

**Raad voor Maatschappelijk Welzijn  
Besluit**

**GOEDGEKEURD**  
Zitting van 6 juli 2020  
ZORG EN ZORGINNOVATIE

**Samenstelling:**

**Aanwezig:**

mevrouw Tiene Castelein, voorzitter; de heer Vincent Van Quickenborne, voorzitter vast bureau; de heer Wout Maddens, lid vast bureau; de heer Axel Weydts, lid vast bureau; de heer Axel Ronse, lid vast bureau; de heer Arne Vandendriessche, lid vast bureau; de heer Bert Herrewyn, lid vast bureau; mevrouw Kelly Detavernier, lid vast bureau; mevrouw Ruth Vandenberghe, lid vast bureau; de heer Philippe De Coene, lid vast bureau; mevrouw Moniek Gheysens, raadslid; mevrouw Cathy Matthieu, raadslid; de heer Pieter Soens, raadslid; de heer Koen Byttebier, raadslid; de heer Roel Deseyn, raadslid; mevrouw Hannelore Vanhoenacker, raadslid; de heer Wouter Allijns, raadslid; de heer Mohamed Ahouna, raadslid; mevrouw Liesbet Maddens, raadslid; mevrouw Carol Leleu, raadslid; de heer Jan Deweer, raadslid; de heer Mattias Vandemaele, raadslid; de heer Philippe Avijn, raadslid; mevrouw Stefanie Demeyer, raadslid; de heer David Wemel, raadslid; de heer Wouter Vermeersch, raadslid; mevrouw Veronique Decaluwe, raadslid; de heer Nicolas Beugnies, raadslid; de heer Niels Lybeer, raadslid; mevrouw Lien Claassen, raadslid; mevrouw Helga Kints, raadslid; mevrouw Nawal Maghroud, raadslid; mevrouw Tine Soens, raadslid; de heer Maxim Veys, raadslid; de heer Philippe Dejaegher, raadslid; mevrouw Carmen Ryheul, raadslid; mevrouw Mia Cattebeke, raadslid; de heer Benjamin Vandorpe, raadslid; mevrouw Nathalie Desmet, algemeen directeur

**Verontschuldigd:**

de heer Jean de Béthune, raadslid; de heer Jacques Demeersseman, raadslid; mevrouw Lies Vercaemst, raadslid

<b>5</b>	<b>2020_OR_00024</b>	<b>Sociaal wonen - Aanpassing van het Intern Huurreglement - Goedkeuren</b>
----------	----------------------	---

**Beschrijving**

**Gekoppelde besluiten**

- 2020\_OR\_00009 - Sociale woningen - Aanpassing van het Intern Huurreglement, het inschrijvingsformulier en- bewijs, de brochure en privacyverklaring
- 2020\_GR\_00026 - lokaal toewijzingsreglement - aanpassing leeftijd senioren bij OCMW projecten De Nieuwe Lente en Dam

**Aanleiding en context**

Bij de opmaak van het oorspronkelijk lokaal toewijzingsreglement in 2012 was de leeftijdsbepaling voor senioren in sociale huur bij lokale besturen 55 +. We pasten deze voorrangregels toe op ons sociaal patrimonium in Dam, De Nieuwe Lente en Overleie.

De toezichthouder sociale huisvesting beschouwt deze voorrangsgroep als 'reguliere' senioren waardoor de leeftijd van 65+ geldt.

We stellen voor om het intern huurreglement in die zin aan te passen.  
Daarnaast wijzen we de flats die voorbehouden zijn voor senioren toe per adres. Als bijlage de volledige lijst per doelgroep.

### **Argumentatie**

Het Intern Huurreglement moet aangepast worden conform de regelgeving.

### **Juridische grond**

Het BVR tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

### **Regelgeving: bevoegdheid**

De OCMW-raad is bevoegd op basis van artikel 77-78 decreet lokaal bestuur.

