richtlijnen.

Het erkennen van de beperking en de onaangepastheid van de woning heeft enkel tot gevolg dat u - ondanks de woning in eigendom - toch kandidaat-huurder kan worden, met dezelfde wachttijden en rangorde zoals elk ander kandidaat. U kan enkel ingeschreven worden voor woningen die aan de handicap/beperking aangepast zijn.

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

Richtlijnen (beslissing DC 20/5/2014):

- De begeleider en/of de potentiële kandidaat-huurder zelf zorgt voor voldoende bewijsmateriaal, met name: documenten met duidelijke omschrijving van de medische beperkingen, uitgaande van een geneesheer; naast voldoende foto's die een duidelijk beeld geven waarom de woning onaangepast is; desgevallend ook een plan met indeling van de woning bij voorkeur met afmetingen (van oa. gangen, deuropeningen en trappen).
- De onaangepastheid moet van die aard zijn dat ze niet door een eenvoudige ingreep weg te werken is (vb hellend vlak aanbrengen, douche plaatsen ipv bad...) of niet het resultaat is van gebrek aan onderhoud.
- Als er onduidelijkheid blijft bestaan, zal Thuiswest de hulp inroepen van de lokale woonwinkel om de woning ter plaatse te bekijken.
- Als in uitzonderlijke gevallen niet tot een goed geargumenteerde beslissing kan gekomen worden en op voorwaarde dat de begeleider en/of de potentiële kandidaat-huurder zelf voldoende inspanningen heeft geleverd om de aanvraag tot inschrijving te argumenteren, zal de eigen dienst Klantenadministratie een huisbezoek afleggen.
- Indien de begeleider en/of de potentiële kandidaat-huurder geen of onvoldoende inspanningen levert om de aanvraag tot inschrijving te argumenteren binnen een termijn van drie maanden, wordt het inschrijvingsdossier teruggestuurd.
- De dienst Klantenadministratie zal maandelijks een lijst voorleggen aan de leden van het Dagelijks Bestuur met de dossiers van de potentiële kandidaat-huurders met advies om al dan niet te erkennen dat de woning onaangepast is. Het Dagelijks Bestuur heeft beslissingsbevoegdheid.
- Bij erkenning van de onaangepastheid wordt de potentiële kandidaat ingeschreven met als referentiedatum de datum van de beslissing door het Dagelijks Bestuur, mits uiteraard aan alle andere inschrijvingsvoorwaarden werd voldaan.
- De dienst Klantenadministratie moet aan de kandidaat-huurder duidelijk melden dat het erkennen van zijn beperking en de onaangepastheid van de woning enkel tot gevolg heeft dat hij ondanks de woning in eigendom, toch kandidaat-huurder kan worden, met dezelfde wachttijden en rangorde zoals elk ander kandidaat. De potentiële kandidaat-huurder kan enkel ingeschreven worden voor woningen die aan de handicap/beperking aangepast zijn.

d) 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. Merk op dat de woning niet in het Vlaams gewest moet liggen. De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan Thuiswest instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.



e) Op basis van een faillissement of collectieve schuldenregeling

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

f) Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de Vlaamse Wooncode

Met de woning wordt geen rekening gehouden als die moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in het kader van:

- de woningkwaliteitsbewaking;
- een verrichting door een sociale woonorganisatie;
- in het kader van het sociaal beheersrecht.

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

1.2.4 De verblijfsvoorwaarde

Dit betekent concreet dat u ingeschreven bent in het bevolkingsregister. In het bevolkingsregister vindt u ook het vreemdelingenregister, maar niet het wachtregister.

Als u ambtelijk geschrapt bent, kan u niet worden ingeschreven. In dit geval kan u wel naar het OCMW gaan, dat u een referentieadres kan geven. U kan ook uw referentieadres bij vrienden of familie zetten en dan voldoet u wel aan de verblijfsvoorwaarde en kan u worden ingeschreven.

1.2.5 De middelentoets

U mag geen saldi hebben op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen die de vastgestelde grenzen overschrijden. Deze vastgestelde grenzen vindt u terug in bijlage 2. Dit gaat over rekeningen waarvan de u rekeninghouder bent óf mederekeninghouder.

Bij de inschrijving bewijst u dat u voldoet aan de voorwaarde met een verklaring op erewoord.

Voor de toelating tot een sociale huurwoning bewijst u dat u voldoet aan de voorwaarde, door voorlegging van stavingstukken. Volgende stavingstukken zijn noodzakelijk:

- Bewijsstukken met de saldi van alle rekeningen waarvan hij rekeninghouder of mede-rekeninghouder is
Dit kan aangetoond worden met attesten van de financiële instellingen, actuele stand van zaken van een beleggingsportefeuille of ieder ander bewijsmiddel. Alleen de saldi moet worden voorgelegd, de verrichtingen op die rekeningen worden geanonimiseerd.
- Verklaring op eer waarin de kandidaat-huurder bevestigt dat hij alle rekeninguittreksels bezorgde van alle spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarvan hij (mede-)rekeninghouder is.



Om fraude te vermijden, is bepaald dat het gaat om de saldi van de rekeningen op de datum waarop de aanbodbrief voor de toewijzing van de woning aan u werd verzonden.

Uitzonderingen:

a) 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.

Er zijn een aantal aandachtspunten:

- Het beslag heeft alleen betrekking op de tegoeden die op het moment van het beslag op de rekening staan. Dat betekent dat inkomsten die na die datum op de rekening worden gestort, beschouwd worden als beschikbare middelen;
- het Gerechtelijk Wetboek bepaalt een niet voor beslag vatbaar gedeelte op de bankrekening dat voor de schuldenaar beschikbaar dient te blijven om in zijn levensonderhoud te kunnen voorzien. Dat gedeelte wordt ook als beschikbare middelen beschouwd.

b) Tegoeden die door de bank of financiële instelling geblokkeerd zijn wegens een overlijden, een scheiding of om een andere reden

Als een rekening geblokkeerd is, kunnen er tijdelijk bepaalde verrichtingen niet meer uitgevoerd worden, waardoor de tegoeden niet beschikbaar zijn. Veel voorkomende gevallen zijn blokkeringen wegens overlijden of scheiding. Van zodra de bankinstelling op de hoogte wordt gesteld van het overlijden van een rekeninghouder, wordt de rekening geblokkeerd. In het tweede geval volgt de blokkering normaal op verzoek van een van de echtgenoten. Rekeningen kunnen ook uit voorzorg door de bankinstelling worden geblokkeerd als er bijvoorbeeld twijfels rijzen over de identiteit van de rekeninghouder, als er verdachte transacties opgemerkt worden of op basis van de antiwitwaswetgeving.

c) Negatieve saldi

Er wordt geen rekening gehouden met een negatief saldo op een rekening. Het saldo van een rekening moet in principe steeds positief zijn. Toch komt het voor dat een rekening (tijdelijk) een negatief saldo vertoont. Dat kan gebeuren door automatische afrekeningen, zoals bij een domiciliëring of een afrekening van een kredietkaart. Daarnaast bestaan er zichtrekeningen die toelaten om onder nul te gaan. De negatieve waarden mogen niet worden verrekend met de positieve waarden. Negatieve tegoeden zijn immers 'niet beschikbaar'.



1.3 Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst

1.3.1 Op moment van inschrijving

U initieert zelf uw aanvraag om ingeschreven te worden in het centraal inschrijvingsregister. Uw aanvraag wordt geregistreerd in het centraal inschrijvingsregister.

Het moment van indiening dat in aanmerking wordt genomen om de chronologie te bepalen, is het moment waarop Wonen in Vlaanderen over alle stavingstukken beschikt waaruit blijkt dat u voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden.

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 u voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, kan u documenten toevoegen in uw dossier waaruit blijkt dat u wél voldoet. Deze informatie stroomt door naar uw primaire verhuurder, bijvoorbeeld Thuiswest. Als uw primaire verhuurder bevestigt dat uw dossier compleet is, ontvangt u een dossiernummer.

1.3.2 Op moment van toewijzing

Bij toewijzing van een sociale huurwoning worden de toelatingsvoorwaarden afgetoetst zodra u laat weten het aanbod te willen aanvaarden. Zodoende zal tussen het moment dat u 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 bij het aftoetsen blijkt dat u niet aan één of meerdere toelatingsvoorwaarden voldoet, wordt u schriftelijk meegedeeld dat er enkel een toewijzing kan plaatsvinden als u binnen de vijftien werkdagen na deze mededeling de nodige stavingstukken kan voorleggen. Gebeurt dit niet, dan wordt uw kandidatuur geschrapt.

Naast de eerder gemelde toelatingsvoorwaarden wordt op het moment van de toewijzing bovendien nagegaan of u voldoet aan de VDAB-verplichting en taalkennisvereiste.

1.3.2.1 Taalkennisvereiste

Vanaf 1 november 2017 maakt de taal- en inburgeringsbereidheidverplichting plaats voor de taalkennisverplichting. Nieuwe huurders moeten 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 bedoelt men sinds 1 januari 2023 het 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 met een niveau A1.



1.3.2.2 VDAB-verplichting

Sinds 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 en met 64 jaar), tenzij men door billijkheidsredenen of uitzonderingsvoorwaarden niet in staat is om te werken of actief naar werk te zoeken.

