INTERN HUURREGLEMENT

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

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

Dit intern huurreglement is een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van boek 6 in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna: 'VCW') en haar uitvoeringsbesluit, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna: 'BVCW').

Dit reglement verduidelijkt bepalingen uit het Besluit Vlaamse Codex Wonen waar KANVAZ als verhuurder een beslissing kan of moet nemen en tracht tevens een verstaanbare vertaling te maken van de regelgeving van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Enkel dit besluit bevat de volledige en bindende tekst.

Dit reglement is louter en alleen voor het informatieve doel van de kandidaat-huurder en de huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden: noch ten voordele, noch ten nadele.

Bij deze wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van het hoger vernoemd Besluit Vlaamse Codex Wonen (en wijzigingen) waarvan tevens een kopie bij de diensten kan worden opgevraagd.

De raad van bestuur van KANVAZ heeft in de vergadering van 08/09/2026 haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend document.

1 INSCHRIJVINGS- EN TOELATINGSVOORWAARDEN

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

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

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

Als er meer personen samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen en ze zijn geen echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners, kan er maar één persoon zich inschrijven als kandidaat-huurder (art. 6.8, §1, tweede lid VCW).

Een kandidaat-huurder wordt gedefinieerd als de persoon of de personen die ingeschreven zijn in het centraal inschrijvingsregister en die de huurovereenkomst zullen ondertekenen als huurder (art. 6.1, 1°/1 VCW), dit kan dus ook een huurder zijn van KANVAZ die zich heeft ingeschreven voor een andere huurwoning van KANVAZ.

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

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

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

De feitelijke partner van de huurder die na aanvang van de huurovereenkomst is komen bijwonen, kan na een jaar met die huurder te hebben samengewoond de woning slechts blijven bewonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege medehuurder (art. 6.11, vierde lid VCW). Voldoen ze niet, dan moet de feitelijke partner de sociale huurwoning verlaten. Een persoon kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat hij een feitelijke partner is. De verklaring op erewoord wordt geldig na validering door de huurder, die hoogstens één feitelijke partner tegelijkertijd kan erkennen (art. 6.3 BVCW). De termijn van een jaar begint te lopen vanaf de datum dat de verklaring op erewoord gevalideerd is door de huurder.

Let op! Er worden geen toelatingsvoorwaarden afgetoetst als de kandidaat-huurder op het moment van de toewijzing al huurder is van een andere sociale huurwoning (art. 6.11, tweede lid VCW).

2 CENTRAAL INSCHRIJVINGSREGISTER (CIR)

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

Vanaf 1 januari 2024 is de regelgeving voor het centraal inschrijvingsregister van toepassing op kandidaat-huurders.

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

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

Primaire verhuurder

De primaire verhuurder is de woonmaatschappij die het dossier van een kandidaat-huurder zal beheren. Secundaire verhuurders zijn andere woonmaatschappijen of lokale besturen in wiens werkingsgebied de kandidaat-huurder een sociale woning wenst te huren.

De kandidaat-huurder kan kiezen wie zijn primaire verhuurder wordt en wie zijn dossier beheert.

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

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

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

Inschrijving

2..1 Hoe wordt er ingeschreven?

De potentiële kandidaat-huurder kan zich inschrijven voor een sociale huurwoning. Hiervoor heeft het agentschap Wonen in Vlaanderen een digitale toepassing ter beschikking gesteld: www.vlaanderen.be/sociaalhuren. De kandidaat-huurders worden gevraagd om de toepassing zelf te leren gebruiken en dragen daarmee medeverantwoordelijkheid voor het beheer van hun eigen dossier.

Slaagt de persoon er niet in om zijn weg te vinden in de toepassing, dan kan hij zich tot een verhuurder richten die hem zal bijstaan bij zijn inschrijving.

Een kandidaat-huurder kan voor een inschrijving op afspraak terecht bij KANVAZ waarbij een medewerker van KANVAZ samen met de kandidaat-huurder een dossier in CIR aanmaakt, of de kandidaat bezorgt een ingevuld inschrijfformulier met volmacht.

Als het agentschap Wonen in Vlaanderen op basis van de inschrijvingsaanvraag in CIR niet kan vaststellen of de potentiële kandidaat-huurder aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoet, verwijst het agentschap de potentiële kandidaat-huurder door naar de primaire verhuurder om de inschrijvingsaanvraag te beoordelen. In dat geval moet de potentiële kandidaat-huurder zich binnen een

maand melden bij de primaire verhuurder. Als de potentiële kandidaat-huurder zich niet meldt binnen die termijn, wordt zijn inschrijvingsdossier verwijderd.

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

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

2..2 Voorkeur van de kandidaat-huurder

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

Een kandidaat-huurder kan binnen het werkingsgebied van KANVAZ een keuze maken van ligging van de woning tot op niveau van deelgemeente.

Een kandidaat-huurder kan binnen het patrimonium van KANVAZ ervoor kiezen de keuze te beperken door enkel te kiezen voor volgende types van woning:

- appartementen die bereikbaar zijn met een lift;
- panden waar geen trappen zijn;
- panden waar een douche is.

Op die manier kan de kandidaat-huurder een gerichte keuze maken. De kandidaat-huurder heeft keuzevrijheid en hij moet zijn keuze niet motiveren.

KANVAZ wijst een kandidaat-huurder er wel op dat bepaalde keuzes de wachttijd aanzienlijk kan verlengen.

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

KANVAZ beoordeelt dus apart de opgegeven voorkeuren en kan de kandidaat-huurder verzoeken zijn keuze uit te breiden. De kandidaat-huurder krijgt een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het verzoek is verstuurd, om zijn keuze uit te breiden. Als de kandidaat-huurder niet reageert op het verzoek, schrijft KANVAZ de kandidaat-huurder van ambtshalve in voor alle sociale huurwoningen binnen zijn patrimonium die de kandidaat-huurder rationeel kan bezetten (art. 6.6,§3 BVCW). KANVAZ stelt de kandidaat schriftelijk op de hoogte van deze ambtshalve inschrijving bij het niet reageren op het verzoek.

Actualisering

2..3 Jaarlijkse actualisering

Het agentschap actualiseert de gegevens over de inschrijvingsvoorwaarden minstens jaarlijks op de verjaardag van de inschrijvingsdatum behalve voor de kandidaat-huurders van wie de vermelde inschrijvingsvoorwaarden in het lopende kalenderjaar al werden gecontroleerd door het agentschap of een verhuurder (art.3, §1, MB uitvoering boek 6 BVCW en art.6.9, BVCW). 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 kandidaat-huurder niet langer voldoet aan de voorwaarden, brengt het agentschap de primaire verhuurder binnen de vijf werkdagen op de hoogte (art. 3, §1 MB uitvoering boek 6 BVCW). De primaire verhuurder verzendt uiterlijk binnen dertig kalenderdagen na de ontvangst van de melding van het agentschap een brief over de actualisering aan de kandidaat- huurder. Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft opgegeven in het centraal inschrijvingsregister.

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..4 Actualisering wegens inactiviteit

Als een kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief is geweest in zijn inschrijvingsdossier, brengt het agentschap de primaire verhuurder binnen vijf werkdagen na de vaststelling daarvan op de hoogte (art. 3,§2 MB uitvoering BVCW). De primaire verhuurder verzendt uiterlijk binnen dertig kalenderdagen na de ontvangst van de melding van het agentschap een brief aan de kandidaat- huurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden. Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft vermeld in het centraal inschrijvingsregister.

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

Schrapping

De schrapping gebeurt op niveau van het dossier. Een schrapping door één verhuurder heeft tot gevolg dat het volledig dossier wordt geschrapt en de kandidatuur dus ook vervalt ten aanzien van woningen bij een andere verhuurder. Indien de persoon wil kandideren voor woningen bij een andere verhuurder, zal hij zich terug moeten inschrijven en opnieuw wachttijd opbouwen. De volgende redenen geven aanleiding tot een schrapping (art. 6.8 BVCW).

<u>Bij toewijzing</u>

- De kandidaat-huurder aanvaardt het aanbod
- De kandidaat-huurder voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden
- De kandidaat-huurder weigert voor een tweede maal een valabel aanbod
- De kandidaat-huurder reageert een tweede maal niet bij een valabel aanbod

<u>Bij actualisering</u>

- Jaarlijkse actualisering
- Actualisering omwille van inactiviteit

<u>Bij fraude</u>

Als de kandidaat-huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens heeft afgelegd of gegeven, wordt de kandidatuur geschrapt

<u>Op verzoek van de kandidaat-huurder</u>

<u>Bij overlijden van de (laatst overgebleven) kandidaat-huurder</u>

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

3 TOEWIJZING

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

Een sociale huurwoning wordt altijd toegewezen door de instantie of de persoon die de verhuurder daartoe heeft aangesteld. Enkel de kandidaat-huurder die aan de gestelde voorwaarden voldoet én het meest aanspraak maakt op de vrijgekomen sociale woning, kan een toewijzing krijgen. Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van een sociale woning, hoeft hij niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden. (art. 6.8, §3 VCW).

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

Algemene bepalingen

Sociale huurwoningen kunnen op vier manieren (4 pijlers) worden toegewezen. Bij alle toewijzingen wordt rekening gehouden met een aantal algemene bepalingen.

3..1 Rationele bezetting

De rationele bezetting is de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling, de fysieke toestand van de bewoners en het type woning.

Bijlage 1 omvat een overzicht van patrimonium van KANVAZ (aantal woningen volgens type per gemeente) binnen het werkingsgebied (zie 3.2).

Gezinssamenstelling

<u>De kinderen die niet permanent in de woning zullen wonen.</u>

Bij het beoordelen van de rationele bezetting zal ook rekening gehouden worden met kinderen die geplaatst zijn, of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning verblijven maar er wel minstens 1 nacht per maand blijven overnachten. Met kinderen in co-ouderschap die meerderjarig worden, blijft rekening gehouden zolang zij de leeftijd van 25 jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren.

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

<u>Zwangerschap</u>

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

De kandidaat-huurder dient hiervoor aan KANVAZ een attest van zwangerschap te bezorgen.

<u>Een gezinshereniging</u>

Als een kandidaat-huurder gezinsleden heeft in het buitenland waarvoor een gezinshereniging wordt gepland, wordt daar rekening mee gehouden voor de rationele bezetting. De kandidaat-huurder zal immers worden ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging, die dus geschikt zijn om met het voltallige gezin te bewonen. Als op het ogenblik van mogelijke toewijzing, de gezinshereniging nog niet heeft

plaatsgevonden en de woning dus niet effectief rationeel bezet kan worden, wordt er gekeken naar de feitelijke gezinssamenstelling. Er zal dan een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, worden toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels. Na de gezinshereniging zal een woning aangepast aan de gezinssamenstelling via de voorrangsregel ‘interne mutatie’ worden toegewezen

Fysieke toestand van de bewoners

De verhuurder kan bij de bepaling van de rationele bezetting rekening houden met het feit dat de woning geschikt is voor kandidaat-huurders met een specifieke fysieke toestand.