## **Advies**

### **Juridische dienst**

Gunstig advies

## **Besluit**

### **Stemresultaten**

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn keurt eenparig het volgende besluit goed.

#### **Punt 1**

De aanpassing van het Intern Huurreglement waardoor de voorrangsbepaling voor senioren vanaf 65+ ipv 55+ telt goed te keuren.

#### **Punt 2**

De aanpassing van de voor de voorrangsgroepen voorbehouden flats per adres goed te keuren.

## **Bijlagen**

1. SW OverzichtSocAppartementen2020.docx
2. SW IHR202005-Bijlage01-Doelgroepen.pdf
3. SW IHR202005-Bijlage2-Inkomensgrenzen.pdf
4. SW Toelichting\_op\_maat\_lokaal\_bestuur\_ho\_9\_jaar (002).pdf
5. SW InternHuurreglement2020-05 Aanpassing aan herwerkt LTWR.pdf



Doelgroep	Omschrijving	Van toepassing op	in patrimonium van
1. Senioren 65+ in Bellegem, Cederlaan, Nieuw Kortrijk, Moeskroensestw, Peperstraat, Dam	Huishoudens van 1 of 2 personen waarbij minstens 1 persoon 65 jaar of ouder is.	434 woonentiteiten + in <b>OCMW-projecten</b> 18 sociale flats in De Nieuwe Lente en 11 sociale flats in de Dam.	Shm Wonen Regio Kortrijk en Eigen Haard en <b>OCMW-projecten</b> in Bellegem, De Nieuwe Lente en de Dam.
6. Kwetsbare medioren & senioren - <b>OCMW</b>	<p>Huishoudens waarvan minstens 1 persoon die aan volgend criteria beantwoordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 40 jaar of ouder</li> </ul> <p>én daarenboven aan één van volgende criteria beantwoordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• begeleiding krijgen bij het wonen</li> <li>= Personen met een erkende problematiek (verstandelijk, psychisch, psychiatrisch en/of motorisch) die aan de voorwaarden voldoen van één van volgende begeleidingsvormen: zelfstandig, beschermd, beschut, begeleid en geïntegreerd wonen.</li> <li>• een multidiagnose problematiek hebben.</li> <li>= een doelgroep gekenmerkt door 1 of meerdere aspecten : <ul style="list-style-type: none"> <li>a) personen met multiproblematiek (financieel, relationeel, psychosociaal, ..)</li> <li>b) personen met een multidiagnose (thuisloos, Vlaams Agentschap, psychiatrie, gezondheid, ..)</li> <li>c) personen met een zeer beperkt netwerk</li> <li>d) personen met beperkte sociale vaardigheden</li> <li>e) personen met een versnelde veroudering naar aanleiding van levensstijl (maar te jong voor ouderenzorg)</li> </ul> </li> <li>• dakloos zijn</li> </ul> <p>Er wordt voor deze doelgroep geen minimum duur van begeleiding gespecificeerd. Dit is een belangrijk verschil met de doelgroep 4 'kwetsbaren'.</p>	<p>50% van de toewijzingen in de OCMW-projecten De Nieuwe Lente en Dam</p> <p>4 toewijzingen voor kwetsbare medioren zoals omschreven</p> <p>20 toewijzingen op adres voor senioren 65+ en/of rolstoelgebruikers 18+</p>	<p><b>OCMW Kortrijk</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De Nieuwe Lente Heule: 18 aangepaste appartementen</li> <li>- Dam 49: 12 aangepaste appartementen</li> <li>- De Zon, Zomerplein 2 en 3 Bellegem: 24 aangepaste appartementen</li> </ul>

**BIJLAGE 1**  
Schematische voorstelling van de bijzonder inschrijvingsvoorwaarden op pagina 3 van het Intern huurreglement sociale woningen Zorg Kortrijk.