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

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

Als de huurder bij de inwerkingtreding van de huurovereenkomst nog niet aan de verplichting voldoet, dan kan Thuiswest hem nog een redelijke termijn geven om zich in te schrijven. Deze termijn werd ingevolge de beslissing van het bestuursorgaan van Thuiswest vastgelegd op drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

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.

1.3.3 Na aanvang van de huurovereenkomst

Wanneer de huurovereenkomst lopende is en de echtgenoot of wettelijke samenwoner komt bijwonen of de feitelijke partner na 1 jaar bijwoont op het contract wordt toegevoegd, wordt ook hij aan een controle onderworpen. Hij of zij moet aantonen dat hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de middelentoets.

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

De bijwoont die leidt tot een onaangepaste woning zal worden geweigerd. Een woning is onaangepast als de minimale bezettingsnormen, vermeld in Art. 3.1.§4°lid Vlaamse Codex Wonen worden overschreden of als de woning niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van de bewoner. De huurder is verplicht om iedere bijwoont (zowel duurzame als tijdelijke) te melden aan Thuiswest, zodat kan nagegaan worden of alle voorwaarden vervuld zijn.



2 Centraal inschrijvingsregister (CIR)

2.1 Algemeen

De Vlaamse Regering voert een centraal inschrijvingsregister in voor kandidaat-huurders. Het agentschap werd aangewezen om dit centraal inschrijvingsregister bij te houden. Het CIR is van toepassing sinds 15/1/2024 en sinds 18/3/2024 toegankelijk voor de burger.

In het Centraal Inschrijvingsregister worden de relevante persoonsgegevens bijgehouden van kandidaat-huurders, hun gezinsleden en de kinderen, die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken.

Het betreft de gegevens (art. 6.5 §2 BVCW) nodig voor:

- De administratieve behandeling van de kandidaturen
- Het aftoetsen van de inschrijvings-en toelatingsvoorwaarden
- Het toewijzen van een sociale huurwoning.

Tevens worden in het CIR de stukken, die bepaalde gegevens staven, bijgehouden.

2.2 Inschrijving als kandidaat-huurder

U kan zich vanaf 18 maart 2024 inschrijven voor een sociale huurwoning. Hiervoor heeft het agentschap Wonen in Vlaanderen een digitale toepassing ter beschikking gesteld: www.vlaanderen.be/sociaalhuren. Zich inschrijven kan **uitsluitend digitaal** en vervangt de papieren inschrijvingsformulieren. Dit heeft als voordeel dat sommige gegevens op basis van het ingeven van het rijksregisternummer automatisch aangevuld zullen worden. Door de centrale inschrijving hoeft u zich als kandidaat-huurder slechts één keer in te schrijven, ook al wenst u zich kandidaat te stellen in meerdere regio's. U kan ook op elk moment uw dossier raadplegen, aanvullen en/of wijzigen.

U kan hierbij **geholpen worden** door ondersteuners (woonactoren, familieleden, welzijnswerkers, sociale diensten van lokale besturen,...). De ondersteuner heeft zelf geen toegang tot het CIR. Dit kan enkel met het eID van de kandidaat-huurder of zijn of haar Itsme.

Wanneer u problemen ondervindt met uw inschrijving in het CIR kan u langs komen in de kantoren van Thuiswest – Groenestraat 224 – 8800 Roeselare op dinsdag tussen 9u en 12u en op donderdag van 9u tot 12u en 13u tot 16u. Dit kan zonder afspraak.

Ook de intergemeentelijke woondiensten, werkzaam in ons werkingsgebied, bieden een loketwerking aan in functie van inschrijving kandidaat-huurders en het aanbrengen van wijzigingen in het dossier.

2.2.1 Uw (specifieke) woningvoorkeuren

Volgende **standaard woningvoorkeuren** kan u bepalen:

- Type woning: huis, studio of appartement
- Maximale huurprijs
- Maximale huurlast
- Minimaal en maximaal aantal slaapkamers
- Regiokeuze: gemeenten en/of deelgemeenten van werkingsgebied Thuiswest
 - o De kandidaat-huurder kan één of meerdere keuzes opgeven. Keuze op straat- of wijkniveau is niet mogelijk.



Specifieke woningvoorkeuren die voor Woonmaatschappij Thuiswest desgewenst kunnen aangeduid worden in het CIR zijn:

- Aanwezigheid van een lift
- Extra slaapkamer

Onder de huurprijs wordt het volgende begrepen: voor de woningen waarop de verhuurder een zakelijk recht heeft, is dat de reële huurprijs. Voor de woningen die door de verhuurder worden ingehuurd, is dat de onderhuurprijs, met aftrek van de tegemoetkoming (de huursubsidie).

Met huurlasten worden de vaste huurlasten, los van de individuele verbruikskosten voor water en energie bedoeld.

Thuiswest kan uw woningvoorkeuren weigeren als blijkt is dat die voorkeur leidt tot een **te beperkte keuze** waardoor de kans op een toewijzing op korte of middellange termijn quasi onbestaand is. Ténzij u gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan uw woonbehoefte.

2.2.2 Gezinshereniging

- Als er een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend, kan de potentiële kandidaat-huurder zich alleen inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting, waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging. 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.
- Als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, past de kandidaat-huurder zijn inschrijving aan in het CIR 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.
- Als de gezinshereniging, vermeld in het eerste en tweede lid, nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, heeft de kandidaat-huurder 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°.
- Als de gezinshereniging vervolgens na de toewijzing plaatsvindt, heeft de kandidaat-huurder voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan de gezinshereniging overeenkomstig artikel 6.28, eerste lid, 5°. (art.6.3/3 BVCW)

2.2.3 Splitsing van de kandidatuur

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:

- Als maar één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;
- 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.



2.2.4 Het wijzigen van uw dossier

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

Wijzigingen aan de **gezinssituatie** dient u steeds binnen de maand na de wijziging aan te passen in het CIR. Dit gaat over adreswijzigingen, wijziging van de gezinssamenstelling, zwangerschap,... Indien de kandidaat-huurder aangeeft zwanger te zijn, dan kan op vraag van de kandidaat-huurder rekening gehouden worden met het ongeborn kind. Om effectief in aanmerking te komen voor een grotere woning, moet het kind geboren zijn.

2.2.5 Het op wacht plaatsen van uw dossier

Als er gegronde redenen zijn die geen afbreuk doen aan de woonbehoefte kan u aan Thuiswest vragen om uw dossier op wacht te plaatsen en bijgevolg voor een bepaalde duur geen woningen aan te bieden.

Volgende redenen ziet Thuiswest als gegrond:

- Langdurige hospitalisatie of revalidatie: het dossier wordt op wacht geplaatst gedurende de opname;
- Detentie: het dossier wordt op wacht geplaatst gedurende de periode van effectieve detentie;
- Aangaan private overeenkomst in de voorbije 12 maanden: het dossier wordt voor maximum één jaar op wacht geplaatst;
- De kandidaat-huurder of begeleidende dienst geeft aan dat de kandidaat-huurder zich momenteel niet in een stabiele situatie bevindt om een engagement tot huisvesting aan te gaan (bv. acute psychische problematiek, verslavingsproblematiek,...)

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

2.3 Actualisering van het inschrijvingsregister

2.3.1 Jaarlijkse actualisering

Het agentschap Wonen in Vlaanderen actualiseert de gegevens over de inschrijvingsvoorwaarden minstens jaarlijks op de verjaardag van de inschrijvingsdatum behalve voor de kandidaat-huurders van wie de vermelde inschrijvingsvoorwaarden in het lopende kalenderjaar al werden gecontroleerd door het CIR of een verhuurder. In tegenstelling tot wat gold vóór 1 januari 2024 gaat het niet louter om de inkomensvoorwaarde, maar ook de voorwaarden over het onroerend bezit en de inschrijving in het bevolkingsregister. Als bij de actualisering blijkt dat de u niet langer voldoet aan de voorwaarden, brengt het agentschap de primaire verhuurder binnen de vijf werkdagen op de hoogte. De primaire verhuurder verstuurt uiterlijk binnen de dertig kalenderdagen na de ontvangst van de melding van het agentschap een brief over de actualisering aan u. Hij verstuurt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij u een ander correspondentieadres heeft opgegeven in het centraal inschrijvingsregister. In de brief worden de volgende gegevens vermeld:

- de inschrijvingsvoorwaarde waaraan de kandidaat-huurder niet langer voldoet;
- de uitzonderingen op de inschrijvingsvoorwaarde;
- de termijn waarin de kandidaat-huurder alle nuttige informatie aan de verhuurder moet bezorgen, met een minimum van een maand vanaf de postdatum van de brief;
- de mogelijke schrapping van zijn kandidatuur wegens het niet meer voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden.



2.3.2 Actualisering wegens inactiviteit

Als u gedurende twee jaar niet actief bent geweest in uw inschrijvingsdossier, brengt het agentschap Thuiswest u binnen de vijf werkdagen na de vaststelling daarvan op de hoogte. Thuiswest verzendt uiterlijk binnen dertig kalenderdagen na de ontvangst van de melding van het agentschap een brief naar u met de vraag of u uw kandidatuur wil behouden. Thuiswest verstuurt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij u een ander correspondentieadres heeft vermeld in het centraal inschrijvingsregister.

In de brief worden de volgende gegevens vermeld:

- de termijn waarin de kandidaat-huurder moet reageren, met een minimum van een maand vanaf de postdatum van de brief;
- de mogelijke schrapping van zijn kandidatuur wegens het twee jaar niet actief zijn in het inschrijvingsdossier.