Hiermee wordt gealludeerd op de voorrangsregel waarbij woningen specifiek worden toegewezen aan kandidaat-huurders van wie de woning aangepast is aan de fysieke handicap, dan wel fysieke beperking van de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden.

Type woning

Rekening houdend met de aard van het patrimonium stelt KANVAZ volgende regels voorop:

- Maximum 2 personen per slaapkamer waarbij in sommige slaapkamers slechts 1 persoon kan worden gehuisvest en hierbij gekeken wordt naar de maximale bezetting volgens het technisch verslag.
- Een alleenstaande aanvrager wordt als twee bewoners geteld;
- Een kind kan slechts een slaapkamer delen met een ander kind (elke generatie apart).
- Een alleenstaande of een koppel zonder kinderen kan over een tweede (EXTRA) slaapkamer beschikken.
- Bij een gezin met meer dan één kind, wordt de eerste slaapkamer ingenomen door de ouder(s) en elke volgende slaapkamer door één of twee kinderen.
- Een (bijkomende) persoon die geen kind is van de aanvrager wordt los bekeken van het gezin en krijgt een eigen slaapkamer. Behalve bij partnerrelaties

Mogelijke keuzes per gezinssamenstelling op basis van de types woningen die aanwezig zijn in het patrimonium van KANVAZ:

De rationele bezettingsgraad per woongelegenheid bij toewijzing is als volgt vastgelegd:

- Appartement zonder slaapkamer (studio): geschikt voor een alleenstaande of een gezin zonder kinderen.
- Huis of appartement met 1 slaapkamer: geschikt voor een alleenstaande of een gezin zonder kinderen.
- Huis of appartement met 2 slaapkamers: geschikt voor een alleenstaande, een (éénouder-) gezin met één kind, twee inwoners zonder partnerrelatie of een gezin zonder kinderen.
- Huis of appartement met 2 slaapkamers: geschikt voor (éénouder-)gezin met twee kinderen.
- Huis of appartement met 3 slaapkamers: geschikt voor een (éénouder-)gezin met minimaal twee en maximaal drie kinderen of een combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor drie slaapkamers onontbeerlijk zijn.
- Huis of appartement met 4 slaapkamers: geschikt voor een (éénouder-)gezin met minimaal drie en maximaal vijf kinderen of een combinatie van meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor vier slaapkamers onontbeerlijk zijn.
- Huis of appartement met 5 slaapkamers: geschikt voor een (éénouder-)gezin met minimaal vier en maximaal zeven kinderen of een combinatie van meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor vijf slaapkamers onontbeerlijk zijn.

(Eenouder)gezinnen met meer dan 7 personen worden ingeschreven, maar krijgen geen woning toegewezen aangezien er binnen het patrimonium geen type van woning groot genoeg is. De inschrijving is wel noodzakelijk om in aanmerking te komen voor een huurpremie en wordt om deze reden wel geregistreerd.

Bij uitputting van kandidaat-huurders met een gezinssamenstelling die zorgt voor een juiste rationele bezetting, wordt toegewezen aan kandidaat-huurders waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert.

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezettingsnormen in zijn intern huurreglement om de volgende redenen:

- als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van renovatie. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 3.1 VCW, gelden (art. 6.16, vijfde lid BVCW);

- als een huurder wordt herhuisvest ten gevolge van de overbewoning van een woning, en als op korte termijn geen woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, kan vrijgemaakt worden. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 3.1 VCW, gelden voor de toe te wijzen woning (art. 6.16, zesde lid BVCW)

3..2 Aangepaste woningen

Een woning die door daarop gerichte investeringen fysiek is aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking, kan alleen worden toegewezen als de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden die fysieke handicap of beperking heeft. Er moet dus cumulatief aan twee voorwaarden voldaan zijn, namelijk een voorwaarde met betrekking tot de woning en een voorwaarde met betrekking tot de kandidaat-huurder of zijn gezinslid (art. 6.17 BVCW).

Een ADL-woning kan alleen worden toegewezen aan de kandidaat-huurder die zich voor die woning heeft ingeschreven. Kandidaat-huurders voor ADL-woningen hebben de mogelijkheid om hun voorkeur te beperken tot die woningen.

De leeftijd van de kandidaat-huurder of het gezinslid speelt geen rol. De kandidaat-huurder dient hiervoor aan KANVAZ een medisch attest FOD (attest met minstens 3 punten verplaatsing of invaliditeit 50 procent onderste ledematen) te bezorgen die de fysieke handicap of beperking van de kandidaat-huurder of het gezinslid kan aantonen.

3..3 Solvabiliteitstoets

KANVAZ past geen solvabiliteitstoets toe bij toewijzing.

3..4 Zelf een woning aanbrengen

KANVAZ verleent geen absolute voorrang aan een kandidaat-huurder die zelf een woning om in te huren aanbrengt.

3..5 Actueel besteedbaar inkomen

KANVAZ houdt voor de toewijzing van een ingehuurde woning geen rekening met het actueel besteedbaar inkomen van de kandidaat-huurder;

3..6 Verloop toewijzing tot start verhuur

Wanneer een woning vrijkomt, wordt deze verhuurklaar gemaakt en opnieuw aangeboden. Bij de panden die klaar zijn voor aanbieding wordt prioriteit gegeven aan de ingehuurde panden in prospectie, vervolgens aan de ingehuurde panden in beheer en ten slotte aan de eigen panden die het langst leegstaan.

Voor elk pand wordt op basis van het beknopt register, gekoppeld aan het CIR, een lijst van kandidaat-huurders opgesteld. KANVAZ controleert daarbij de rangorde, de lokale binding en de gezinssamenstelling.

Voor elk pand voor toewijzing via pijler 1 worden meerdere kandidaten aangeschreven en uitgenodigd voor een bezichtiging, voor de andere pijlers telkens 1 kandidaat. KANVAZ maakt hiervoor een aanbodbrief op waarin de reactietermijn en de gevolgen van niet-reageren of weigeren duidelijk worden vermeld. De brief bevat tevens de gegevens van het pand en de mogelijkheid tot bezichtiging. Het aanbod wordt verzonden via de binnen de organisatie vastgelegde communicatiemiddelen. De kandidaat-huurder heeft, conform artikel 6.20 van het BVCW, het recht om de aangeboden woning of een vergelijkbare woning te bezichtigen.

Wanneer de woning nog bewoond is, moet de vertrekkende huurder tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst toestaan dat kandidaat-huurders de woning kunnen bekijken. Dit gebeurt tweemaal per week gedurende twee opeenvolgende uren, op tijdstippen die in onderling overleg worden vastgelegd. Deze verplichting wordt meegedeeld in het schrijven waarmee de opzeg wordt bevestigd.

KANVAZ verwittigt de kandidaat-huurders via de aanbodbrief van het bezichtigingsmoment. Kandidaten moeten hun aanwezigheid telefonisch of schriftelijk bevestigen. Indien geen enkele aangeschreven kandidaat reageert of bevestigt, gaat de bezichtiging niet door, om onnodige verplaatsingen van medewerkers te vermijden.

Kandidaten die niet reageren of niet bevestigen, krijgen geen nieuwe mogelijkheid tot bezichtiging. Indien de staat van het pand het onmogelijk maakt om de specifieke woning te bezichtigen, wordt de mogelijkheid geboden om een gelijkaardig pand te bekijken. Na de verzending van het aanbod volgt KANVAZ alle reacties op.

Bij aanvaarding wordt gecontroleerd of de kandidaat op het moment van het aanbod voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Indien nodig worden aanvullende bewijsstukken opgevraagd binnen de

wettelijke termijn. Bij weigering of niet-reactie registreert KANVAZ de reden in het kandidaten-dossier en past hij de sancties toe zoals bepaald in artikel 6.16 van het BVCW. Nadat alle reacties verwerkt zijn, wordt het pand toegewezen.

Wanneer een kandidaat-huurder de definitieve toewijzing krijgt, deelt KANVAZ mee vanaf wanneer een pand in huur kan gegeven worden. Indien de kandidaat-huurder nog dient op te zeggen, stelt KANVAZ de inhuurname uit met max. 2 maanden vanaf de toewijzing, met andere woorden: KANVAZ gaat max. 2 maanden mee in de wettelijke opzegtermijn van 3 maanden, zodat een nieuwe huurder, die meteen opzegt na de toewijzing, slechts 1 maand dubbele huur dient te betalen.

Toewijzingsraad

Het werkingsgebied van KANVAZ bestaat uit 18 gemeentes, dit werkgebied werd opgedeeld in 3 deelwerkingsgebieden.



Deelwerkingsgebied **Noordoost**: Aarschot, Scherpenheuvel-Zichem, Diest, Bekkevoort, Kortenaken.

Deelwerkingsgebied **Noordwest**: Begijnendijk, Tremelo, Rotselaar, Holsbeek, Tielt-Winge, Lubbeek.

Deelwerkingsgebied **Zuid**: Hoegaarden, Tienen, Glabbeek, Linter, Landen, Zoutleeuw, Geetbets.

In elk deelwerkingsgebied werd er een toewijzingsraad (ook zonecomité genoemd) opgericht:

- Zonecomité Noordoost
- Zonecomité Noordwest
- Zonecomité Zuid

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

3..7 Beleidsmatige opdracht

In elk deelwerkingsgebied van KANVAZ werd er een toewijzingsraad, binnen KANVAZ een zonecomité genoemd, opgericht die instaat voor de beleidsmatige opdracht:

- Zonecomité Noordoost
- Zonecomité Noordwest
- Zonecomité Zuid

<u>Afspraken over versnelde toewijzingen</u>

De woonmaatschappij kan na overleg in de toewijzingsraad/zonecomité een gemotiveerde beslissing nemen over de verdeling van het percentage versnelde toewijzingen over de doelgroepen, de

voorwaarden om te behoren tot de subdoelgroepen binnen de doelgroep personen die (dreigend) dak- en thuisloos zijn en de voorrangsregeling binnen de doelgroepen. Deze afspraken worden opgenomen in het intern huurreglement van de sociale verhuurders.