Voor Overleie: de 5 aangepaste flats worden bij voorrang toegewezen aan personen met een fysieke handicap. De kandidaat-huurder dient aan te tonen dat hij/zij door arbeidsongeschiktheid of een invaliditeit van 66% getroffen is. Dit kan met een attest ziekenfonds of een attest Vlaams Agentschap voor personen met een handicap of een attest van een geneesheer-specialist inzake verminderde mobiliteit.



BIJLAGE 2 bij het Intern Huurreglement sociale woningen Zorg Kortrijk

### **Inkomensvoorwaarden**

De basisbedragen inzake het inkomen worden periodisch door de bevoegde minister geëvalueerd. Hij gaat na of de evolutie van de grenzen die van de lonen uit arbeid benadert.

Het resultaat wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

De basisbedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

### **De inkomensgrenzen voor 2019:**

- 24.852 euro voor alleenstaande zonder personen ten laste
- 26.934 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap
- 37.276 euro voor gehuwden of samenwonenden en alleenstaanden met één of meer personen ten laste (vermeerderd met 2084 euro per persoon ten laste)

### **De inkomensgrenzen voor 2020:**

- 25.317 euro voor alleenstaande zonder personen ten laste
- 27.438 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap
- 37.974 euro voor gehuwden of samenwonenden en alleenstaanden met één of meer personen ten laste (vermeerderd met 2.123 euro per persoon ten laste)



## **Intern huurreglement Dam, De Nieuwe Lente, De Zon en Overleie**

*Vastgesteld in raadszitting van 12 maart 2013, gewijzigd in raadszitting van 21 november 2013, vastgesteld voor woonproject De Dam en Overleie in de raadszitting van 21 mei 2015, wijziging in raadszitting van 20 april 2017, wijziging in raadszitting van 17 mei 2018, wijziging in raadszitting van 1 juli 2019, wijziging in raadszitting van 09/03/2020.*

### **Wettelijke basis van het intern huurreglement**

- Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode zoals gewijzigd door het decreet van 15 december 2006 en latere wijzigingen
- Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode van 12 oktober 2007 en latere wijzigingen
- Het Ministerieel Besluit van 21 december 2007 met betrekking tot een aantal bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur.
- Het Ministerieel Besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders
- Het Ministerieel Besluit van 2 december 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

### **Waarover gaat het?**

Dit huurreglement geeft een overzicht van de belangrijkste elementen voor de inschrijving, de toewijzing en de verhuring van sociale huurwoningen Zorg Kortrijk (maakt deel uit van het OCMW Kortrijk). Zorg Kortrijk treedt op als verhuurder.

Dit is een bondig en vereenvoudigd overzicht van de toewijzingsvoorwaarden en -regels zoals vermeld in het Kaderbesluit Sociale huur. Het is louter en alleen om de (kandidaat-)huurder te informeren zonder dat hieruit rechtsgrond kan worden gevonden.

### **Inzagerecht?**

Dit is een openbaar document dat kan worden geraadpleegd door kandidaat-huurders en door huurders. Wenst u dat, neem dan contact met ons Zorginfopunt. Zie gegevens hieronder.

### **Allerlei vragen over sociaal wonen?**

Neem contact met:

Zorg Kortrijk (maakt deel uit van het OCMW Kortrijk) | Sociaal wonen |

Sint-Jorisstraat 37 | 8500 Kortrijk | 056 24 44 44

Lieven Tack | 0499 77 91 69 | [lieven.tack@kortrijk.be](mailto:lieven.tack@kortrijk.be)

Ingrid Laper | 0499 77 90 57 | [ingrid.laper@kortrijk.be](mailto:ingrid.laper@kortrijk.be)

Volgens afspraak van maandag tot vrijdag van 9 tot 11.30 u en van 13.30 tot 15 u.