2.4 Schrappingen uit het inschrijvingsregister

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

De volgende redenen geven aanleiding tot een schrapping:

1° Als u een aangeboden **woning aanvaardt**;

2° Als u bij een aanbod van een woning **niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden**, en u zou de woning effectief toegewezen gekregen hebben als u wel voldeed;

3° Bij de **tweede weigering of bij de tweede keer** dat een kandidaat-huurder **niet reageert** als een woning hem wordt aangeboden die overeenkomt met zijn woonwensen, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode is verlopen van ten minste drie maanden. De kandidaat-huurder moet dan wel minstens 15 kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarin Thuiswest het aanbod deed, de tijd gehad hebben om te reageren. Thuiswest zal u bij het tweede aanbod van een woning uitdrukkelijk meedelen dat de kandidaat-huurder al een eerste keer geweigerd heeft en dat zijn kandidatuur zal geschrapt worden bij een tweede weigering of niet reageren;

4° Als u bij de inschrijving **met opzet verkeerde of onvolledige gegevens** hebt opgegeven;

5° Als u hier **zelf schriftelijk om verzoekt** via het CIR of via de primaire verhuurder;

6° Bij **overlijden** van de laatst overgebleven kandidaat-huurder ;

7° Bij **jaarlijkse actualisering**: als u bij actualisering niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden inzake inschrijving in het bevolkingsregister, inkomen of onroerend bezit, en u nalaat te reageren op het verzoek van Thuiswest om stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet dan wordt hij geschrapt uit het inschrijvingsregister;

8° Bij **actualisering omwille van inactiviteit**: u wordt ook geschrapt uit het inschrijvingsregister als u gedurende twee jaar niet actief geweest in uw inschrijvingsdossier en niet reageert op de brief van Thuiswest met de vraag of u uw kandidatuur wil behouden.



3 Toewijzingen

Een sociale huurwoning wordt altijd toegewezen door de instantie of de persoon die Thuiswest 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.

De kandidaat-huurder hoeft niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden als hij op het moment van toewijzing al huurder is van Thuiswest.

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 voorrangregels- chronologisch het eerst aan de beurt komt.

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

3.1 Algemene bepalingen

3.1.1 Rationele bezetting

Een sociale huurwoning kan alleen maar toegewezen worden als ze voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting (art. 6.16 BVCW). Voorafgaand aan de toewijzingen geeft de verhuurder een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium. (art.6.16 BVCW).

Rationele bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van deze personen.

3.1.1.1 *De rationele bezetting inzake fysieke toestand van de kandidaat-huurder*

De kandidaat-huurder kan Thuiswest omwille van zijn fysieke toestand verzoeken enkel verwittigd te worden voor woongelegenheden waarvan de elementaire ruimtes (= woonkamer, slaapkamer van de betrokken kandidaat-huurder, keuken, WC en badkamer) kunnen bewoond worden zonder daarbij trappen te hoeven doen.

Wanneer een kandidaat-huurder bij de ontvangst van een aanbodformulier te kennen geeft dat hij enkel wenst verwittigd te worden voor woongelegenheden waarvan de elementaire ruimtes kunnen bewoond worden zonder trappen te hoeven doen én de vrijgekomen woonst trappen omvat naar de elementaire ruimtes toe, dan zal een weigering van een dergelijke woonst niet gezien worden als een ongemotiveerde weigering.

De kandidaat-huurder dient dit aan te tonen aan de hand van een attest van het FOD waarin er minstens twee punten gescoord worden op 'verplaatsing'. Eveneens telt een attest van een specialist die uitdrukkelijk verklaart dat de kandidaat-huurder een beperkte stapfunctie en mobiliteitsproblemen heeft die permanent is.



3.1.1.2 De rationele bezetting inzake aantal personen dat de woning zal betrekken

De rationele bezetting van een woongelegenheden wordt bepaald op basis van:

- woningtype en -grootte;
- de gezinssamenstelling;
- de fysieke toestand van de referentiehurder en de gezinsleden;
- specifieke omkadering voor woningcomplexen of delen van een complex

Woningtype en -grootte

Er zijn twee factoren die de bezettingsgraad van een woning bepalen in functie van het woningtype en de woninggrootte. Dat zijn :

- de woningoppervlakte van een woning volgens de normen van Wonen in Vlaanderen
- de typologie van de woning in functie het aantal slaapkamers en de grootte ervan. Overeenkomstig de oppervlakenormen van Wonen in Vlaanderen, zal Thuiswest aan elke verhuurde woning een typesoort toekennen.

Fysieke toestand - mobiliteitsproblemen

U kan Thuiswest verzoeken om omwille van uw fysieke toestand enkel verwittigd te worden voor woongelegenheden waarvan de elementaire ruimtes (= woonkamer, slaapkamer van de betrokken kandidaat-hurder, keuken, WC en badkamer) kunnen bewoond worden zonder daarbij trappen te hoeven doen.

De kandidaat-hurder kan voornoemde voorkeur op elk moment verzoeken, inclusief op het moment van de ontvangst van een aanbodformulier n.a.v. een vrijgekomen woonst. Wanneer een kandidaat-hurder bij de ontvangst van een aanbodformulier te kennen geeft dat hij enkel wenst verwittigd te worden voor woongelegenheden waarvan de elementaire ruimtes kunnen bewoond worden zonder trappen te hoeven doen én de vrijgekomen woonst trappen omvat naar de elementaire ruimtes toe, dan zal een weigering van een dergelijke woonst niet gezien worden als een ongemotiveerde weigering.

U dient uw mobiliteitsproblemen aan te tonen via een attest van een specialist.

Gezinssamenstelling

Overeenkomstig artikel 6.18 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen wordt bij het beoordelen van de rationele bezetting ook rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn en/of bij wie de kandidaat-hurder een bezoekrecht heeft met overnachting (minimum één overnachting per maand) of co-ouderschap uitoefent en die derhalve niet permanent in de woning zullen verblijven. De kandidaat- hurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking van dit recht op elk ogenblik herroepen.

Een kandidaat-hurder moet een grotere woning aanvragen in functie van een geplande gezinshereniging (zie hoofdstuk 2.2.2). Wanneer de gezinshereniging nog niet is gebeurd op het moment van een toewijzing van een (grotere) woning (die hij gevraagd heeft in functie van die toekomstige gezinshereniging), zal de kandidaat-hurder geen recht hebben op de toewijzing van die grotere woning. Hij krijgt dan een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is.

Er wordt voor de rationele bezetting geen rekening gehouden met personen die als tijdelijke bewoners worden beschouwd

Een vrijgekomen woning of een nieuw verhuurbare woning met een bepaald aantal slaapkamers wordt toegewezen aan een gezin zoals hieronder aangegeven :



Typologie	Voor wie	Min. aantal personen	Max. aantal personen
Studio	Alleenstaande	1	1
Woning of appartement met 1 slaapkamer	Koppel of alleenstaande	1	2
Woning of appartement met 2 slaapkamers	Koppel of alleenstaande + min. 0 pers en max. 2 pers	1	4
Woning of appartement met 3 slaapkamers	Koppel of alleenstaande + min. 1 pers en max. 4 pers	2	6
Woning of appartement met 4 slaapkamers	Koppel of alleenstaande + min 2 pers en max. 5 pers	3	7
Woning of appartement met 5 slaapkamers	Koppel of alleenstaande + min 2 pers en max. 7 pers	4	9

Indien bovenstaande bepaling van de rationele bezetting een hoger aantal personen bepaalt dan vastgelegd door de Vlaamse Codex Wonen, artikel 3.2, §1, BVCW, wordt rekening gehouden met de bezettingsnorm van de Vlaamse Codex Wonen.

3.1.2 Aangepaste woningen

3.1.2.1 Fysieke handicap of fysieke beperking

Als u of één van uw gezinsleden een fysieke handicap of beperking hebt, krijgt u een voorrang als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking.

Om van die voorrangsregel gebruik te maken, 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. 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. Kleinere ingrepen aan de woning, zoals bv. handgrepen in sanitaire ruimtes en inloopdouche zijn niet te kwalificeren als voldoende investeringen. De normen en richtlijnen sociale woningbouw van Wonen in Vlaanderen kunnen hierbij als leidraad worden gehanteerd.

Het moet gaan om kandidaat-huurders waarvan een verband is tussen de specifieke kenmerken van de woning en de aard van de fysieke handicap of beperking. Niet elke kandidaat-huurder of het gezinslid met een fysieke handicap of beperking maakt automatisch aanspraak op deze voorrang. 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.

3.1.2.2 Sociale assistentiewoningen

Kandidaat-huurders die ingeschreven zijn voor een sociale assistentiewoning, krijgen een voorrang, uitsluitend als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is. Merk op dat er in het kader van sociale assistentiewoningen afgeweken wordt van de leeftijdsvoorwaarde en dat er de mogelijkheid is om de voorkeur voor de kandidaat-huurder te beperken tot die woningen.



3.1.2.3 ADL-woningen

Kandidaat-huurders die ingeschreven zijn voor een ADL-woning, krijgen een voorrang, uitsluitend als de beschikbare woning een ADL-woning is.