Afspraken over woonbinding en toewijzing aan specifieke doelgroepen

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

3..8 Operationele opdracht

In elk deelwerkingsgebied van KANVAZ werd er een toewijscomité opgericht die instaat voor de operationele opdracht:

- Toewijscomité Noordoost
- Toewijscomité Noordwest
- Toewijscomité Zuid

Het toewijscomité staat in voor de praktische uitvoering van de regels die betrekking hebben op de versnelde toewijzingen en de toewijzingen aan specifieke doelgroepen opgemaakt door de toewijzingsraad/zonecomité. De toewijzingsraad kan afspraken maken over de werkwijze met betrekking tot de aanmelding en begeleiding van kandidaat-huurders en huurders. Deze afspraken worden opgenomen in het **huishoudelijk reglement** van de toewijzingsraad/zonecomité (art. 6.22, §4, eerste lid BVCW). Dit document maakt geen deel uit van het toewijzingsreglement.

Standaard toewijzingen – PIJLER 1

3..9 Algemene bepalingen

Artikel 6.23 BVCW regelt de standaard toewijzingsregels. Bij een standaard toewijzing van een sociale huurwoning aan een kandidaat-huurder houdt de verhuurder achtereenvolgens rekening met:

- in voorkomend geval, de strengere woonbinding(en);
- de langdurige woonbinding met de gemeente;
- in voorkomend geval, de langdurige woonbinding met het deelgebied of werkingsgebied van de woonmaatschappij;
- het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg6 van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister.

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

Langdurige woonbinding

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

Strengere woonbinding

De gemeente kan voorafgaand aan de langdurige woonbinding een woonbinding toepassen die strenger is. De gemeente voegt in dat geval een voorrangsbepaling toe in het toewijzingsreglement. De voorrangsbepaling bepaalt het aantal jaar dat de kandidaat-huurder in de gemeente woont of gewoond heeft (art. 6.23, §1, derde lid BVCW). De stelregel voor het invoeren van een gemeentelijke voorrangsregel is dat het moet gaan om het voorrang geven aan personen die een langere woonbinding hebben dan de standaard bepaling. Het moet dus gaan om een aantal jaren dat hoger ligt dan de standaard bepaling.

Woonbinding met het werkingsgebied

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

In het deelwerkingsgebied **Noordoost** zijn de voorrangsbepalingen opgenomen in het toewijzingsreglement van toepassing waarbij achtereenvolgens in het hele deelwerkingsgebied voorrang wordt gegeven aan de kandidaat-huurders:

- die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente wonen of gewoond hebben
- die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in het deelwerkingsgebied wonen of gewoond hebben

In het deelwerkingsgebied **Noordwest** zijn de voorrangsbepalingen opgenomen in het toewijzingsreglement van toepassing waarbij achtereenvolgens in het hele deelwerkingsgebied voorrang wordt gegeven aan de kandidaat-huurders:

- die ooit 10 jaar onafgebroken in de gemeente hebben gewoond of nog steeds wonen
- die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente wonen of gewoond hebben
- die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in het deelwerkingsgebied wonen of gewoond hebben

3..10 Overgangsbepaling

In afwachting van de goedkeuring van het toewijzingsreglement door de gemeenten van het deelwerkingsgebied **Zuid** gelden volgende voorrangsbepalingen.

Langdurige woonbinding in het volledige werkingsgebied van KANVAZ

Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder als hij in de periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van de gemeente.

Strengere woonbinding

Voor de gemeente Geetbets wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder:

- sinds het eerste levensjaar in de fusiegemeente Geetbets woont;
- minstens 10 jaar in Geetbets gewoond heeft.

Voor de gemeente Glabbeek wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder:

- die sinds zijn/haar geboorte in de gemeente woont
- die 10 jaar onafgebroken inwoner van de gemeente is of geweest is.

Voor de gemeente Hoegaarden wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder:

- die de laatste 10 jaar voor de toewijzing in de gemeente Hoegaarden woonde.

Voor de stad Landen wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder:

- die laatste 10 jaar vóór de toewijzing onafgebroken in Landen woonde;
- in de laatste 30 jaar vóór de toewijzing ten minste 10 jaar in Landen heeft gewoond en waarvan de laatste 3 jaar vóór de toewijzing onafgebroken in Landen heeft gewoond.

Voor de gemeente Linter wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder:

- sinds zijn geboorte in de gemeente Linter woont;
- die tot de leeftijd van 18 jaar tot een gezin behoorde dat minimaal 10 jaar in de gemeente Linter gevestigd was.

Voor de stad Tienen wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder:

- die sinds de geboorte in de stad woont
- die de laatste 10 jaar voor toewijzing in de stad gewoond heeft.

Voor de stad Zoutleeuw wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder:

- die minimaal 15 jaar inwoner is geweest van de stad Zoutleeuw
- in de periode van 30 jaar voor de toewijzing van de sociale huurwoning minstens 6 jaar inwoner geweest is van de stad Zoutleeuw

Versnelde toewijzingen – PIJLER 2

3..11 Aantal versnelde toewijzingen

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

Er zijn twee werkwijzen om het aantal toewijzingen te berekenen. De eerste werkwijze betreft een jaarlijks te berekenen aantal. De tweede werkwijze maakt het mogelijk om te werken met een vast aantal toewijzingen voor een aantal gekozen jaren.

KANVAZ hanteert de jaarlijkse berekening voor het bepalen van het contingent en berekent het contingent per deelwerkingsgebied.

KANVAZ doet een raming van het aantal toewijzingen die in het komende jaar zullen plaatsvinden. Daarvoor baseert ze zich op volgende aspecten:

1) Het gemiddelde van het aantal toewijzingen tijdens de vijf jaar die voorafgaan aan het jaar waarin de versnelde toewijzingen plaatsvinden. De toewijzingen die gebeuren ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen worden daarbij niet in aanmerking genomen;
2) Een raming van toewijzingen die in dat jaar zullen plaatsvinden ten gevolge van:
   a) Sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen;
   b) De terbeschikkingstelling van nieuwe sociale huurwoningen.

De toewijzingen vermeld in 2.a. worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het percentage. De toewijzingen vermeld in 2.b. worden wel mee in aanmerking genomen voor de berekening van het percentage (art. 6.24, §1, tweede en vierde lid BVCW).

3..12 Doelgroepen

De volgende doelgroepen komen in aanmerking voor een versnelde toewijzing (art.6.24 § 2)

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

Deze doelgroepen kunnen door de woonmaatschappij verfijnd worden. Er kunnen geen doelgroepen worden toegevoegd of verwijderd.

Een OCMW of een centrum voor algemeen welzijnswerk kan de doelgroep, vermeld in het eerste lid, 1°, aanmelden.

Een OCMW, een centrum voor algemeen welzijnswerk of een dienst die erkend is voor de module contextbegeleiding in functie van autonoom wonen, kan de doelgroep, vermeld in het eerste lid, 2°, aanmelden.

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam kan de doelgroep, vermeld in het eerste lid, 3°, aanmelden. Deze actor dient gevestigd te zijn binnen het werkingsgebied van KANVAZ en zich voorafgaand aan te melden bij KANVAZ als nieuwe actor om kandidaat-huurders aan te melden.

Kandidaat-huurders uit de doelgroep, vermeld in het eerste lid, 4° en 5°, kunnen zichzelf via KANVAZ, via de gemeente of het OCMW, via een centrum voor algemeen welzijnswerk of via een welzijnsactor die actief is in het deelwerkingsgebied en zich heeft aangemeld bij KANVAZ aanmelden. Deze actor dient gevestigd te zijn binnen het werkingsgebied van KANVAZ en zich voorafgaand aan te melden bij KANVAZ als nieuwe actor om kandidaat-huurders aan te melden.

Voor aanmeldingen en kandidaatstellingen via een OCMW moet het dossier gedragen worden door het lokaal bestuur. Hierdoor krijgen lokale besturen beter zicht op de aangemelde kandidaten. Dit bevordert

een transparante instroom, maakt gerichtere selecties mogelijk en ondersteunt een efficiënte afstemming tussen OCMW en lokaal bestuur.
Daarnaast zorgt deze werkwijze ervoor dat kandidaten die in aanmerking komen voor versnelde toewijzingen op een onderbouwde manier worden voorgesteld, waardoor hun kans op toewijzing verhoogt.

Om de administratief werklast zo laag mogelijk te houden voor enerzijds KANVAZ en anderzijds haar welzijnsactoren werd besloten voor een eenvoudig en werkbaar toewijzingssysteem, zie 3.4.3.

3..13 Toewijzingssysteem

Toewijscomité

De toewijzingsraad (zonecomité) delegeert de opmaak van een toewijzingslijst voor versnelde toewijzing van een woning aan het toewijscomité. Op basis van deze toewijzingslijst beslist het bestuur van KANVAZ aan welke kandidaat-huurder versneld kan worden toegewezen.

KANVAZ bezorgt 3-maandelijks een lijst van beschikbare woningen aan het toewijscomité. Er zal in die zin dus aanbodgestuurd worden toegewezen en niet vraaggestuurd wat betreft het type van woningen.

De actoren van het toewijscomité kunnen kandidaat-huurders aanmelden volgens de bepalingen opgenomen onder 3.4.2.

De coördinatie van de aanmeldingen en organisatie van het toewijscomité gebeurt door KANVAZ.

Toewijzingen zonder puntensysteem

De volgende doelgroep komt in aanmerking voor een versnelde toewijzing (art.6.24 § 2) zonder puntensysteem en kan worden aangemeld

- de kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt

Eén vijfde van het contingent van 20% wordt voorbehouden voor deze doelgroep.

Een versnelde toewijzing op basis van **bijzondere omstandigheden van sociale aard** is enkel mogelijk indien cumulatief aan volgende voorwaarden wordt voldaan met focus op kwetsbaarheid en overmacht:

<u>Acuut en niet-zelf veroorzaakte woonnood</u>
Er is sprake van een onmiddellijke nood aan huisvesting die niet voorzienbaar was en niet het gevolg is van eigen handelen.
Situaties zoals een opzeg door de verhuurder of vrederecht die reeds bekend was, of een opzeg wegens wanbetaling, worden niet beschouwd als acuut of niet-zelf veroorzaakt.

<u>Bijzonder karakter van de situatie</u>
De omstandigheden moeten uitzonderlijk zijn in vergelijking met andere dossiers op de wachtlijst.
een inkomen te laag voor de privémarkt of en combinatie van factoren zoals alleenstaand ouderschap, laag inkomen en een opzeg is op zich niet voldoende, aangezien dergelijke situaties frequent voorkomen.
Enkel wanneer er bijkomende, zwaarwegende elementen aanwezig zijn (bijvoorbeeld ernstige medische problematiek, veiligheidsrisico, of andere uitzonderlijke sociale omstandigheden) kan de situatie als bijzonder worden aangemerkt.