### **Meer info over het sociaal huurstelsel?**

Op de website van Wonen Vlaanderen kan je de 'Wegwijs in het sociaal huurstelsel' raadplegen. Dit is de link:

[www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wegwijs\\_in\\_het\\_sociaal\\_huurstelsel\\_-\\_versie\\_1.16.pdf](http://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wegwijs_in_het_sociaal_huurstelsel_-_versie_1.16.pdf)



## **INHOUDSOPGAVE**

### **1. Inschrijvingsvoorwaarden**

- 1.1 *Leeftijdsvoorwaarde*
- 1.2 *Inkomensvoorwaarde*
- 1.3 *Onroerend bezitsvoorwaarde*
- 1.4 *Verblijfsvoorwaarde*
- 1.5 *Taalkennisvereiste (is huurdersverplichting)*

### **2. Het inschrijvingsregister**

- 2.1 *Inschrijving*
- 2.2 *Inzage*
- 2.3 *Wijzigingen*
- 2.4 *Actualisatie van het register*
- 2.5 *Schrapping uit het register*
- 2.6 *Op wacht zetten*

### **3. Toelatingsvoorwaarden**

### **4. Toewijzingsregels**

- 4.1 *Voorkeur van de kandidaat-huurder*
- 4.2 *Rationele bezetting*
- 4.3 *Absolute voorrang*
- 4.4 *Optionele voorrangregels*
  - 4.4.1 *Lokale binding*
  - 4.4.2 *Specifieke doelgroepen*
- 4.5 *Chronologische volgorde*
- 4.6 *Enkele afwijkingen/uitzonderingen*

### **5. Inzage-, klacht- en verhaalrecht**

### **6. Huurovereenkomst, huurlasten en huurwaarborg**

- 6.1 *Typehuurovereenkomst*
- 6.2 *Toelichting op maat*
- 6.3 *Wie ondertekent de overeenkomst?*
- 6.4 *Huurlasten*
- 6.5 *Huurwaarborg*
- 6.6 *Opzegging van de huurovereenkomst*
  - 6.6.1 *Door de verhuurder*
  - 6.6.2 *Door de huurder*
  - 6.6.3 *Ontbinding van rechtswege*

### **7. Verwerking en uitwisseling persoonsgegevens**

#### **BIJLAGEN:**

- 1 Bijzondere inschrijvingsvoorwaarden
- 2 Actuele inkomensgrenzen
- 3 Overzicht appartementen
- 4 Toelichting bij de regelgevende bepalingen van toepassing op de verhouding tussen verhuurder en huurder (typehuurovereenkomst 9 jaar)



## 1. Inschrijvingsvoorwaarden

Om in aanmerking te komen voor een huurwoning is het nodig dat u zich als kandidaat-huurder inschrijft in het register (wachlijst). U kan daarvoor ons inschrijvingsformulier gebruiken (zie bijlage). Alleen deze personen moeten voldoen aan de voorwaarden:

- de persoon die zich opgeeft als toekomstige referentiehuurder
- de persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentie-huurder gehuwd is, of er wettelijk mee samenwoont of zijn feitelijke partner is.

Vanaf het moment van inschrijving van die personen worden zij beschouwd als kandidaat-huurder.

### Over welke aspecten gaat het?

- de leeftijd;
- de hoogte van het inkomen;
- het al dan niet hebben van onroerend bezit in binnen-of buitenland;
- inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister.
- taalkennisvereiste

**Wat zijn de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden?** (Zie ook schematisch in Bijlage 1)  
Zorg Kortrijk voorziet in aangepaste sociale woongelegenheden bestemd voor senioren of personen met een fysieke handicap of beperkte fysieke functionaliteit.