3.1.3 Woning bezichtigen

Op de toewijzingsbrief staat vermeld op welke manier de kandidaat-huurder de woning kan bezichtigen. Er zijn verschillende mogelijkheden:

- Bij leegstaande woningen kan de kandidaat-huurder een afspraak maken met Thuiswest om de sleutel op te halen om de woning te bezichtigen;
- Indien de huidige huurder nog in zijn opzeg zit, wordt er gevraagd of zijn contactgegevens doorgegeven mogen worden aan de kandidaat-huurder zodat zij samen kunnen afspreken om de woning te bezichtigen;
- Bij nieuwbouw- of renovatieprojecten kan een kijkdag georganiseerd worden;
- Bij kwetsbare kandidaat-huurders kan ervoor gekozen worden om samen de woning te bezichtigen met een medewerker van Thuiswest. Dit zullen voornamelijk toewijzingen zijn die gebeuren via pijler 2 en/of pijler 3 en bij voorkeur in de aanwezigheid van de begeleidende dienst (zie verder bij afspraken pijler 2).

De kandidaat-huurder zal toelichting krijgen van de medewerker van Thuiswest m.b.t. de keuze tot wijze van bezichtiging.

3.1.4 Zelf een woning aanbrenen

Thuiswest verleent een absolute voorrang aan kandidaat-huurders die zelf een woning om in te huren aanbrenen. 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.

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

3.1.5 Een woning weigeren

Niet alle kandidaat-huurders kunnen of willen op elk ogenblik een aanbod van een sociale woning aanvaarden. Kandidaat-huurders, die tijdelijk door omstandigheden niet kunnen of willen in aanmerking komen voor toewijzing van een woning, kunnen dit kenbaar maken. U kan de reden en uw grondige motivatie noteren op uw aanbodbrief samen met de aangeven periode waarin u niet gecontacteerd wilt worden teneinde het aantal weigeringen te beperken. Woonmaatschappij Thuiswest onderzoekt de gegrondheid van uw weigering.



3.2 De vier instroommogelijkheden

3.2.1 Pijler 1: Standaard toewijzingen

Er zijn standaard toewijzingsregels opgesteld in het Artikel 6.23 van het BVCW. Bij een standaard toewijzing van een sociale huurwoning houdt Thuiswest achtereenvolgens rekening met:

1. Aangebrachte woning (zie 3.1.4)
2. aangepaste woning (zie 3.1.3)
3. rationele bezetting (zie 3.1.2)
4. uw langdurige woonbinding met de gemeente;
5. uw langdurige woonbinding met het werkingsgebied van de woonmaatschappij;
6. het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
7. uw chronologische volgorde van uw inschrijving in het centraal inschrijvingsregister.

Langdurige woonbinding

Om na te gaan of u voldoet aan de **langdurige woonbinding** wordt er afgetoetst of u in de periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar ononderbroken inwoner bent of geweest bent van de gemeente/werkingsgebied waar de toe te wijzen woning ligt.

Thuiswest houdt achtereenvolgens rekening met :

- a. de langdurige woonbinding met de gemeente
- b. de langdurige woonbinding met het werkingsgebied

De gemeenten van het werkingsgebied van Thuiswest opteerden ervoor om **geen strengere woonbinding** dan de 5/10-regel te hanteren op niveau van de gemeente.

Mantelzorg

Wat betreft het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;

De bindingsfactor hiervoor wordt aangetoond op basis van een van de volgende documenten:

- 1° een attest dat afgeleverd wordt door een door de Vlaamse Gemeenschap erkende zorgkas, dat aantoonst dat de persoon met een verminderd zelfzorgvermogen erkend is als zorgbehoevende in het kader van het Vlaamse zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden;
- 2° een verklaring die ingevuld is door een sociale dienst van een OCMW of een dienst maatschappelijk werk van het ziekenfonds.

Voor een standaard toewijzing worden minimaal 5, maximaal 20 kandidaten aangeschreven. Elke kandidaat heeft de mogelijkheid de woning te bezichtigen door een afspraak te maken met de huidige huurder, met een medewerker van Thuiswest óf de sleutel op te halen bij Thuiswest. Dit wordt duidelijk vermeld op de aanbodbrief.



3.2.2 Pijler 2: versnelde toewijzingen

3.2.2.1 Algemeen

Artikel 6.24 van het BVCW legt vast dat een contingent van 20% van het aantal toewijzingen per jaar binnen het werkingsgebied voorbehouden wordt voor versnelde toewijzingen (ook “Pijler 2” genoemd). Bij een versnelde toewijzing worden de regels rond lokale en regionale woonbinding niet toegepast en kan afgeweken worden van de chronologische volgorde van de inschrijving in het centraal inschrijvingsregister (CIR). Daardoor verkrijgt de kandidaat-huurder een voorrang op andere kandidaten op de wachtlijst.

Pijler 2 werd uitgewerkt in overleg en samenwerking met de Toewijzingsraad. In de samenwerking met alle partners werd er geopteerd om de volgorde te bepalen aan de hand van een wegingskader (zie 3.2.2.2), dat geïnspireerd is op het vroeger SVK-puntensysteem. Hiermee kan een objectief, effectief en transparant toewijzingsbeleid gevoerd worden.

3.2.2.2 Contingent

Het contingent aan versnelde toewijzingen bedraagt 20% van totaal aantal toewijzingen per jaar in het werkingsgebied van de woonmaatschappij.

De berekening van het concrete aantal versnelde toewijzingen is gebaseerd op het aantal toewijzingen in de voorbije 5 jaar en het verwacht aantal nieuwe sociale huurwoningen. De (verwachte) interne mutaties naar aanleiding van sloop, renovatie- of aanpassingswerken of de verkoop van sociale huurwoningen worden daarvan afgetrokken. Het contingent wordt jaarlijks opnieuw berekend.

3.2.2.3 Doelgroepen: wettelijke bepalingen, beschrijvingen en voorwaarden

Volgende doelgroepen komen in aanmerking voor een versnelde toewijzing (art. 6.24 §2 BVCW):

1. De kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden

a. De kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft

Dit betreft kandidaat-huurders die verblijven in de nachtopvang voor daklozen, op straat slapen, in hun auto slapen, in een tent verblijven of een gelijkaardige situatie. Men komt in aanmerking voor deze doelgroep indien één van voorgaande situaties minstens 20 dagen van toepassing was in de voorbije 30 dagen.

Noodzakelijke bewijsstukken:

- Sociaal verslag van een begeleidende dienst (een referentieadres via het OCMW kan een indicatie zijn, maar is niet voldoende als bewijs)

b. De kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft

Dit betreft kandidaat-huurders die een instelling of gevangenis kunnen of moeten verlaten, maar niet over woonrecht elders beschikken.

Als een kandidaat-huurder bijvoorbeeld voor een korte periode wordt opgevangen in een instelling en hij heeft een huurovereenkomst voor onbepaalde duur, dan is er geen sprake van woonnood. Een domicilie in de instelling of gevangenis is een ernstige indicatie dat de kandidaat-huurder elders geen woonrecht meer heeft, maar is niet voldoende als bewijs.



De kandidaat-huurder kan enkel in aanmerking komen vanaf de datum waarop men de instelling of gevangenis kan of moet verlaten. De puntenscore geldt tot maximum zes maanden nadat men de instelling of gevangenis verlaten heeft óf zolang men nog in de instelling of gevangenis verblijft.

Het is van belang dat de kandidaat-huurder de instelling of gevangenis mag verlaten wanneer hij een woonst toegewezen kreeg.

Noodzakelijke bewijsstukken:

- Attest van de instelling of gevangenis waarin duidelijk vermeld staat dat de kandidaat-huurder de instelling of gevangenis kan of moet verlaten en de voorziene einddatum van het verblijf.

c. De kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel

Dit betreft kandidaat-huurders die tijdelijk verblijven in een opvanginitiatief, óf die bij gebrek aan opvangplaatsen ondergebracht worden in een hotel. Er moet een einddatum gekend zijn

Noodzakelijke bewijsstukken:

- Verblijfsvereenkomst van de tijdelijke woning met einddatum
- Sociaal verslag van een begeleidende dienst of het opvanginitiatief waarin de einddatum van het opvanginitiatief opgenomen is

d. De kandidaat-huurder die zijn woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden

Dit betreft situaties waarin de kandidaat-huurder de woning niet langer mag of kan betrekken én noodgedwongen moet gaan inwonen bij vrienden/familie. Het voldoen aan beide elementen moet aangetoond worden met attesten.

Voorbeelden van verlies woonrecht zijn: opzeg door de verhuurder, uithuiszetting, ontslag uit een instelling, relatiebreuk (tussen partners of tussen ouders en kinderen), echtscheiding.

Een gerechtelijk vonnis met bevel tot verlaten van de woning geldt enkel als het vonnis betekend werd. Een niet-betekend vonnis is geen geldig bewijsstuk.

Als de kandidaat-huurder zelf de huurovereenkomst opzegt, ook al heeft hij daar een heel goede reden voor (bv. te hoge huurprijs, betwistingen met de verhuurder, psychische problemen...), wordt dat niet aanzien als een 'verlies van woonrecht'.

De kandidaat-huurder verblijft als noodoplossing bij vrienden/familie omdat hij geen andere huisvestingsalternatieven heeft. De kandidaat-huurder heeft geen domicilieadres op het opvangadres, tenzij er kan aangetoond worden dat dit niet anders kan.

Deze prioriteit kan tot 12 maanden na het verlies van het woonrecht toegekend worden.