<u>Geen overlap met andere doelgroepen</u>
Indien de kandidaat-huurder reeds valt onder één van de doelgroepen 1° tot en met 4°, kan geen versnelde toewijzing op basis van doelgroep 5 worden toegepast.

<u>Vergelijking met gewone dossiers</u>
Indien er meerdere gelijkaardige dossiers op de wachtlijst bestaan, wordt geen versnelde toewijzing toegepast. De beoordeling gebeurt steeds op basis van een integrale analyse van de situatie. Het toewijscomité beslist in consensus de volgorde van kandidaten op de toewijzingslijst. Er kan bij een stemming niet gestemd worden voor de eigen ingediende aanvragen.

Toewijzingen via puntensysteem

De volgende doelgroepen komen in aanmerking voor een versnelde toewijzing (art.6.24 § 2) via ondervermeld puntensysteem en kunnen worden aangemeld

- de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden;

- de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;
- de kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen;
- de kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont;

Vier vijfde van het contingent van 20% wordt voorbehouden voor deze doelgroepen.

Uitgangspunten puntensysteem:

- woonnood primeert
- belang van doorstroom uit de tijdelijke opvang (ifv druk op de wachtlijsten)
- belang van een ondersteunend professioneel netwerk (ifv woonklaar zijn)

Er wordt gewerkt met 2 puntencategorieën. De eerste is de effectieve woonnood. En omvat punten voor de doelgroepen omschreven in de wetgeving.

Het tweede betreft het ondersteunend professioneel netwerk en biedt meer garantie op effectieve begeleiding door lokale partners en een kans voor de lokale besturen om het lokale woonbeleid mee te sturen.

Het objectief puntensysteem van KANVAZ houdt rekening met de volgende elementen:

- De voorkeur van de kandidaat-huurder
- De rationele bezetting
- Het puntensysteem
- De chronologie

Bijlage 2 omvat de puntenverdeling van het puntensysteem voor versnelde toewijzingen (pijler 2).

Voor iedere categorie kan de woningzoekende een aantal punten ontvangen. Binnen ieder deelaspect onder het objectieve kader is cumul van punten niet mogelijk en geldt enkel de hoogste puntenscore die op de kandidaat-huurder van toepassing is. Cumul van punten is wel mogelijk voor de punten van woonnood in combinatie met de punten voor de aanwezigheid van een ondersteunend professioneel netwerk.

Toewijzingen zonder advies en tussenkomst van een Toewijscomité

De volgende doelgroep komt in aanmerking voor een versnelde toewijzing (art.6.24 § 2) zonder voorafgaand advies en tussenkomst van het toewijscomité

- de kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt

In uitzonderlijke situaties waarbij de veiligheid en integriteit van een zittende huurder, een gezinslid of bewoners uit de buurt in het gedrang komt en er een betrokkenheid is van het lokale bestuur (hetzij OCMW, hetzij andere gemeentediensten) kan het bestuur van KANVAZ versneld toewijzen zonder advies of tussenkomst van een toewijscomité.

Deze situaties zijn uitzonderlijk en de voorwaarde is dat lokale besturen (OCMW) in deze dossiers akkoord zijn met het afsluiten van een begeleidingsovereenkomst met KANVAZ.

Toewijzingen aan specifieke doelgroepen – PIJLER 3

3..14 Algemene bepalingen

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

Aan de volgende specifieke doelgroepen kan voorrang verleend worden:

- de kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar;
- de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;

- de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap;
- de kandidaat-huurder in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma;
- de kandidaat-huurder met een geestelijke gezondheidsproblematiek;
- de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden.

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

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

Het doelgroepenplan bevat minstens volgende elementen:

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

Voor de toewijzingen aan specifieke doelgroepen kan afgeweken worden van de chronologische volgorde van de inschrijvingen. Voor deze toewijzingen kan niet worden afgeweken van de bepalingen over de langdurige woonbinding. Ook voor deze toewijzingen kan de verhuurder als voorwaarde stellen dat een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening wordt opgemaakt.

In het deelwerkingsgebied Noordoost zijn de voorrangsbepalingen opgenomen in het toewijzingsreglement van toepassing waarbij voorrang wordt verleend aan volgende doelgroepen:

- Kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar
- Kandidaat-huurder met een fysieke handicap of beperking
- Doelgroep met doelgroepenplan Sint-Annendael - Stad Diest
- Doelgroep met doelgroepenplan Martine Van Camp - Stad Diest
- Doelgroep ADL woningen met doelgroepenplan Partner In Assistentie (PIA) - Stad Diest
- Doelgroep met doelgroepenplan Apojo - Stad Aarschot
- Doelgroep met doelgroepenplan voor permanente bewoners van campings, weekendverblijven en woonwagenterreinen in de clusters uit het PRUP-weekendverblijven, campings en woonwagenterreinen waar niet gewoond mag worden - Stad Diest
- Doelgroep met doelgroepenplan voor permanente bewoners van campings, weekendverblijven en
  woonwagenterreinen in de clusters uit het PRUP-weekendverblijven, campings en woonwagenterreinen waar niet gewoond mag worden - Stad Aarschot
- Doelgroep met doelgroepenplan voor permanente bewoners van campings, weekendverblijven en woonwagenterreinen in de clusters uit het PRUP-weekendverblijven, campings en woonwagenterreinen waar niet gewoond mag worden – Stad Scherpenheuvel-Zichem

In het deelwerkingsgebied Noordwest zijn de voorrangsbepalingen opgenomen in het toewijzingsreglement van toepassing waarbij voorrang wordt verleend aan volgende doelgroepen:

- Kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar
- Kandidaat-huurder met een fysieke handicap of beperking
- Kandidaat-huurder met een geestelijke gezondheidsproblematiek
- Doelgroep met doelgroepenplan voor weekendverblijven, woonwagenterreinen en camping(s) – Gemeente Rotselaar

3..15 Overgangsbepaling

In afwachting van de goedkeuring van het toewijzingsreglement door de gemeenten van het deelwerkingsgebied Zuid wordt er voorrang verleend aan volgende doelgroepen:

Specifieke doelgroepen

De doelgroep opgenomen in artikel 6.27, §1, 2e lid, BVCW zal zoals voorheen toegepast worden

- Kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar
- Kandidaat-huurder met een fysieke handicap of beperking

Bijlage 3 omvat de lijst met woningen die voorbehouden wordt voor specifieke doelgroepen.

Interne mutatie en bijzondere toewijzingsregels – PIJLER 4

Tenslotte voorziet de regelgeving een aantal bijzondere toewijzingsregels en enkele voorrangsbepalingen voor zittende huurders die verplicht moeten verhuizen (art. 6.28 BVCW). Het gaat om voorrangsbepalingen.

Ondervermelde voorrangsbepalingen 1 tot en met 6 zal KANVAZ achtereenvolgens toepassen. Aan kandidaat-huurders die voldoen aan de voorrangsbepalingen 7 tot en met 9 (zijnde kandidaat- huurders die al huurder zijn van een sociale huurwoning van KANVAZ) verleent KANVAZ absolute voorrang.

1. Herhuisvesting zittende huurder omwille van overbezetting
2. Herhuisvesting zittende huurder omwille van niet langer nood aan aangepaste woning
3. Verhaal door kandidaat-huurder (zie 7.2)
4. Huisvesting kandidaat-huurder naar aanleiding van ontruiming van de woning en naar
5. Aanleiding van het vestigen van het sociaal beheersrecht
6. Herhuisvesting zittende huurder omwille van niet voldoen aan rationele bezetting en mutatie
7. Na gezinshereniging
8. Toewijzing vóór gezinshereniging
9. Herhuisvesting zittende huurder omwille van beëindiging hoofdhuurovereenkomst
10. Herhuisvesting zittende huurder omwille van onderbezette sociale huurwoning
11. Herhuisvesting zittende huurder omwille van sloop, renovatie of aanpassingswerkzaamheden
12. Aan een sociale huurwoning

Op het ogenblik dat voor KANVAZ als verhuurder duidelijk is dat de hoofdhuurovereenkomst zal worden beëindigd en de zittende huurder dus herhuisvest dient te worden, zal aan de zittende huurder absolute voorrang verleend worden volgens voorrangsbepaling 7.

<u>Herhuisvesting van huurders van andere sociale verhuurders</u>

KANVAZ voorziet geen herhuisvesting van huurders van andere sociale verhuurders. Deze maatregel wordt niet toegepast, ook niet in het kader van projecten waarbij woningen van andere verhuurders tijdelijk of definitief niet beschikbaar zijn door sloop, renovatie of verkoop. Kandidaten die hun woning verliezen bij een andere verhuurder, kunnen zich inschrijven in het centraal inschrijvingsregister en komen op die manier in aanmerking voor een sociale huurwoning volgens de algemene toewijzingsregels.

Onderbezetting van de sociale huurwoning

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

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

Jaarlijks maakt KANVAZ een overzicht van alle huurders die onderbezet wonen.

Alle huurders die onderbezet wonen en nog niet zijn opgenomen in het centraal inschrijvingsregister en waarvoor een valabel aanbod beschikbaar is in het bestaande huurpatrimonium of huurpatrimonium in aanbouw, zijnde een woning die voldoet aan twee voorwaarden (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

ontvangen een brief met de vraag om zich in te schrijven voor een vrijwillige mutatie wegens onderbezetting. Hier heeft de huurder de mogelijkheid om een ruimere keuze te maken dan de woningen die een valabel aanbod zijn.

Weigert de zittende huurder zich vrijwillig in te schrijven, dan initieert KANVAZ de inschrijving van deze huurder in het centraal inschrijvingsregister voor woningen die voldoen aan de voorwaarden van een valabel aanbod.

KANVAZ voorbehoudt jaarlijks een contingent van minstens 5 aanbiedingen om de onderbezetting in het huurpatrimonium aan te pakken.

Indien er meerdere huurders aangeschreven kunnen worden met eenzelfde aanbod wordt volgende rankschikking gehanteerd:

1. huurder die het meest onderbezet woont
2. huurder die het langst onderbezet woont

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).

Als KANVAZ 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).

<u>Overgangsbepalingen</u>

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

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

4 HUUROVEREENKOMST

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

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

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

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

Huurwaarborg

De huurder moet bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg ter nakoming van zijn verbintenissen stellen (art. 6.26 VCW). De opbrengst van de waarborg is bestemd voor de huurder. De basis voor de berekening van de waarborgsom is steeds de basishuurprijs voor de eigen sociale huurwoningen en de contractuele huurprijs voor de ingehuurde woningen (art. 6.61, §1, eerste lid BVCW).