In het lokaal toewijzingsreglement is opgenomen:

- dat 11 appartementen Dam en 18 flats De Nieuwe Lente toegewezen zullen worden aan senioren en personen met een fysieke handicap of beperkte fysieke functionaliteit.
- dat de andere flats, 12 Dam en 18 De Nieuwe Lente zullen toegewezen worden aan specifieke doelgroepen zoals kwetsbare medioren 40+. Dat zijn huishoudens waarvan minstens 1 persoon 40 jaar of ouder is én daarenboven
  - . ofwel begeleiding krijgen bij het wonen. Het betreft hier personen met een erkende problematiek (verstandelijk, psychisch, psychiatrisch en/of motorisch) die aan de voorwaarden voldoen van één van deze begeleidingsvormen: zelfstandig, beschermd, beschut, begeleid en geïntegreerd wonen
  - . ofwel een multidiagnose problematiek hebben. Tot deze groep behoren:
    - \* personen met een multiproblematiek (financieel, relationeel, psychosociaal, ...);
    - \* personen met een multidiagnose (thuisloos, Vlaams Agentschap, psychiatrie, gezondheid...)
    - \* personen met een zeer beperkt netwerk
    - \* personen met beperkte sociale vaardigheden
    - \* personen met een versnelde veroudering n.a.v. levensstijl maar te jong voor ouderenzorg
  - . ofwel dakloos zijn.

De begeleidende instantie van de persoon die voldoet aan bovenstaande omschrijving van kwetsbare medior 40+, dient een sociaal verslag op te maken in functie van de inschrijving als kandidaat-huurder.

De toewijzing gebeurt volgens adresbepaling en de specifieke bestemming van de flats: senioren of medioren. Zie bijlage 3.

In Overleie worden de flats bij voorrang toegewezen aan personen met een fysieke handicap. De kandidaat-huurder dient aan te tonen dat hij/zij door arbeidsongeschiktheid of een invaliditeit van 66% getroffen is. Dit kan met een attest van het ziekenfonds, een attest van





het Vlaams Agentschap voor personen met een handicap of een attest van een arts-specialist inzake verminderde mobiliteit.

Andere kandidaten voor sociale huur kunnen zich inschrijven, als zij aan de wettelijke voorwaarden voldoen, maar kunnen pas een toewijzing krijgen als er geen kandidaat huurders zijn die aan de voorgaande bepalingen voldoen.

In De Zon worden 4 appartementen toegewezen aan kwetsbare medioren zoals hierboven omschreven en 20 appartementen aan senioren 65+ en/of rolstoelgebruikers 18+.

De kandidaat-huurder met een fysieke handicap komt voor deze woningen van het project De Nieuwe Lente Peperstraat 141, Dam, Dam 49 en De Zon, Zomerplein 2 en 3 in aanmerking als aangetoond kan worden dat hij/zij door arbeidsongeschiktheid of een invaliditeit van 66% getroffen is. Dit kan dus met een attest van het ziekenfonds, een attest van het Vlaams Agentschap voor personen met een handicap of een attest van een arts-specialist inzake verminderde mobiliteit.

## **Wat meer over de:**

### **1.1. Leeftijdsvoorwaarde**

U moet de volle leeftijd van 18 jaar hebben. Zorg Kortrijk gaat dit na op basis van uw rijksregisternummer of via een elektronische bevraging bij de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ).

Uitzonderingen: u bent een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van een erkende dienst of een OCMW.

### **1.2. Inkomensvoorwaarde**

We kijken naar het referentie-inkomen van alle gezinsleden die woonrecht krijgen:

- de referentiehuurder,
- de echtgenoot of wettelijk samenwoner, de feitelijke partner als hij/zij gaat mee wonen in de sociale woning

Dat is de som van de volgende inkomsten ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet personenbelasting betrekking heeft:

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

Dat inkomen mag niet hoger zijn dan een bepaald bedrag dat varieert naargelang uw gezinstoestand:

- alleenstaande zonder personen ten laste
- alleenstaande persoon met een handicap
- gehuwden of samenwonenden en alleenstaanden met één of meer personen ten laste (vermeerderd met een bedrag per persoon ten laste)

De actuele inkomensvoorwaarden leest u in Bijlage 2.