Noodzakelijke bewijsstukken verlies woonrecht:

- Opzegbrief van de verhuurder
- Betekend vonnis met bevel tot verlaten van de woning
- Ontslagbrief instelling
- PV's van intrafamiliaal geweld
- Documenten inleiding echtscheiding
- Sociaal verslag van een begeleidende dienst, in geval van een relatiebreuk



Noodzakelijke bewijsstukken verblijf bij vrienden/familie:

- Sociaal verslag van een begeleidende dienst

- e. De kandidaat-huurder die in een woning woont waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden.**

Noodzakelijke bewijsstukken:

- Wettelijke opzegbrief van de verhuurder
- Deurwaardersexploot waaruit blijkt dat de kandidaat-huurder de woning moet verlaten binnen de drie maanden
- Authentieke verkoopakte waarin de datum staat waarop de kandidaat-huurder de woning moet verlaten
- Ander officieel besluit waarin duidelijk vermeld staat dat de kandidaat-huurder de woning moet verlaten binnen de drie maanden

2. De kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen

Minderjarigen kunnen in principe niet ingeschreven worden met uitzondering van minderjarig ontvoogde personen of jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst of OCMW (art. 6.12 §2 BVCW).

De begeleiding door een erkende dienst of door het OCMW moet ook woonbegeleiding omvatten (bv. het aanleren van woonvaardigheden aan de jongere) en niet louter het betalen van de huur.

Noodzakelijke bewijsstukken:

- Verslag van een dienst met erkenning in het begeleid zelfstandig wonen, met verklaring dat de kandidaat begeleid wordt door de dienst

3. De kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen;

Dit betreft kandidaat-huurders waarbij aangetoond wordt dat een versnelde toewijzing een positieve evolutie in het ziektebeeld teweeg zou kunnen brengen. De argumentatie hiervan dient opgenomen te worden in het sociaal verslag.

Noodzakelijke bewijsstukken:

- Sociaal verslag van een begeleidende dienst actief binnen de geestelijke gezondheidszorg

4. De kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont**a. De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de VCW, op de datum waarop dat in een proces-verbaal is vastgesteld**

Dit betreft kandidaat-huurders die wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen (bijv. atelier, loods, garage,...) maar die toch verhuurd werden met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of waarbij basisnutsvoorzieningen (elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid,...) ontbreken.

De kandidaat-huurder moet het (on)roerend goed sedert ten minste zes maanden bewoond hebben en moet uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een PV zich hebben ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister. De kandidaat-huurder moet het (on)roerend goed nog bewonen of wonen in een noodwoning.



Noodzakelijke bewijsstukken:

- PV van de politie met een stakingsbevel én een PV van de wooninspectie
- Besluit onbewoonbaarheid met woonverbod (o.b.v. artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet) én een PV van de wooninspectie

b. De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet

De kandidaat-huurder moet zich uiterlijk twee maanden na de datum van onbewoonbaarverklaring hebben ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister.

In volgende gevallen kan geen prioriteit toegekend worden:

- Het besluit tot onbewoonbaarverklaring is opgegeven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont
- Wanneer de kandidaat-huurder de woning niet langer bewoont, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont

Noodzakelijke bewijsstukken:

- Besluit tot onbewoonbaarverklaring van de o.b.v. artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet

c. De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de VCW ongeschikt werd verklaard,

De betreffende woning moet op het technische verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertonen onder de hoofdrubrieken 'Omhuysel' of Binnenstructuur.

De kandidaat-huurder moet zich uiterlijk twee maanden na de datum van ongeschiktverklaring hebben ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister.

In volgende gevallen kan er geen prioriteit toegekend worden:

- Het besluit tot ongeschiktverklaring is opgegeven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont
- Wanneer de kandidaat-huurder de woning niet langer bewoont, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont

Noodzakelijke bewijsstukken:

- Besluit tot ongeschiktheidsverklaring o.b.v. art 3.12 of 3.16 van de Vlaamse Codex Wonen

d. De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats heeft of had in een woning op de datum waarop die overbewoond is verklaard overeenkomstig artikel 3.24 of 3.28 van de VCW

Een woning is overbewoond als het aantal bewoners van de woning zo groot is dat er een veiligheids-of gezondheidsrisico ontstaat.

De kandidaat-huurder moet uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een PV zich hebben ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister.

In volgende gevallen kan geen prioriteit toegekend worden:

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



Deze punten zijn enkel van toepassing indien de gezinssamenstelling van de overbewoonde woning óók de gezinssamenstelling is waarmee later de sociale woning bewoond zal worden.

Noodzakelijke bewijsstukken:

- Besluit tot overbewoondverklaring o.b.v. artikel 3.24 en 3.25 van de Vlaamse Codex Wonen

5. Bijzondere omstandigheden van sociale aard

Onder bijzondere omstandigheden van sociale aard worden uitzonderlijke situaties begrepen die onvoldoende gevat worden binnen de 4 pijlers. Het zijn zeer specifieke situaties die een individuele beoordeling nodig hebben. Het uitzonderlijk karakter moet weloverwogen worden om het aantal toewijzingen onder deze categorie van kandidaat-huurders beperkt te houden.

Noodzakelijke bewijsstukken:

- Sociaal verslag van een begeleidende dienst, goedgekeurd door Thuiswest
- Sociaal verslag van Thuiswest

3.2.2.4 Wegingskader

Thuiswest hanteert geen bepalingen om het contingent van 20% te verdelen over de doelgroepen.

De volgorde waarin er wordt toegewezen binnen pijler 2 gebeurt op basis van een wegingskader. Het wegingskader kan u hieronder terugvinden. Dit werd samen uitgewerkt met de toewijzingsraad. Het uitgewerkt puntensysteem is geïnspireerd op het voormalige SVK-puntensysteem. Hoe meer punten, hoe hoger de kandidaat-huurder op de wachtlijst staat. Het zorgt ervoor dat een objectief, effectief en transparant toewijzingsbeleid gevoerd kan worden.



CRITERIA		PUNTEN
WOONNOOD		
1.	(Dreigende) dak -of thuisloosheid	
a.	Kandidaat-huurder zonder huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang	17
b.	Verlaten van instelling of gevangenis zonder woonrecht elders	17
c.	Verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel	20
d.	Verlies woonrecht en opvang bij familie of vrienden	17
e.	Huurovereenkomst wordt opgezegd door de eigenaar, opzegtermijn < 3m of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn < 3m	17
2.	Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding	17
3.	Geestelijke gezondheidsproblematiek	17
4.	Wonen in slechte huisvesting	
a.	Wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren	20
b.	Wonen in een onbewoonbare (art. 135 NGW) woning	20
c.	Wonen in een ongeschikte (art 3.12 of 3.16 VCW) woning	17
d.	Wonen in een overbewoonde woning	20
5.	Bijzondere omstandigheden van sociale aard	NVT
KINDEREN TEN LASTE		
	Nee	0
	Ja, als alleenstaande ouder	2
	Ja, als koppel met kind(eren)	1
BEGELEIDING		
	Door een dienst werkzaam in het werkingsgebied van Thuiswest	1
	Door een dienst die niet werkzaam in het werkingsgebied van Thuiswest	0
	Niet van toepassing (enkel mogelijk bij doelgroep 4 en 5)	1
ANCIËNNITEIT		
	< 6 maanden aangemeld voor pijler 2	0
	6-12 maanden aangemeld voor pijler 2	1
	12-18 maanden aangemeld voor pijler 2	2
	>18 maanden aangemeld voor pijler 2	3

Bij een gelijke puntenscore is de chronologische inschrijvingsdatum doorslaggevend.



3.2.2.5 Aanmelden

Geldige aanmelding

Een aanmelding voor pijler 2 kan door Thuiswest pas aanvaard worden als voldaan is aan alle volgende voorwaarden:

1. De kandidaat-huurder is ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister (CIR). Het inschrijvingsdossier heeft de status “ingeschreven” én is actueel;
2. De kandidaat-huurder voldoet aan de algemene toelatingsvoorwaarden voor een sociale huurwoning, zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen en het Intern Huurreglement van Thuiswest;
3. De kandidaat-huurder behoort tot een van de categorieën voor versnelde toewijzing zoals vastgelegd in art. 6.24, §2 van het BVCW (zie 3.2.2.3)
4. De aanmelding gebeurt door een van de partijen vermeld in hoofdstuk 3.2.2.6;
5. De aanmelding gebeurt op de wijze zoals vermeld in hoofdstuk 4.4 of 4.6 van dit reglement;
6. De aanmelding bevat alle nodige, actuele en geldige attesten zoals bepaald in dit intern huurreglement. De attesten tonen aan dat voldaan is aan de voorwaarden m.b.t. de categorie en de woonneed.

Als niet is voldaan aan een of meerdere van deze voorwaarden, komt de kandidaat-huurder niet in aanmerking voor een versnelde toewijzing.

Een kandidaat-huurder kan niet of niet langer in aanmerking komen voor een versnelde toewijzing na een ongegronde weigering van of het niet reageren op een woningaanbod dat beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs.

Een kandidaat-huurder die ex-huurder is van de woonmaatschappij van wie de sociale huurovereenkomst via gerechtelijke tussenkomst beëindigd is door ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de woning, kan niet in aanmerking komen voor een versnelde toewijzing. Als Thuiswest, na overleg in de toewijzingsraad, oordeelt dat er billijkheidsredenen zijn, kan er toch versneld toegewezen worden (art. 6.29§2 BVCW).