KANVAZ opteert dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder (art. 6.61, §2, eerste lid BVCW). De waarborg bedraagt maximaal tweemaal de basishuurprijs (eigen woningen en woningen van de OCMW's en gemeenten) of tweemaal de contractuele huurprijs (ingehuurde woningen), met een begrenzing op 1240 euro in 2026 (art. 6.61, §2, tweede lid BVCW).

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

Er zijn verschillende mogelijkheden om de waarborg aan KANVAZ te betalen:

1. De waarborg wordt in 1 keer betaald.
2. De waarborg wordt in schijven betaald en de afbetalingstermijn bedraagt 18 maanden. De eerste betaling om de waarborg samen te stellen, is voor een eigen pand gelijk aan het bedrag dat overeenkomt met de reële huurprijs en voor een ingehuurd pand de helft van de contractuele huurprijs. Er wordt een kleine administratieve vergoeding gevraagd van de huurder als hij van de betaalfaciliteit wil gebruik maken ter compensatie van de extra kosten die de administratieve opvolging door de verhuurder zal meebrengen. De vergoeding bedraagt in 2026 16 euro (art. 6.61, §3, eerste lid BVCW).
3. De waarborg kan worden vervangen door een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst (art. 6.62 BVCW) of door een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW. Als een huurder voor dit laatste opteert, moet de verhuurder dat aanvaarden (art. 37 VWHD) (art. 6.62 BVCW).

5 KOSTEN EN LASTEN

Verdeling van de kosten en de lasten tussen huurder en verhuurder

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

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

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

Huurlasten

De huurder betaalt maandelijks een bedrag voor:

- de kosten die verbonden zijn aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;
- de kosten die verbonden zijn aan:
  - het normale onderhoud en de schoonmaak van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder voor de organisatie ervan en de kosten van poetsmateriaal;
  - de ophaling en verwerking van huisvuil en de reiniging van vuilnislokalen en -containers;
  - de reiniging en ontstopping van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
  - de ongediertebestrijding en de ontsmetting van lokalen;
  - het normale onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van de reiniging van schoorstenen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;
- de bezoldiging en sociale bijdragen die de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalt, met inbegrip van de voordelen van alle aard;
- de premiekosten van de clausule afstand van verhaal op de huurder en de uitbreiding van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omniumbrandverzekering die de verhuurder heeft afgesloten, alsook de werkingskosten van de verhuurder voor de behandeling van schadedossiers;
- de kosten die verbonden zijn aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel-, televisie- of radio-antenne;
- de belastingen, heffingen en retributies die verbonden zijn aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting.

Het maandelijks te betalen bedrag is berekend op basis van de werkelijke kosten van een voorafgaande periode van 1 jaar voordien waardoor er geen individuele jaarlijkse afrekening per huurder nodig is.

Bij vertrek van een huurder is er dus geen afrekening nodig van de huurlasten.

Voor de verdeling van deze kosten maakt KANVAZ gebruik van het solidariteitsprincipe. Dit betekent dat de totale kost die verbonden is aan een bepaalde huurlast en bijhorende dienstverlening gelijkmatig wordt verdeeld over het aantal huurders of appartementen/woningen die gebruik maken van die huurlast en bijhorende dienstverlening.

Bij eerste verhuur van nieuwe woningen betaalt de huurder nog geen bedrag voor de kosten voor het normale onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van de reiniging van schoorstenen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en

branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen aangezien deze kosten nog onder de waarborgperiode van de aannemer vallen en voor deze kosten betaalt de huurder pas vanaf de eerstvolgende huurprijsberekening. De huurder betaalt maandelijks wel onmiddellijk een bedrag voor:

- de kosten die verbonden zijn aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;
- de kosten die verbonden zijn aan:
  - het normale onderhoud en de schoonmaak van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder voor de organisatie ervan en de kosten van poetsmateriaal;
  - de ophaling en verwerking van huisvuil en de reiniging van vuilnislokalen en -containers;
  - de ongediertebestrijding en de ontsmetting van lokalen;
- de bezoldiging en sociale bijdragen die de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalt, met inbegrip van de voordelen van alle aard;
- de premiekosten van de clausule afstand van verhaal op de huurder en de uitbreiding van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omniumbrandverzekering die de verhuurder heeft afgesloten, alsook de werkingskosten van de verhuurder voor de behandeling van schadedossiers;
- de kosten die verbonden zijn aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel-, televisie- of radio-antenne;
- de belastingen, heffingen en retributies die verbonden zijn aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting.

Voorschot individueel energieverbruik

De huurder betaalt maandelijks een voorschot voor de kosten die verbonden zijn aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten voor de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen.

Jaarlijks wordt een individuele afrekening per huurder gemaakt van deze kosten aan de hand van de meeste recente jaarlijkse afrekening.

Indien een huurder in tussentijd vertrekt, zal hij op het moment van vertrek een verrekening krijgen. Deze kan eventueel verrekend worden via de huurwaarborg.

Vergoeding voor woningen met fotovoltaïsch zonne-energiesysteem (PV-forfait)

De huurder betaalt maandelijks een vergoeding voor woningen die uitgerust zijn met een fotovoltaïsch zonne- energiesysteem waarvan de opgewekte elektriciteit ten gunste is van de sociale huurder.

Bij de jaarlijkse huurprijsberekening wordt een individuele afrekening per huurder gemaakt van deze vergoeding aan de hand van de meeste recente jaarlijkse afrekening.

Indien een huurder in tussentijd vertrekt, zal hij op het moment van vertrek een verrekening aan de hand van de meeste recente jaarlijkse afrekening krijgen. die verrekend wordt via de huurwaarborg.

Indien er een nieuwe verhuring start in het laatste kwartaal van het jaar zal de afrekening van de vergoeding pas het jaar daarop gebeuren.

Indien het aantal personen dat in de woning zijn hoofdverblijfplaats heeft, wijzigt, wordt de vergoeding, uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin dat men de nodige stavingstukken ter kennis van de verhuurder werden gebracht, aangepast.

Energiecorrectie

Voor alle woningen met een uitgebreide EPB-aangifte (EnergiePrestatie en Binnenklimaat) wordt er energiecorrectie aangerekend aan de huurder. De energiecorrectie dient berekend te worden op basis van een energieprestatiecertificaat (EPC) opgesteld na 11 januari 2013 aangerekend worden. De energiecorrectie is een maandelijkse bijdrage van de huurder en staat vermeld op de huurprijsberekening.

Indien bij start van de verhuur van woningen de EPB-aangifte nog niet is gebeurd, wordt er een zo correct mogelijke inschatting gemaakt op basis waarvan de energiecorrectie voorlopig wordt berekend.

Zodra de nodige gegevens voor de definitieve berekening van de energiecorrectie beschikbaar zijn, wordt bij de eerstvolgende huurprijsberekening de reeds betaalde voorlopige energiecorrectie afgerekend.

6 VERHURING VAN AFZONDERLIJKE AUTOSTAANPLAATSEN

Autostaanplaatsen in eigendom van KANVAZ worden in de eerste plaats en bij voorrang verhuurd aan de sociale huurders van een sociale woning van de maatschappij.

In principe wordt slechts één autostaanplaats per sociale huurwoning toegekend en de betrokken sociale huurder moet wonen in de wijk waar de autostaanplaats zich bevindt.

De toewijzing van een autostaanplaats gebeurt in volgorde van inschrijving in de specifieke lijst van kandidaat-huurders voor autostaanplaatsen.

Bij deze toewijzing verleent KANVAZ een absolute voorrang aan de huurder van een sociale woning die nog geen autostaanplaats heeft.

Sociale huurders die op het ogenblik van een mogelijke toewijzing een huurachterstal hebben, komen niet in aanmerking voor het huren van een autostaanplaats.

Wanneer een autostaanplaats vrij komt, kan een sociale huurder via mutatie een andere autostaanplaats in de wijk aanvragen. Mutatie krijgt voorrang op een eerste aanvraag. Wanneer er meerdere kandidaten zijn, krijgt de huurder voorrang waarvan de huurwoning zich het dichtst bij de autostaanplaats bevindt.

Wanneer zich geen enkele sociale huurder kandidaat stelt voor een vrije autostaanplaats, kan de maatschappij deze autostaanplaats verhuren aan een niet-sociale huurder of ‘privéhuurder’.

In het geval er geen sociale huurders noch niet-sociale huurders kandidaat zijn voor een vrije autostaanplaats, kan de maatschappij deze uitzonderlijk verhuren als tweede autostaanplaats voor een sociale huurder.

De maatschappij kan te allen tijde beslissen om particuliere huurders van een autostaanplaats op te zeggen ten voordele van sociale huurders die niet over een autostaanplaats beschikken.

De verhuurde autostaanplaats moeten hoofdzakelijk dienen voor het stallen van voertuigen.

7 VERHAAL EN KLACHTRECHT

Klacht

Elke potentiële kandidaat-huurder, kandidaat-huurder of huurder die zich benadeeld acht door een beslissing of handeling van KANVAZ kan een klacht indienen:

- rechtstreeks bij KANVAZ

  - met brief aan
    Klachtenbehandelaar KANVAZ
    Menegaard 21
    3300 Tienen
  - telefonisch: 016/ 82 27 27
  - per mail aan: klachten@kanvaz.be

- via de Vlaamse Ombudsdienst

  - met brief aan
    Vlaamse Ombudsdienst
    Leuvenseweg 86
    1000 Brussel
  - telefonisch op het gratis nummer: 1700
  - per mail aan: klachten@vlaamseombudsdienst.be

Ernstige problemen, onrechtmatigheden, fraude of integriteitsproblemen die vastgesteld worden bij woonmaatschappijen, kunnen rechtstreeks worden gemeld aan de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen in Vlaanderen:

- met brief aan
  Wonen in Vlaanderen - Afdeling Toezicht
  Koning Albert II-laan 15 bus 2531210 Brussel
- telefonisch: 02 553 22 00
- per mail aan: toezicht.wonen@vlaanderen.be

De klachtprocedure is te raadplegen via de website van KANVAZ of kan op eenvoudig verzoek worden opgevraagd.

Verhaal

Elke potentiële kandidaat-huurder of kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van KANVAZ, kan verhaal instellen bij de toezichthouder (art. 6.30, eerste en tweede lid BVCW).