We kijken dus naar het **volledig jaarinkomen**.





Wij doen een beroep op informatie die de bevoegde overheden en instellingen of andere verhuurders ons elektronisch kunnen bezorgen.

Alleen als we op de manier geen of onvoldoende gegevens bekomen vragen we u ons uw inkomstgegevens te bezorgen

Uitzonderingen op de strikte grenzen:

- Geen van de kandidaat-huurders beschikt over een aanslagbiljet? Of de som van het referentie-inkomen van het referentiejaar is nul? We hanteren het huidig inkomen van de laatste drie maanden en rekenen het om naar een jaarinkomen. Is dat gedaald onder de maximumgrens? We schrijven u toch in.
- Te hoog gezinsinkomen van het referentiejaar? Idem
- U bent toegelaten tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek of u bent in budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Regering erkende schuldbemiddelaar? Dan kunnen wij autonoom beslissen om het uw actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen, afgetoetst aan de vermelde inkomensgrenzen.

### 1.3. Onroerend bezitsvoorwaarde

Dit betekent concreet dat u, uw echtgenoot, de persoon met wie u wettelijk samenwoont of uw feitelijke partner:

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

U dient bij inschrijving, toelating en toetreding een verklaring op eer te ondertekenen aangaande eigendom in binnen- of buitenland.

Wij gaan de bezitsvoorwaarde na via bevraging bij de FOD Financiën of via de SKZ.

Een verklaring op eer volstaat als bewijs voor wat betreft de onroerende goederen of bouwgrond in het buitenland.

### **Uitzonderingen: wanneer mag ik wel eigendom bezitten?**

1. Wanneer u een woning of bouwgrond:
  - Gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos heeft verworven
  - Een gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik kosteloos heeft verworven
  - Bezwaard met een gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal kosteloos heeft verworven

dan kan u toch ingeschreven worden op voorwaarde dat u één jaar na toewijzing uw aandeel heeft vervreemd. Wij kunnen beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

2. Wanneer u een woning of bouwgrond
  - Volledig in volle eigendom



- Volledig in vruchtgebruik
- Met een volledig recht van erfpacht
- Met een volledig recht van opstal

heeft met uw (ex-)partner (dus ook wettelijke en feitelijke (ex-)partners) én deze persoon gaat de sociale woning niet mee bewonen, kan u toch ingeschreven worden.

Ook hier zal u één jaar na de toewijzing deze woning of bouwgrond moeten vervreemd hebben. Wij kunnen beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

### 3. De onroerende bezitsvoorwaarde geldt ook niet wanneer:

- uw woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (bv. een vakantieverblijf)
- uw woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor het inschrijvingsmoment onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard en u in deze woning woont en de ontruiming is noodzakelijk
- uw woning moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in het kader van woningkwaliteitsbewaking, een verrichting door een sociale woonorganisatie, het sociaal beheersrecht
- u een fysieke handicap heeft en de woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, niet is aangepast
- u een fysieke handicap heeft en bent ingeschreven voor een ADL-woning
- u het beheer over uw woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring
- u het beheer over uw woning heeft verloren ten gevolge van een collectieve schuldenregeling

Ook hier zal u één jaar na toewijzing deze woning moeten vervreemd hebben. Wij kunnen beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

Dit geldt niet voor de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (bv een vakantieverblijf).

## 1.4. Verblijfsvoorwaarde

Ten slotte moet u, de kandidaat-huurder en zijn gezinsleden, ingeschreven zijn in het bevolkings- of in het vreemdelingenregister, of over een referentieadres beschikken.

Wie ingeschreven is in het wachtregister, komt niet in aanmerking.

Wij gaan deze voorwaarde na via raadpleging bij de KSZ of bij de dienst bevolking Kortrijk.

## 1.5. Taalkennisvereiste

Dit is geen inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde, alleen een huurdersverplichting.