3.2.2.6 Aanmeldende diensten

De mogelijke aanmelders, die werkzaam zijn in ons werkingsgebied, voor een versnelde toewijzing in pijler 2 zijn:

- een OCMW
- een CAW
- een dienst die erkend is voor de module contextbegeleiding in functie van autonoom wonen
- een erkend initiatief beschut wonen
- een project psychiatrische zorg in de thuissituatie
- mobiele of outreachende begeleiding- en behandelingsteam (zowel langdurig als acuut)
- een dienst actief binnen VAPH
- een intergemeentelijke woondienst
- Woonmaatschappij Thuiswest
- De kandidaat-huurder zelf (in geval van slechte huisvesting of bijzondere omstandigheden van sociale aard, zie verder).

Bovenstaande opsomming is limitatief.



Wijze van aanmelden voor categorieën 1 tot en met 4

➤ Door de kandidaat-huurder zelf

Een kandidaat die in slechte huisvesting woont (doelgroep 4) kan zichzelf, of met behulp van een ondersteunende instantie, aanmelden voor een versnelde toewijzing.

➤ Door een aanmeldende dienst (doelgroep 1 tot en met 3)

Overige doelgroepen 1 tot en met 3 dienen via een aanmeldende dienst (zie 3.2.2.5.1.) aangemeld te worden.

De wijzen van aanmelden wordt omschreven in het aanmeldingsformulier dat beschikbaar staat op de website: www.thuiswest.be

Op basis van deze informatie kan Thuiswest een puntenscore toekennen aan de kandidaat-huurder toegepast volgens het wegingskader.

Coördinatie van de aanmeldingen voor categorieën 1 tot en met 4

Thuiswest coördineert de aanmeldingen voor pijler 2.

1. De potentiële kandidaat-huurder schrijft zich in via het Centraal Inschrijvingsregister (CIR). Inschrijven kan via volgende link: www.vlaanderen.be/sociaalhuren
2. Bovengenoemde woon-of welzijnsactor doet een aanmelding voor pijler 2. Een kandidaat-huurder kan zichzelf aanmelden als hij behoort tot de doelgroep 'slechte huisvesting' (zie eerder).
3. Het wegingskader¹ houdt rekening met de woonsituatie, kinderen ten laste, anciënniteit en begeleiding van de kandidaat-huurder. Dit bepaalt de totale puntenscore en vervolgens de plaats op de wachtlijst. Hoe meer punten, hoe hoger de plaats op de wachtlijst.
4. Elke kwartaal engageert de woonmaatschappij zich om de eerste ± 30 kandidaat-huurders uit pijler 2 toe te wijzen, afhankelijk van het beschikbare patrimonium.
5. De aanmelding blijft 6 maanden geldig. Na 6 maanden dient de aanmelding geactualiseerd te worden. Elke tussentijdse wijziging in de woonsituatie dient steeds gemeld te worden aan Thuiswest.
6. Thuiswest informeert de kandidaat-huurders en begeleidende diensten indien het dossier potentieel in aanmerking komt voor een toewijzing én geactualiseerd dient te worden.

De woonmaatschappij verzamelt bijgevolg de aanvragen voor de versnelde toewijzing (pijler 2) en wijst woningen toe volgens de afspraken opgenomen in het intern huurreglement.

Wijze van aanmelden voor categorie 5

Dit hoofdstuk is van toepassing voor doelgroep 5 zoals eerder vermeld in hoofdstuk 3.2.2.3.

Onder bijzondere omstandigheden van sociale aard worden uitzonderlijke situaties begrepen die onvoldoende gevat worden binnen de standaard toewijzingsregels, het puntensysteem binnen pijler 2 en/of de categorie-/doelgroepbepaling in pijlers 2 en 3. Het zijn zeer specifieke situaties die een individuele beoordeling nodig hebben en die binnen pijler 2 een absolute voorrang moeten kunnen krijgen.

Omwille van het uitzonderlijke karakter wordt met terughoudendheid omgegaan met classificeren van aanmeldingen onder "categorie 5".



➤ **Aanmelding door de kandidaat-huurder zelf met of zonder ondersteuning**

De kandidaat-huurder kan zichzelf aanmelden voor een toewijzing binnen pijler 2. De kandidaat-huurder doet hiervoor een schriftelijke aanvraag en voegt attest toe die de bijzondere woonsituatie en nood aan een versnelde toewijzing kunnen staven. Hier moet duidelijk kunnen aangetoond worden dat dit een zeer uitzonderlijke situatie betreft die niet gevat kan worden onder de standaard toewijzingsregels of onder de andere categorieën van pijler 2 of doelgroepen van pijler 3.

➤ **Aanmelding door Thuiswest**

Wanneer een medewerker van Thuiswest zelf een bijzondere omstandigheid van sociale aard vaststelt wordt een uitgebreid verslag opgemaakt en moet voldaan worden aan de bepalingen, zie verder.

Coördinatie van de aanmeldingen voor categorie 5

Thuiswest coördineert de aanvragen m.b.t. bijzondere omstandigheden van sociale aard.

Thuiswest evalueert als voldaan is aan de aanmeldingsvoorwaarden. Indien dit niet het geval is, beoordeelt Thuiswest de aanmelding als ongeldig.

Indien blijkt dat er effectief sprake is van een bijzondere omstandigheid van sociale aard nodigt Thuiswest de kandidaat-huurder uit voor een intakegesprek waaruit de acute woonnood en de eventuele begeleidingsnoden kunnen geëvalueerd worden. Thuiswest kan er voor opteren, mits toestemming van de kandidaat-huurder, om daarbij een aanmeldende dienst of welzijnsactor uit te nodigen.

Wanneer uit dit intakegesprek blijkt dat een versnelde toewijzing binnen pijler 2 gerechtvaardigd is, maakt de medewerker van Thuiswest een gefundeerd verslag op dat wordt voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur van Thuiswest.

De versnelde toewijzing wordt binnen deze categorie meteen na goedkeuring door het Dagelijks Bestuur toegepast bij het vrijkomen van een geschikte woning. De versnelde toewijzing voor categorie 5 heeft bijgevolg voorrang op de versnelde toewijzingen voor categorieën 1 tot en met 4.

3.2.2.7 Begeleiding

Bij ondertekening van het huurcontract zal Thuiswest de begeleidende dienst en toegewezen huurder een engagementsverklaring laten ondertekenen waarin verklaard wordt dat de begeleidende dienst gecontacteerd kan worden in geval van problemen bij het niet naleven van huurdersverplichtingen. De begeleidende dienst neemt de begeleiding op die noodzakelijk is binnen dat specifiek dossier. De begeleidende dienst en de huurder geven samen vorm aan de begeleidingsdoelstellingen en acties doorheen dit traject.

Bij toewijzingen aan volgende doelgroepen is er bij toewijzing steeds een begeleidende dienst betrokken:

- Dreigende dak-of thuisloosheid
- Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding
- Geestelijke gezondheidsproblematiek

Bij toewijzingen in volgende doelgroepen is er enkel indien nodig een begeleidende dienst betrokken:

- Slechte huisvesting
- Bijzondere omstandigheden van sociale aard



De begeleiding heeft onder andere tot doel huurders te ondersteunen in het (leren) zelfstandig wonen en het naleven van de huurdersverplichtingen. Er wordt door middel van de begeleidingsafspraken tussen de begeleidende dienst en de huurder bovendien op elk moment gestreefd naar het vermijden van een uithuiszetting zodat de huisvesting van de huurder op lange termijn kan bestendig worden.

Wanneer een begeleidende dienst onvoldoende capaciteit heeft om een kandidaat-huurder die daar nood aan heeft te begeleiden, dan levert de begeleidende dienst inspanningen om een passend alternatief te vinden. Ook wanneer een andere vorm van begeleiding meer wenselijk is, gaat de begeleidende dienst mee op zoek naar een passend alternatief. Structurele problemen in het kader van begeleidingscapaciteit kunnen geagendeerd worden in de toewijzingsraad. Een toewijzing kan geweigerd worden wanneer een kandidaat-huurder begeleiding nodig heeft, maar geen engagementsverklaring kan afgeleverd worden voor de ondertekening van de huurovereenkomst.

De begeleidende dienst wordt geacht aanwezig te zijn bij de bezichtiging van een woningaanbod, alsook bij de contractbespreking. Idealiter is ook op het moment van de sleutelafgifte ter plaatse in de woning ondersteuning van de begeleidende dienst. De begeleidende dienst is bovendien actief binnen de gemeente waarin de toe te wijzen woning ligt.

Het niet toelaten van begeleiding doorheen de verhuring betekent niet altijd dat een huurder zijn huurdersverplichtingen niet zelfstandig kan naleven of de leefbaarheid in het gedrang zal brengen. Dit kan dus niet automatisch leiden tot een opzegging van de huurovereenkomst. De huurovereenkomst kan wel worden opgezegd door de verhuurder wanneer een huurder ernstig en blijvend tekort komt aan het naleven van de huurdersverplichting.

Het modeldocument met betrekking tot de engagementsverklaring wordt beschikbaar gesteld op de website van Thuiswest samen met het aanmeldingsformulier: www.thuiswest.be.

3.2.2.8 Weigering van een versnelde toewijzing

Wanneer u het aanbod via pijler 2 ongegrond weigert of niet reageert, wordt uw aanmelding voor een versnelde toewijzing geschrapt. Uw inschrijving via andere pijlers blijft wel actief, tenzij dit reeds uw tweede ongegronde weigering betreft.