- met een aangetekende en gemotiveerde brief aan
  Wonen in Vlaanderen - Afdeling Toezicht
  Koning Albert II-laan 15 bus 2531210 Brussel

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

Beroepschrift bij toezichthouder

De huurder kan een beroepschrift indienen bij de toezichthouder als KANVAZ niet ingaat op het verzoek om de opzegging van zijn huurovereenkomst in te trekken. Dit beroep is alleen mogelijk in het geval het gaat om een huurovereenkomst van bepaalde duur (negen jaar) die niet wordt verlengd omwille van het niet meer voldoen aan de inkomensvoorwaarden of de bezettingsgraad van de woning (art. 6.31 VCW)

- met een aangetekende en gemotiveerde brief aan
  Wonen in Vlaanderen - Afdeling Toezicht
  Koning Albert II-laan 15 bus 253
- 1210 Brussel

8 OPVRAGEN GEGEVENS

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

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

Het moet beklemtoond worden dat de gegevens die door KANVAZ worden verwerkt, toereikend, ter zake dienend en beperkt moeten blijven tot de gegevens die noodzakelijk zijn om vast te stellen of de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder en de huurder voldoen aan de voorwaarden en verplichtingen. KANVAZ, en niet Wonen in Vlaanderen, is de verwerkingsverantwoordelijke, in de zin van de algemene verordening gegevensbescherming (art. 6.3/1, §2, 1° VCW).

KANVAZ heeft een lijst van personen die de persoonsgegevens kunnen raadplegen, waarbij hun hoedanigheid ten opzichte van de verwerking van de betrokken gegevens nauwkeurig wordt omschreven. Deze lijst moet ter beschikking gehouden worden voor de Vlaamse Toezichtcommissie. Iedere persoon op de lijst is ertoe gehouden het vertrouwelijk karakter van de gegevens in acht te nemen. KANVAZ moet de verdere uitwerking van organisatorische en technische maatregelen verzekeren dat alleen de gemachtigde personen toegang krijgen tot de gegevens.

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

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

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

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

KANVAZ kan met andere verhuurders ook onderling gegevens over huurders uitwisselen onder de volgende voorwaarden (art. 6.13, §1, tweede lid VCW):

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

De welzijns- of gezondheidsvoorziening waarmee de begeleidingsovereenkomst is gesloten, dient KANVAZ op de hoogte te brengen als de begeleidingsovereenkomst met de huurder wordt beëindigd.

BIJLAGE 1 – PATRIMONIUM KANVAZ

Deze bijlage omvat een overzicht van het patrimonium van KANVAZ in verhuur op datum van 31.12.2025.

	Studio	Appartement				Eengezinswoning					Totaal KANVAZ		+65	Mindervaliden
Rijlabels	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**			**Som van DG01**	**Som van DG09**
AARSCHOT	**37**	**87**	**83**	**2**		**22**	**90**	**247**	**16**	**15**	**599**		**21**	**25**
Aarschot	37	87	79	2		11	83	199	10	15	523		20	22
Gelrode							2	1			3		0	0
Langdorp						5	4				9		0	3
Rillaar			4			6	1	47	6		64		1	0
BEGIJNENDIJK			**4**	**4**			**1**		**1**		**10**		**0**	**0**
Begijnendijk			4	4							8		0	0
Betekom							1		1		2		0	0
BEKKEVOORT			**40**	**8**			**2**	**3**			**53**		**0**	**0**
Assent								1			1		0	0
Bekkevoort			40	7			2	1			50		0	0
Molenbeek-Wersbeek				1				1			2		0	0
DIEST	**2**	**129**	**256**	**25**		**52**	**106**	**214**	**22**	**7**	**813**		**75**	**29**
Deurne						8		11			19		5	0
Diest		73	115	10		19	72	38	5	4	336		47	6
Kaggevinne		2	2				2				6		0	0
Molenstede		7	3	3			1	1			15		4	0
Schaffen		7		3				12	11		33		4	0
Webbekom	2	40	136	9		25	31	152	6	3	404		15	23
GEETBETS	**1**	**5**	**1**	**1**		**3**	**25**	**13**	**3**		**52**		**0**	**0**
Geetbets	1	5	1	1		3	25	9	2		47		0	0
Rummen								4	1		5		0	0
GLABBEEK			**1**				**2**	**5**	**1**		**9**		**0**	**0**
Attenrode								1			1		0	0
Bunsbeek							1				1		0	0
Glabbeek-Zuurbemde			1					3	1		5		0	0
Kapellen							1	1			2		0	0

HAACHT									**8**			**8**		**0**	**0**
Wespelaar									8			8		0	0
HOEGAARDEN		**8**	**3**	**15**	**1**	**1**						**28**		**0**	**1**
Hoegaarden		8	3	15	1	1						28		0	1
HOLSBEEK		**11**					**1**	**1**				**13**		**9**	**0**
Holsbeek							1					1		0	0
Nieuwrode								1				1		0	0
Sint-Pieters-Rode		11										11		9	0
KEERBERGEN			**3**				**23**	**18**	**6**			**50**		**0**	**0**
Keerbergen			3				23	18	6			50		0	0
KORTENAKEN		**15**	**5**	**1**				**8**	**1**	**1**		**31**		**0**	**0**
Hoeleden										1		1		0	0
Kersbeek-Miskom		14	5									19		0	0
Kortenaken		1		1					1			3		0	0
Ransberg								5				5		0	0
Waanrode								3				3		0	0
LANDEN	**5**	**55**	**153**	**23**			**39**	**183**	**5**			**463**		**0**	**3**
Attenhoven		1	7	5			2	34	1			50		0	0
Ezemaal									1			1		0	0
Landen	5	54	146	18			37	81	2			343		0	3
Neerwinden								57				57		0	0
Walhoutem								9				9		0	0
Walshoutem								2	1			3		0	0
LEUVEN	**1**	**5**	**12**	**1**		**34**		**126**	**21**	**10**		**210**		**0**	**1**
Heverlee			12	1		34		96	12			155		0	0
Kessel-Lo								19	9	10		38		0	1
Leuven	1	5										6		0	0
Wilsele								11				11		0	0
LINTER			**1**				**16**	**12**	**3**	**1**		**33**		**0**	**3**
Melkwezer							7	8	3			18		0	3
Neerlinter			1				8	1		1		11		0	0
Orsmaal-Gussenhoven							1	1				2		0	0
Wommersom								2				2		0	0
LUBBEEK		**4**	**1**	**1**		**1**	**4**	**3**	**4**			**18**		**0**	**0**
Linden			1									1		0	0
Lubbeek		4					4	3	4			15		0	0
Pellenberg				1		1						2		0	0

OUD-HEVERLEE								**14**	**2**		**16**		**0**	**0**
Sint-Joris-Weert								14	2		16		0	0
ROTSELAAR			**1**			**29**	**29**	**18**	**4**		**81**		**13**	**2**
Rotselaar						28	26	14	1		69		13	2
Werchter									3		3		0	0
Wezemaal			1			1	3	4			9		0	0
SCHERPENHEUVEL -ZICHEM		**17**	**35**	**22**	**1**	**4**	**26**	**42**	**8**		**155**		**0**	**5**
Averbode		7	6	5		1	14	7	3		43		0	5
Scherpenheuvel		5	25	14		1	4	3	1		53		0	0
Testelt			2			2	2	20	4		30		0	0
Zichem		5	2	3	1		6	12			29		0	0
TIELT-WINGE	**1**	**16**	**29**	**9**		**1**	**2**	**76**	**9**	**2**	**145**		**0**	**4**
Houwaart								1			1		0	0
Sint-Joris-Winge				4			2	48	2		56		0	0
Tielt	1	16	29	5		1		27	7	2	88		0	4
TIENEN	**2**	**214**	**225**	**92**	**1**	**7**	**35**	**110**	**26**	**6**	**718**		**33**	**26**
Bost								1	1	6	8		0	0
Goetsenhoven		11				1					12		10	11
Hakendover									1		1		0	0
Oorbeek								1			1		0	0
Tienen	2	203	225	92	1	6	35	108	24		696		23	15
TREMELO		**15**	**7**				**1**	**1**			**24**		**15**	**0**
Baal		15	5								20		15	0
Tremelo			2				1	1			4		0	0
ZOUTLEEUW		**2**	**54**	**13**	**1**	**1**	**16**	**29**	**9**	**5**	**130**		**0**	**6**
Budingen			1				12	14	6	2	35		0	4
Halle-Booienhoven			18	6			1	9	3		37		0	0
Zoutleeuw		2	35	7	1	1	3	6		3	58		0	2
Totaal KANVAZ	**49**	**583**	**914**	**217**	**4**	**155**	**418**	**1131**	**141**	**47**	**3659**		**166**	**105**

BIJLAGE 2 – PUNTENSYSTEEM PIJLER 2

Deze bijlage omvat de puntenverdeling van het puntensysteem voor versnelde toewijzingen (pijler 2).

IS ER EEN ONDERSTEUND PROFESSIONEEL NETWERK?

Als de kandidaat al meer dan 4 maanden begeleid wordt door een welzijnsactor uit het werkingsgebied, kan hij 3 bijkomende woonnoodpunten toegekend krijgen.

↓		VERPLICHTE BEWIJSSTUKKEN	*pnt*
☐	**<u>Ondersteunend professioneel netwerk</u>** Kandidaten met een **hulpverleningsnetwerk** uit het werkingsgebied: **Minimaal 4 maanden** aansluitend ondersteuning door een welzijnsdienst uit het werkingsgebied **voorafgaand** aan de toewijzing	• **Attest welzijnsorganisatie** **&** • *Indien het dossier moet worden overgedragen naar een andere welzijnsorganisatie (b.v. o.w.v. werkingsgebied):* Attest van de **overnemende welzijnsorganisatie** dat zij bereid zijn het dossier en de ondersteuning over te nemen	*+3*

• 1.1 DOELGROEP 1 (DREIGEND) DAK- en THUISLOZEN - VIA PUNTENSYSTEEM

↓	SUBCATEGORIE	VERPLICHTE BEWIJSSTUKKEN	*pnt*
☐	KH die **geen huisvesting of opvang heeft** of **verblijft** in **nachtopvang** *Dit gaat over echte **daklozen** en mensen die verblijven in een nachtopvang voor daklozen.* *Valt ook onder deze categorie:* • *Huurders die geen woonst hebben omwille van brand/natuurramp (tenzij verblijf in crisisopvang)* • *Wonen in auto (en elders geen opvang hebben)*	• **Sociaal verslag van officiële instantie (Politie, OCMW, etc.)** **Opgelet**: bij instanties die verschillende vormen van opvang voorzien, moet het duidelijk zijn, dat het uitsluitend om nachtopvang gaat.	*10*
☐	KH die **instelling of gevangenis verlaat** en elders **geen woonrecht** heeft *Als de kandidaat-huurder de voorziening moet verlaten, mag hij niet elders over woonrecht beschikken.* *De kandidaat-huurder kan zich enkel beroepen op deze voorrang zolang hij nog in de gevangenis of instelling verblijft.*	• **Attest van de instelling/gevangenis**. Het attest moet wel duidelijk vermelden wanneer (datum) de kandidaat de instelling moet verlaten of dat de kandidaat de instelling kan verlaten zodra er huisvesting is.	*8*
☐	KH die verblijft in **opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel** e.d. (inclusief verblijf doorgangswoning) **Opgelet**: het gaat hier om '**tijdelijke'** opvang (!)	• **Attest** van de **welzijnsactor** met duidelijk vermelding van de **verblijfperiode**. Indien verlenging wordt toegestaan, wordt de WM hiervan op de hoogte gebracht	*10*