Na één jaar sociaal huren moet u verplicht een basisniveau Nederlands hebben.

Dit is het niveau Nederlands dat overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

Bij uw inschrijving als kandidaat-huurder wordt al wel nagegaan of u voldoet aan deze basistaalvaardigheid (we stellen dat meteen vast uit een gesprek, dat blijkt uit een sneltest of na controle van de Kruispuntbank Inburgering), maar we kunnen de inschrijving, toewijzing of toetreding niet weigeren als u (nog) niet voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands.



Een vrijstelling kan met een verklaring van uitgeleerdheid, met een bewijs of medisch attest dat aantoonst dat u door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap nooit een opleiding moet volgen of dat u de basistaalvaardigheid nooit kan halen.

De organisatie die het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid uitvoert is:  
Het Agentschap Integratie en Inburgering.  
Contactpunt Kortrijk: Wijngaardstraat 11  
kortrijk@integratie-inburgering.be  
T 056 32 44 86

Geen basisniveau Nederlands na één jaar sociaal huren? Dan kan de toezichthouder u een geldboete (tussen €25 en €5000) opleggen na aanmaning en ingebrekestelling. Zo nodig komt er een nieuwe redelijke termijn, waarbinnen u het basisniveau Nederlands moet behalen. De toezichthouder volgt het dossier op.

Dit is geen reden om de huurovereenkomst te stoppen.

## 2. Het inschrijvingsregister

Zorg Kortrijk beheert zijn inschrijvingsregister in het softwareprogramma SocioPack. Het bevat o.a. volgende gegevens over de kandidatuur:  
Inschrijvingsdatum, inschrijvingsnummer, gegevens van de aanvrager en zijn gezinsleden, de aanduiding van de referentiehuurder, de voorkeuren, de aanduiding van de voorrangregels, de geschrapte kandidaten, de administratieve gegevens

### 2.1. Inschrijving

Indien u aan de hierboven vermelde voorwaarden voldoet en uw aanvraagdossier is volledig dan kunt u zich inschrijven in het kandidatenregister bij Zorg Kortrijk. U krijgt een definitief **inschrijvingsbewijs** met vermelding van:

- de inschrijvingsdatum en het -nummer (wie zich samen inschrijft krijgt één nummer)
- de ondertekenaar(s) van het inschrijvingsformulier
- de huurprijs die u maximaal wil betalen
- uw voorkeuren met betrekking tot het type en de ligging van de woningen.
- uw al dan niet gegeven toestemming om uw inschrijvingsdossier aan andere SHM's te bezorgen, om zo uw kans op een sociale woning te vergroten
- waar en wanneer u een informatiebrochure, ons intern huurreglement of het Openbaar register van de inschrijvingen kan inzien of opvragen
- uw verhaalrecht en melding van uw klachtrecht
- wanneer we uw inschrijving annuleren
- wat u moet doen als uw situatie wijzigt
- uw meldingsplicht van een aanvraag tot gezinshereniging die op het moment van de inschrijving niet aan de orde was.
- uw toestemming aan Zorg Kortrijk om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit te verkrijgen
- de contactgegevens van het agentschap Wonen Vlaanderen, afdeling Toezicht
- dat u de sociale huurwoning alleen kunt huren als u en alle gezinsleden voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
- wat u moet doen als u nu nog geen Nederlands kent



Als u een aanvraag tot gezinshereniging hebt ingediend of zal indienen, moet u de gegevens over uw gezinsleden in het buitenland doorgeven.

We geven u bij inschrijving een infobrochure 'Algemene informatie over het aanvragen van een sociale huurwoning van het OCMW Kortrijk' mee.

## 2.2. Inzage

U wenst het inschrijvingsregister in te kijken? Kom dan, best na afspraak, langs in het Zorginfopunt, Sint-Jorisstraat 37, 8500 Kortrijk, 056 24 44 44  
Van maandag tot vrijdag van 9 tot 11.30 u en van 13.30 tot 15 u.