3.2.3 Pijler 3: Toewijzingen aan specifieke doelgroepen

3.2.3.1 Algemeen

In afwijking van de standaardtoewijzingsregels (art. 6.23 BVCW) kan Thuiswest maximaal een derde van het patrimonium per gemeente voorzien voor een toewijzing bij voorrang of voorbehouden toewijzing voor specifieke doelgroepen.

Art. 6.27, §1 BVCW neemt de volgende doelgroepen reeds op als specifieke doelgroepen, die in aanmerking komen voor toepassing van de derde pijler, zonder meer :

- 1° de kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar;
- 2° de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;
- 3° de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap;
- 4° de kandidaat-huurder in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma;
- 5° de kandidaat-huurder met een geestelijke gezondheidsproblematiek;
- 6° de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden.



Bijkomend: voor andere doelgroepen dan de voornoemde (in functie van de lokale noden) geldt dat in het toewijzingsreglement een verantwoording voor die doelgroep wordt opgenomen op basis van een voorgelegd doelgroepenplan. Dit doelgroepenplan bevat minstens de volgende elementen:

- 1° een beschrijving van de doelgroep;
- 2° de motivering voor de keuze van de doelgroep in functie van het lokaal beleid;
- 3° cijfergegevens over het aantal kandidaat-huurders dat behoort tot de doelgroep, als die beschikbaar zijn;
- 4° in voorkomend geval de flankerende maatregelen die de lokale besturen of de lokale welzijnsactoren voor de doelgroep nemen.

Dit toewijzingsreglement en het administratieve dossier dient voorgelegd te worden aan de minister.

Bij toewijzingen in pijler 3 wordt er tevens rekening gehouden met de langdurige woonbinding. Om na te gaan of u voldoet aan de langdurige woonbinding wordt er afgetoetst of u in de periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar ononderbroken inwoner bent of geweest bent van de gemeente/werkingsgebied waar de toe te wijzen woning ligt. Thuiswest houdt achtereenvolgens rekening met:

- de langdurige woonbinding met de gemeente
- de langdurige woonbinding met het werkingsgebied

De gemeenten van het werkingsgebied van Thuiswest opteerden ervoor om geen strengere woonbinding dan de 5/10-regel te hanteren op niveau van de gemeente.

3.2.3.2 Overgangsbepalingen

Er is een overgangsbepaling voor de huidige lokale toewijzingsreglementen.

Uiterlijk tot drie jaar na de inwerkingtreding van het nieuw toewijzingsmodel op 01.01.2024 kunnen de bestaande lokale toewijzingsreglementen blijven bestaan, onder voorwaarde dat er geen enkele wijziging aan gebeurt.

Voor Thuiswest wordt in 2025 een evaluatie voorzien door het Bestuursorgaan en de toewijzingsraad met betrekking tot de lopende (inter)Lokale Toewijzingsreglementen.

In het werkingsgebied van Thuiswest gelden momenteel in 8 van de 14 gemeenten een lokaal toewijzingsreglement. U kan deze terugvinden op onze website: www.thuiswest.be

Daarnaast geldt het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen (geënt op de regio 'MidWest') in 8 van de 14 gemeenten, zijnde : Roeselare, Staden, Moorslede, Hooglede, Lichtervelde Izegem, Ingelmunster en Ledegem. Proef-wonen geldt verder nog in: Oostrozebeke en Wielsbeke, die tot het werkingsgebied van woonmaatschappij Vivus behoren, alsook in: Meulebeke, Pittem, Wingene, Ruiselede en Tielt, die binnen het werkingsgebied van woonmaatschappij Woonstart vallen. Proef-wonen wordt opgevolgd door een stuurgroep, onder leiding van de 3 intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid, zijnde: regio Roeselare, Izegem en Tielt. De drie betrokken woonmaatschappijen maken deel uit van de stuurgroep.

3.2.4 Pijler 4: interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels

3.2.4.1 Algemeen

Pijler 4 omvat de interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels. Doelgroep 1 tot en met 3 krijgen een **absolute voorrang** van Thuiswest. Als er een geschikte woning vrij is, krijgen zij als eerste het aanbod.



1. De kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de **hoofdhuurovereenkomst beëindigd** wordt. Een absolute voorrang kan toegekend worden 6 maanden voor de einddatum van de opzeg.
2. De kandidaat-huurder die overeenkomstig artikel 6.43, § 1, tweede lid, van dit besluit geherhuisvest moet worden wegens **sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden** aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt **verkocht**
3. De kandidaat-huurder die huurder is van Thuiswest in een sociale huurwoning die **onderbezet** is. (zie 3.2.4.2.2)

Vervolgens wordt achtereenvolgens rekening gehouden met kandidaat-huurders uit doelgroep 4 tot en met 9:

4. De kandidaat-huurder die huurder is van Thuiswest die niet voldoet aan de bezettingsnormen vermeld in artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De bezettingsnorm mag niet overschreden zijn door onrechtmatige bijwoningst.

5. Kandidaat-huurder die **huurder** is van Thuiswest en die moet verhuizen 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
 - De **sociale assistentiewoning** niet langer bewoond wordt door een persoon die minstens 65 jaar oud is Thuiswest kan een gemotiveerde afwijking toestaan.
6. De kandidaat-huurder die een verhaal indiende bij de **toezichthouder** als hij zich benadeeld acht door een beslissing van Thuiswest. 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°).
7. De kandidaat-huurder die een specifieke private woning dient te verlaten in volgende gevallen:
 - Renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden van een woning die ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard of waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd. Het gaat om werkzaamheden waarvoor de ontruiming van de woning is vereist (art. 3.30, §2, 2^e lid VCW)
 - De uitvoering van een verrichting in boek 4, deel 1 van de Vlaamse Codex Wonen, waarvoor de ontruiming van de woning is vereist (art. 4.3 VCW)
 - De uitvoering van een verrichting in boek 5, deel 2, titel 3 (aanleg en aanpassing van wooninfrastructuur), titel 4 (huurverminderingen), titel 5 (verhuring, verbetering en aanpassing van woningen) en titel 6 (verwerving van bebouwde en onbebouwde onroerende goederen) van de Vlaamse Codex Wonen waarvoor de ontruiming van de woning is vereist (art. 5.25, art. 5.35, art. 5.41 en art. 5.46VCW)
 - In het geval van het vestigen van het sociaal beheersrecht: de bewoner die de woning in kwestie als laatste bewoonde voor de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht, en die voldoet aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, krijgt een absolute prioriteit bij de toewijzing van die woning (art. 5.88, 2e lid, VCW) (art. 6.28, eerste lid, 4°).
8. De kandidaat-huurder die **huurder** is van Thuiswest die niet meer voldoet aan de **rationele bezetting**. De rationele bezetting mag niet overschreden zijn door onrechtmatige bijwoningst.

De normen van rationele bezetting zijn terug te vinden in hoofdstuk 3.1.1. Indien de woning niet meer aangepast is aan de fysieke toestand van de huurder dient dit aangetoond te worden aan de hand van een attest van het FOD waarin er minstens twee punten gescoord worden op 'verplaatsing'. Eveneens telt een attest van een dokter specialist die uitdrukkelijk verklaard dat de kandidaat-huurder een beperkte stapfunctie en mobiliteitsproblemen heeft die permanent is.



9. De kandidaat-huurders waarbij de **gezinshereniging** nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen. De kandidaat-huurder krijgt voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand.

3.2.4.2 Bijkomende informatie

3.2.4.2.1 De toewijzing omwille van renovatie of vervangingsbouw van de sociale huurwoning

Als Thuiswest renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale woning of sloopwerkzaamheden noodzakelijk acht, moet de zittende huurder herhuisvest worden. De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. Op het einde van de werkzaamheden kunnen de huurder en Thuiswest overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen.

De huurder hoeft bij de herhuisvesting niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

De tijdelijke herhuisvesting kan in een woning van Thuiswest of in een woning van een andere sociale verhuurder of in een private huurwoning of bij derden. Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd. Bij tijdelijke herhuisvesting moet de rationele bezettingsnorm niet gevolgd worden. Bij een tijdelijke herhuisvesting kan u het aanbod van een woning dan ook niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen en kan een huuropzeg tot gevolg hebben (art. 6.43, §2, tweede lid BVCW).

Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of vervangingsbouw is de huurder verplicht om terug te keren naar de sociale woning als hij die rationeel kan bezetten. Indien de huurder weigert terug te keren, kan Thuiswest de huurovereenkomst opzeggen. Als hij de woning niet langer rationeel kan bezetten, verhuist de huurder naar een andere woning van Thuiswest. Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

Op het einde van de werkzaamheden kunnen huurder en Thuiswest 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 correct bezet. Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.

Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder zijn voorkeur aangeven van de woningen waarvoor hij in aanmerking wil komen. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg. Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. De definitieve toewijzing kan enkel als er een sociale woning vrijkomt die voldoet inzake rationele bezetting.



3.2.4.2.2 Onderbezetting

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners, groter is dan één. Een koppel telt als één persoon. Deze 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,...