	Valt ook onder deze categorie: • *Verblijf in een kraakpand (interpretatie afdeling woonbeleid).* *Enkel indien het kraken is uit noodzaak, niet om politieke of idealistische redenen.*		
☐	KH die **woonrecht verliest <u>EN</u> opgevangen** wordt bij **familie/vrienden** *Het woord "en" is hierin erg belangrijk. Het moet gaan om verlies woonrecht van de woningzoekende én opvang bij vrienden en familie. Met verlies van woonrecht wordt de situatie bedoeld waarbij de kandidaat-huurder de woning niet langer mag of kan bewonen en noodgedwongen zijn intrek dient te nemen bij vrienden, kennissen of familie.* *Opmerking: als een kandidaat-huurder zelf de huurovereenkomst opzegt ook al heeft hij daar een heel goede reden voor (bv. te hoge huurprijs, betwistingen met de verhuurder, ...) wordt dat niet aanzien als een "verlies van het woonrecht" en kan de kandidaat-huurders dus geen aanspraak maken op deze categorie.* *Opgelet: verblijf betekent geen domicilie hebben op het "opvangadres", tenzij de woningzoekende kan aantonen dat dit in zijn situatie niet anders kan (bv. risico dat de kandidaat-huurders ambtelijk geschrapt kan worden uit het bevolkingsregister als hij geen domicilie heeft), referentieadres mag wel. Met uitzondering van tijdelijk verblijf georganiseerd via welzijnspartners.*	<u>Nodige bewijsstukken voor **"verlies van woonrecht"** aan te tonen</u> • Documenten van de (inleiding van de) echtscheiding of • Proces verbaal van de politie of sociaal verslag ikv intrafamiliaal geweld of • Kopie vorige huurovereenkomst, ontslag van de instelling, etc. **&** <u>Nodige bewijsstukken om het **tijdelijk verblijf** bij vrienden of familie aan te tonen</u> • sociaal verslag van begeleidende dienst	*9*

• 1.2 DOELGROEP 2 - JONGERE DIE BEGELEID ZELFSTANDIG GAAT

↓	**OMSCHRIJVING**	**VERPLICHTE BEWIJSSTUKKEN**	*pnt*
☐	KH die als **jongere** (< 25 jaar) met **begeleiding zelfstandig** (gaat) wonen	• **Verslag CBAW** of • Verslag **erkende dienst** (bv. OJ of sociale dienst Jeugdrechtbank) of **OCMW**	*10*

• 1.3 DOELGROEP 3 - PERSOON MET GEESTELIJKE GEZONDHEIDSPROBLEMATIEK DIE ZELFSTANDIG GAAT WONEN

↓	OMSCHRIJVING	• VERPLICHTE BEWIJSSTUKKEN	*pnt*
☐	KH met **geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig (gaat)** wonen	• **Sociaal verslag van officiële instantie**, waaruit tevens blijkt dat de persoon in staat is om **zelfstandig** te wonen.	*10*

• 1.4 DOELGROEP 4 - PERSOON IN SLECHTE HUISVESTING

↓	SUBCATEGORIE	VERPLICHTE BEWIJSSTUKKEN	*pnt*
☐	KH die hoofdverblijfplaats had/heeft in onroerend of roerend goed* dat niet **hoofdzakelijk voor wonen is bestemd** op datum waarop dat door een bevoegde ambtenaar in een PV is vastgesteld dat het goed **ernstige gebreken vertoont en/of basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet goed functioneren****	• **Bewijs stedenbouwkundige dienst of dienst ruimtelijke ordening** van de gemeente (bv. aanmaning, proces-verbaal of een verslag van vaststelling).	*5*
☐	KH die hoofdverblijfplaats had in een woning* op de datum waarop die: a. **Onbewoonbaar** is verklaard met toepassing van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet (=gevaar in kader van openbare veiligheid en gezondheid) b. Ongeschikt/**onbewoonbaar** is verklaard met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de Vlaamse Codex Wonen als die woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder hoofdrubriek omhulsel of binnenstructuur (=administratieve of strafrechtelijke procedure tot ongeschikt/ onbewoonbaar verklaren. Minstens drie gebreken cat II of III omhulsel/binnenstructuur) *Opmerking:* *De punten voor deze categorie gelden niet in de volgende gevallen:* • *Het besluit tot onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning verblijft* • *De kandidaat-huurder bewoont de onbewoonbaar verklaarde woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning verblijft* • *De gebreken die geleid hebben tot de onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd*	• **Besluit** tot onbewoonbaarverklaring **van de burgemeester** (o.b.v. artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen of o.b.v. artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet)* of • Besluit tot ongeschikt verklaring door de burgemeester o.b.v. artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen * *In beide gevallen moet in het besluit staan dat er hierdoor **voorrang** is*! **&** • **Verklaring op eer** van de kandidaat-huurder dat de onbewoonbaar/ ongeschiktheidsverklaring niet door eigen toedoen is	*10*
☐	KH die zijn hoofdverblijfplaats heeft of had in een woning op de datum waarop die conform artikel 3.24 of 3.28 van de voormelde	• **Besluit** tot overbewoondverklaring van de burgemeester o.b.v. artikel 3.24 eb 3.25 van de Vlaamse Codex Wonen.	*5*

	codex **overbewoond** is verklaard**** *Een woning is overbewoond als het aantal bewoners van de woning zo groot is dat er een veiligheids- of gezondheidsrisico ontstaat. De woningcontroleur beoordeelt een overbewoning in een omstandig verslag, geval per geval*		

BIJLAGE 3 – SPECIFIEKE DOELGROEPEN

Deze bijlage omvat de lijst met woningen die voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen.

Lijst van woongelegenheden voorbehouden voor de doelgroep opgenomen in artikel 6.27, §1, 2e lid, BVCW

Kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar

AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	4B/1	Appartement, 1 slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	4B/2	Appartement, 1 slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	4B/3	Appartement, 1 slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	4B/4	Appartement, 1 slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	4B/5	Appartement, 1 slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	4B/6	Appartement, 1 slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	4B/7	Appartement, 1 slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	4B/8	Appartement, 1 slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	4B/9	Appartement, 1 slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	4B/10	Appartement, 1 slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	4B/11	Appartement, 1 slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	4B/12	Appartement, 1 slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	4B/13	Appartement, 1 slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	4B/14	Appartement, 1 slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	4B/15	Appartement, 1 slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	4B/16	Appartement, 1 slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	4B/17	Appartement, 1 slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	4B/18	Appartement, 1 slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	4B/19	Appartement, 1 slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	4B/20	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Acasiastraat	46/A000	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Acasiastraat	49/A000	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Acasiastraat	49/B000	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Acasiastraat	49/C000	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Acasiastraat	62/A000	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Acasistraat	62/B000	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Acasiastraat	62/C000	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Meidoornstraat	54/A000	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Meidoornstraat	54/B000	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Meidoornstraat	54/C000	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Meidoornhof	13/A000	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Meidoornhof	13/B000	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Meidoornhof	14/A000	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Fabiolaan	45	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Fabiolaan	49	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Fabiolaan	53	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Fabiolaan	57	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Fabiolaan	61	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Verversgracht	2/1	Appartement, 2 slaapkamers

DIEST	Michel-Theysstraat	62/A000	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Michel-Theysstraat	62/B000	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Michel-Theysstraat	95/A000	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Michel-Theysstraat	95/B000	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Michel-Theysstraat	62/B000	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Visserstraat	8/A000	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Visserstraat	8/B000	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Visserstraat	10A000	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Visserstraat	10/B000	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Visserstraat	12	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Halve Maanplaats	1/A000	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Halve Maanplaats	1/B000	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Halve Maanplaats	3/A000	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Halve Maanplaats	3/B000	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Begijnenstraat	17	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Begijnenstraat	19	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Begijnenstraat	21	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Begijnenstraat	23	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Pannehoeve	76	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Pannehoeve	78	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Pannehoeve	80	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Pannehoeve	82	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Pannehoeve	84	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Dorpsplein	5	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Dorpsplein	6	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Dorpsplein	8	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Dorpsplein	9	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Kleinbaan	1	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Kleinbaan	3	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Kleinbaan	5	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Kleinbaan	7	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Fabiolalaan	2	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Anjerstraat	1	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Anjerstraat	3	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Anjerstraat	5	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Anjerstraat	7	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Anjerstraat	9	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Anjerstraat	11	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Anjerstraat	13	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Anjerstraat	15	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Anjerstraat	17	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Bloemenlaan	2	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Bloemenlaan	6	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Bloemenlaan	10	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Begoniastraat	1	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Begoniastraat	5	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Begoniastraat	9	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Salviastraat	1	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Salviastraat	5	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Salviastraat	9	Appartement, 1 slaapkamer

DIEST	Salviastraat	13	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Looierijstraat	12/C1	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Looierijstraat	12/C2	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Looierijstraat	12/C3	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Looierijstraat	14/A1	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Looierijstraat	14/A2	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Looierijstraat	14/A3	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Looierijstraat	16/A1	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Looierijstraat	16/A2	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Looierijstraat	16/A3	Appartement, 2 slaapkamers

HOLSBEEK	Sint-Pietersstraat	12/1	Appartement, 1 slaapkamer
HOLSBEEK	Sint-Pietersstraat	12/2	Appartement, 1 slaapkamer
HOLSBEEK	Sint-Pietersstraat	12/3	Appartement, 1 slaapkamer
HOLSBEEK	Sint-Pietersstraat	12/4	Appartement, 1 slaapkamer
HOLSBEEK	Sint-Pietersstraat	12/23	Appartement, 1 slaapkamer
HOLSBEEK	Sint-Pietersstraat	12/16	Appartement, 1 slaapkamer
HOLSBEEK	Sint-Pietersstraat	12/102	Appartement, 1 slaapkamer
HOLSBEEK	Sint-Pietersstraat	12/103	Appartement, 1 slaapkamer
HOLSBEEK	Sint-Pietersstraat	12/104	Appartement, 1 slaapkamer
HOLSBEEK	Sint-Pietersstraat	12/105	Appartement, 1 slaapkamer
HOLSBEEK	Sint-Pietersstraat	12/106	Appartement, 1 slaapkamer
HOLSBEEK	Sint-Pietersstraat	12/107	Appartement, 1 slaapkamer
HOLSBEEK	Sint-Pietersstraat	12/108	Appartement, 1 slaapkamer