Thuiswest heeft een procedure uitgewerkt om de onderbezetting van haar huurders aan te pakken:

- De wetgeving rond onderbezetting werd aangepast vanaf 01/01/2024. Zittende huurders die reeds een onderbezettingsvergoeding betaalden, zullen in een eerste fase een nieuw valabel aanbod krijgen. Indien ze het valabel aanbod weigeren, zal de nieuwe onderbezettingsvergoeding aangerekend worden.
- De huidige huurders die onderbezet wonen en die nog geen onderbezettingsvergoeding betaalden voor 01/01/2024, worden in verschillende fasen gecontacteerd. Hierbij houdt Thuiswest rekening met de wachtlijst en met de huidige situatie van de huurders.

Opstellen jaarlijkse lijst van huurders die onderbezet wonen

De dienst klantenadministratie heeft een lijst opgesteld van alle huurders die onderbezet wonen. Deze lijst wordt jaarlijks geactualiseerd. Indien nodig wordt de fasering en de aanpak bijgestuurd. De lijst bevat een overzicht van welke woningen op een verkoopplanning of op een herbouwplanning (prioriteit 1,2,3 of 4) staan.

Geplande fasering

De huurders die nu onderbezet wonen zullen persoonlijk bezocht worden waarbij toelichting gegeven wordt en waarbij, in overleg, de aanvraag voor mutatie wordt besproken en behandeld. De fasering van de bezoeken gebeurt op basis van onderstaande geplande fasering:

1. De huurders van de woningen op de herbouwplanning met prioriteit 1 en 2 en de huurders van de woningen op de verkoopplanning zullen sowieso op relatief korte termijn herhuisvest worden en zullen niet apart benaderd of bezocht worden in kader van onderbezetting.

2. Vervolgens zullen de huurders van de woningen op de herbouwplanning met prioriteit 3 en 4 bezocht worden.

Alle herhuisvestingsdossiers met onderbezetting worden toegewezen op basis van de rationele bezetting van de huidige gezinssamenstelling van de kandidaat-huurder.

3. De huurders van een onderbezette woning die niet op een planning staat zullen als laatste bezocht worden. De fasering is afhankelijk van de mogelijkheden qua herhuisvesting van de huurders binnen het bestaande en toekomstige patrimonium. de resterende huurders worden in deze volgorde bezocht:

- Woningen met vier en vijf slaapkamers;
- Appartementen met drie slaapkamers;
- Woningen met drie slaapkamers volgens leeftijd, beginnend met <50 jarigen. Hierna wordt per vijf jaar opgeschoven (<55 jaar, <60 jaar...).

Aanpak

- Bij elke eerste inhuurname (dus nieuwe woningen/appartementen) zal de opportuniteit voor herhuisvesting van de huurder in een onderbezette woning afgetoetst worden rekeninghoudend met de rationele bezetting van de nieuwe eenheden en rekeninghoudend met bovengenoemde fasering.

- Bij elke bestaande woning die vrijkomt (wegens opzeg van de huur, overlijden, verhuis of uithuiszetting) zal de opportuniteit voor herhuisvesting van de huurder in een onderbezette woning afgetoetst worden rekeninghoudend met de rationele bezetting van de vrijgekomen woning en rekeninghoudend met bovengenoemde fasering.



Voorwaarden aangeboden woningen

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).

3.3 Toewijzingsregels

3.3.1 Wisselwerking tussen de vier toewijzingspijlers

Het vertrekpunt is de vrijkomen woning. Van hieruit houdt Thuiswest houdt achtereenvolgens rekening met:

- 1) Of het een nieuw ingehuurde woning is en of deze wordt aangebracht door een KH waarvoor deze woning voldoet aan de rationele bezetting voor toewijzing.
- 2) Of het een zogenaamde gelabelde woning betreft, toe te wijzen in pijler 3 aan een specifieke doelgroep. Deze zijn opgenomen in de huidige lokale toewijzingsreglementen.
- 3) Of een toewijzing met absolute voorrang gerealiseerd kan worden (pijler 4)
 - Ingeval de huur van de ingehuurde woning wordt beëindigd
 - Ingeval de sociale huurwoning wordt gesloopt, gerenoveerd, aangepast of verkocht
 - Ingeval de huurder bezet de sociale woning onderbezet is
- 4) Thuiswest wijst per kwartaal 25% van het jaarlijkse contingent uit pijler 2 toe. Meer info over het contingent, is terug te vinden in hoofdstuk 3.2.2.2. Deze aantal toewijzingen zijn afhankelijk van de woningkeuze van de kandidaat-huurder en het beschikbare patrimonium.
- 5) De toewijzingen in pijler 1 en pijler 4 (geen absolute prioriteiten) worden uitgevoerd.



3.3.2 Toewijzingen van garages, fietsgarages en autostandplaatsen

De toewijzing van afzonderlijke garages, parkings of autostandplaatsen gebeurt steeds in chronologische volgorde mits inachtnaam van de hierna volgende voorrangregels. In het geval dat de afzonderlijke garage/ parking/ autostandplaats samen wordt opgezegd met een sociale huurwoning, wordt aan de nieuwe huurder van de huurwoning de eerste kans gegeven om deze garage, parking of autostandplaats die effectief als autoberging of fietsstalling moet worden gebruikt, te huren.

Indien de nieuwe huurder van de sociale huurwoning geen afzonderlijke garage/ parking/ autostandplaats wenst te huren, of indien de garage niet als enige garage / parking/ autostandplaats verhuurd werd aan een sociale huurder, of indien de afzonderlijke garage/ parking/ autostandplaats niet samen wordt opgezegd met een sociale huurwoning, wordt prioriteit gegeven aan de zittende sociale huurders van de wijk waar de garages/ parkings/ autostandplaatsen gelegen zijn.

Bij ontbreken van desbetreffende aanvragen worden eigenaars van een sociale koopwoning of van een verkochte sociale huurwoning in dezelfde wijk in aanmerking genomen.

Bij het ontbreken van deze categorie, wordt een vrijgekomen garage/ parking/ autostandplaats in voorlaatste instantie verhuurd aan eigenaars of huurders van een niet-sociale woning die niet over een garage beschikken.

In allerlaatste instantie kan er een garage/ parking/ autostandplaats worden verhuurd als bergplaats of als tweede garage en dit volgens de prioriteitsregels als hierboven beschreven.

3.3.3 Het weigeren van een toewijzing door Thuiswest

Thuiswest kan in bepaalde gevallen weigeren om een woning toe te wijzen aan kandidaat-huurders die batig gerangschikt staan. Thuiswest kan eveneens beslissen om de toewijzing op te schorten met maximaal één jaar.

3.3.3.1 Op basis van een tekortkoming met betrekking tot de huurdersverplichtingen

Als de kandidaat-huurder eerder bij Thuiswest huurder was, kan de toewijzing geweigerd worden als Thuiswest de huurovereenkomst heeft moeten beëindigen op basis van ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen.

De toewijzing kan ook geweigerd worden als de kandidaat-huurder de woning bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is, zonder dat de verhuurder het initiatief heeft genomen om de huurovereenkomst te beëindigen.

Alle vormen van domiciliefraude vallen hieronder.

Een aanmelding voor **versnelde toewijzing** wordt geweigerd wanneer de kandidaat-huurder eerder een huurovereenkomst had met Thuiswest die beëindigd werd door een gerechtelijke uitspraak wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. Thuiswest kan na overleg in de toewijzingsraad, beslissen om wegens billijkheidsredenen de versnelde toewijzing, vermeld in artikel 6.24, §2, toch toe te passen.

3.3.3.2 Op basis van openstaande schulden



Thuiswest kan de toewijzing van de woning weigeren als de kandidaat- huurder op het moment van de toewijzing de schulden tav Thuiswest nog niet heeft afgelost.

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

De toewijzing kan niet worden geweigerd indien door de kandidaat-huurder een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling, werd aangegaan.

3.3.3.3 Op basis van leefbaarheid

Uitzonderlijk kan Thuiswest de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de kandidaat-huurder klaarblijkelijk zwaarwichtige feiten heeft gepleegd waarvan aangenomen wordt dat deze een rechtstreekse en ernstige bedreiging vormen voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners.



Bijlage 1: inkomensgrenzen**Inkomensgrenzen van 01/01/2025 tot en met 31/12/2025:**

- 30.636 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste
- 33.220 euro voor alleenstaande gehandicapte
- 45.952 euro voor anderen, te verhogen met 2.569 euro per persoon ten laste.

Elk jaar worden deze inkomensgrenzen op 1 januari aangepast.

Onder een persoon ten laste wordt verstaan:

- Kind dat gedomicilieerd is op het adres van de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of huurder, dat ofwel:
 - c. Jonger is dan 18 jaar
 - d. 18 jaar of ouders is en waarvoor kinderbijslag of een wezentoeslag wordt uitbetaald
- Kind van de kandidaat-huurder dat niet gedomicilieerd is op het adres van de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of huurder dat op regelmatige basis verblijft bij de kandidaat-huurder dat ofwel
 - e. Jonger is dan 18 jaar
 - f. 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag wordt uitbetaald.
- Persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder, huurder of gezinslid, erkend als ernstig gehandicapt



Bijlage 2: grenzen middelentoets

Vanaf 1/1/2024 is de middelentoets een nieuwe inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde. Het vermogen van (potentiële) kandidaat-huurders mag een bepaalde grens niet overschrijden. Het gaat over volgende bovengrenzen vanaf 1/1/2025:

	Geïndexeerde grenzen 2025
Alleenstaande zonder persoon ten laste	30.636 euro
Alleenstaande met handicap	33.220 euro
Iedere andere persoon zonder kinderen	45.952 euro
Verhoging per persoon ten laste	2.569 euro