ROTSELAAR	Sint- Antoniuswijk	51	Huis, 1 slaapkamer
ROTSELAAR	Sint- Antoniuswijk	52	Huis, 1 slaapkamer
ROTSELAAR	Sint- Antoniuswijk	53	Huis, 1 slaapkamer
ROTSELAAR	Sint- Antoniuswijk	54	Huis, 1 slaapkamer
ROTSELAAR	Sint- Antoniuswijk	55	Huis, 1 slaapkamer
ROTSELAAR	Sint- Antoniuswijk	56	Huis, 1 slaapkamer
ROTSELAAR	Sint- Antoniuswijk	57	Huis, 1 slaapkamer
ROTSELAAR	Sint- Antoniuswijk	58	Huis, 1 slaapkamer
ROTSELAAR	Sint- Antoniuswijk	59	Huis, 1 slaapkamer
ROTSELAAR	Sint- Antoniuswijk	60	Huis, 1 slaapkamer
ROTSELAAR	Sint- Antoniuswijk	61	Huis, 1 slaapkamer
ROTSELAAR	Sint- Antoniuswijk	62	Huis, 1 slaapkamer
ROTSELAAR	Sint- Antoniuswijk	63	Huis, 1 slaapkamer

TIENEN	Getestraat	112	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Getestraat	122	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Getestraat	124	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Getestraat	126	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Getestraat	128	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Getestraat	134	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Getestraat	136	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Getestraat	138	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Getestraat	36/1	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Getestraat	36/3	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Getestraat	36/4	Appartement, 1 slaapkamer

TIENEN	Getestraat	7/8	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Park Passionisten	7/1	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Park Passionisten	7/3	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Park Passionisten	7/7	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Park Passionisten	7/8	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Park Passionisten	7/11	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Park Passionisten	7/13	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Park Passionisten	7/14	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Park Passionisten	7/16	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Park Passionisten	7/17	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Park Passionisten	7/18	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Goetsenhovenplein	18/1	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Goetsenhovenplein	18/2	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Goetsenhovenplein	18/3	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Goetsenhovenplein	18/4	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Goetsenhovenplein	18/5	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Goetsenhovenplein	18/6	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Goetsenhovenplein	18/7	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Goetsenhovenplein	18/8	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Goetsenhovenplein	18/9	Appartement, 1 slaapkamer
TIENEN	Goetsenhovenplein	18/11	Appartement, 1 slaapkamer

TREMELO	Van Regenmortelstraat	1.0.01	Appartement, 1 slaapkamer
TREMELO	Van Regenmortelstraat	1.1.02	Appartement, 1 slaapkamer
TREMELO	Van Regenmortelstraat	1.1.03	Appartement, 1 slaapkamer
TREMELO	Van Regenmortelstraat	11	Appartement, 1 slaapkamer
TREMELO	Van Regenmortelstraat	13	Appartement, 1 slaapkamer
TREMELO	Van Regenmortelstraat	15	Appartement, 1 slaapkamer
TREMELO	Van Regenmortelstraat	17	Appartement, 1 slaapkamer
TREMELO	Van Regenmortelstraat	3.0.01	Appartement, 1 slaapkamer
TREMELO	Van Regenmortelstraat	5.0.01	Appartement, 1 slaapkamer
TREMELO	Van Regenmortelstraat	7.0.01	Appartement, 1 slaapkamer
TREMELO	Van Regenmortelstraat	9.0.01	Appartement, 1 slaapkamer
TREMELO	Van Regenmortelstraat	9.1.02	Appartement, 1 slaapkamer
TREMELO	Van Regenmortelstraat	9.1.03	Appartement, 1 slaapkamer
TREMELO	Van Regenmortelstraat	9.1.04	Appartement, 1 slaapkamer
TREMELO	Van Regenmortelstraat	9.1.06	Appartement, 1 slaapkamer

Kandidaat-huurders met een geestelijke gezondheidsproblematiek – Rotselaar

WEZEMAAL	Max Havelaarplein	4	Appartement met 1 slaapkamer
WEZEMAAL	Max Havelaarplein	4A	Appartement met 1 slaapkamer
WEZEMAAL	Max Havelaarplein	4B bus 0001	Studio
WEZEMAAL	Max Havelaarplein	4B bus 0101	Studio
WEZEMAAL	Max Havelaarplein	4B bus 0102	Appartement met 1 slaapkamer
WEZEMAAL	Max Havelaarplein	4B bus 0103	Appartement met 1 slaapkamer
WEZEMAAL	Max Havelaarplein	4B bus 0104	Studio

WEZEMAAL	Max Havelaarplein	4B bus 0105	Studio
WEZEMAAL	Max Havelaarplein	4B bus 0201	Studio
WEZEMAAL	Max Havelaarplein	4B bus 0202	Studio
WEZEMAAL	Max Havelaarplein	4B bus 0203	Studio
WEZEMAAL	Max Havelaarplein	4B bus 0204	Studio

Kandidaat-huurder met een fysieke beperking of handicap die in aanmerking komen voor specifiek aangepaste woningen voor rolstoelgebruikers

Deze woningen (zie bijlage 1 laatste kolom aantal woningen per gemeente voor mindervaliden) worden toegewezen volgens volgende cascade aan:

1. rolstoelafhankelijk persoon
2. persoon die op termijn rolstoelafhankelijk zal worden of met verminderde stapfunctie en die bij inschrijving bij de specifieke woningvoorkeuren ‘geen trappen’ heeft aangegeven waarbij deze toewijzing enkel kan gebeuren voor zover het 1/3-quotum van pijler 3 in de betreffende gemeente niet wordt overschreden

Lijst voorrangsregels in het kader van bijzondere gemeentelijke toewijzingsreglementen

Doelgroep Sint-Annendael – Diest

DIEST	Halve Maanplaats	2A	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Halve Maanplaats	2B	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Halve Maanplaats	2C	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Halve Maanplaats	2D	Appartement, 1 slaapkamer
DIEST	Halve Maanplaats	2E	Appartement, 1 slaapkamer

Doelgroep Martine Van Camp – Diest

DIEST	Keizerinnestraat	5	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Visserstraat	10 bus 5	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Visserstraat	8 bus 4	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Schaffensestraat	34 A002	Appartement, 2 slaapkamers
DIEST	Bloemenlaan	2	Huis, 1 slaapkamer

Doelgroep voor bewoners woonwagenterreinen - Diest

Het project op de site Fabriekstraat in Diest zal niet gerealiseerd worden. In afwachting van dit project ging de raad van bestuur van Diest-Uitbreiding destijds akkoord om in het ‘LTR/DGP bewoners woonwagenterreinen Diest’ een voorrang toe te staan op het ganse patrimonium gelegen in Diest. Deze voorrang blijft gelden aangezien het project niet wordt gerealiseerd.

Doelgroep voor permanente bewoners van campings, weekendverblijven en woonwagenterreinen in de clusters uit het PRUP-weekendverblijven, campings en woonwagenterreinen waar niet gewoond mag worden - Aarschot

Project site Diestsesteenweg, Aarschot

Op deze site zullen 20 kleinschalige woningen gerealiseerd worden bestaande uit 10 appartementen, geschikt voor 2 tot 3 bewoners en 10 geclusterde en kleinschalige eengezinswoningen voor 1 tot 2 bewoners.

Project site Uitbreiding Gijmelbergwijk Aarschot

Op deze site zullen 25 geschakelde en kleinschalige eengezinswoningen gerealiseerd worden, geschikt voor 1 tot 2 bewoners.

Doelgroep Apojo – Aarschot

AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	2B/1	Studio, geen slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	2B/2	Studio, geen slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	2B/3	Studio, geen slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	2B/4	Studio, geen slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	2B/5	Studio, geen slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	2B/6	Studio, geen slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	2B/7	Studio, geen slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	2B/8	Studio, geen slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	2B/9	Studio, geen slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	2B/15	Studio, geen slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	2B/16	Studio, geen slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	2B/17	Studio, geen slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	2B/18	Studio, geen slaapkamer
AARSCHOT	Jan Hammeneckerlaan	2B/19	Studio, geen slaapkamer

Doelgroep voor permanente bewoners van campings, weekendverblijven en woonwagenterreinen in de clusters uit het PRUP-weekendverblijven, campings en woonwagenterreinen waar niet gewoond mag worden – Scherpenheuvel-Zichem

Deze doelgroep heeft een voorrang op de toewijzing van een woning die binnen het sociaal huurstelsel verhuurd wordt op het grondgebied van de gemeente Scherpenheuvel-Zichem aan kandidaat-huurders die uiterlijk op 8 oktober 2013 ingeschreven werden in het bevolkingsregister van de stad Scherpenheuvel-Zichem op een adres dat zich bevindt in de clusters Heidebosstraat (SHZ_C2), Haegenveld (SHZ_C3), IJsbergstraat (SHZ_C5), Voorberg (SHZ_C7), Weg Messelbroek (SHZ_C8), Roodeberg (SHZ_C9), Mosvenne (SHZ_C10), Krekelbroekstraat (SHZ_C11) en Bergstraat (SHZ_C12) uit het PRUP weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen (fase 2 van 13 oktober 2013) en waarbij de grond door het PRUP niet bestemd werd voor permanent wonen.

Doelgroep voor weekendverblijven, woonwagenterreinen en camping(s) – Rotselaar

De voorrang is niet van toepassing op het hele woningpatrimonium van de gemeente Rotselaar, maar betreft een aantal nieuwe projecten. Er kan geen adressenlijst worden toegevoegd omdat de woningen nog niet gerealiseerd zijn er nog geen concrete adresgegevens beschikbaar zijn. Het is wel mogelijk om het gedeelte van het patrimonium dat met voorrang zal worden toegewezen nauwkeurig te omschrijven:

- Projecten Bergzicht en Vossebergen: 29 kleinschalig woningen

- Project Nieuwebaan: 2 woningen

De bewoners van de clusters weekendverblijven hebben in eerste rang absolute voorrang. Gevolgd door de bewoners van de woonwagenterreinen in natuurgebied in tweede rang en in derde rang de bewoners van de campings.