## 2.3 Wijzigingen

Uw inkomen wijzigt, de samenstelling van uw gezin verandert of u verhuist na de inschrijvingsdatum? Sommige gegevens kunnen we zelf opzoeken, andere niet. Deel ons de wijzigingen mee binnen een termijn van 31 kalenderdagen.

Bij wijziging in uw gezinstoestand kunt u uw woonwensen veranderen. Doe dat schriftelijk. Vermeld datum en plaats uw handtekening. De volgorde van toewijzing kan daardoor wel veranderen.

## 2.4. Actualisering van het register

Minstens in elk oneven jaar wordt het inschrijvingsregister geactualiseerd.

Volgende aspecten komen aan bod:

- de controle op de inkomensvoorwaarde
- de controle op de correcte gezinssamenstelling
- de mogelijkheid om de voorkeuren in ligging en type appartementen te wijzigen
- de mogelijkheid om een maximale huurprijs op te geven

We sturen de brief van actualisatie naar uw laatst gekende adres, gekend in KSZ, tenzij u een ander adres opgaf.

U hoeft niet te reageren op die brief als u akkoord gaat met de door ons verkregen elektronische gegevens van uw inkomen en gezinssamenstelling en als u geen wijzigingen wil aanbrengen aan uw voorkeuren. Vernemen we van u niets binnen een termijn van een maand na postdatum dan nemen we aan dat de opgegeven informatie correct is en dat er geen wijzigingen van voorkeur zijn

Als uit de elektronisch verkregen informatie blijkt dat u niet meer aan de inkomensvoorwaarde voldoet kan u alleen ingeschreven blijven als u bewijskrachtige documenten kunt voorleggen waaruit blijkt dat uw huidig inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Doe dit binnen een maand vanaf postdatum van de brief.

Als we via elektronische weg geen afdoende informatie kunnen bekomen over uw inkomen dan moet u ons zelf de noodzakelijke gegevens bezorgen.

U kunt ook de schrapping vragen van uw inschrijving via een apart formulier bij de brief.

Doe dit binnen minimaal een maand na postdatum.



## 2.5. Schrapping uit het register

U zal uit het inschrijvingsregister worden geschrapt in de volgende gevallen:

- wanneer u een woning die u wordt aangeboden, hebt aanvaard;
- wanneer u bij de actualisatie, niet meer aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoet met betrekking tot het inkomen
- als op het ogenblik dat u een woning wordt aangeboden, blijkt dat u niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;
- als blijkt dat u werd ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die u te kwader trouw hebt gegeven;
- indien u daar zelf schriftelijk om verzoekt;
- indien u twee keer weigert of indien u twee keer niet reageert, met een verloop van minimum 3 maanden tussen de aanbiedingen en het betreft een woning die qua ligging, type en maximale huurprijs aan uw keuze beantwoordt;
- u kunt als kandidaat-huurder uitdrukkelijk, schriftelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als u het aanbod van een van die woningen weigert wordt u geschrapt.
- indien de brief die wordt verstuurd bij de actualisering van het register of bij het aanbod van een woning, onbestelbaar terugkeert.

Wij brengen u schriftelijk op de hoogte van een schrapping behalve bij schrapping op basis van de drie laatste redenen hierboven vermeld.

Als u geschrapt wordt maar u voldoet nog steeds of opnieuw aan de inschrijvingsvoorwaarden dan kunt u zich opnieuw inschrijven. U krijgt dan wel een nieuwe inschrijvingsdatum en een nieuw inschrijvingsnummer

U meent onterecht te zijn geschrapt? U kunt bij de toezichthouder verhaal indienen, overeenkomstig artikel 30 van het kaderbesluit sociale huur.

## 2.6. Op wacht zetten

Als u wordt uitgenodigd voor een woning, reageer dan binnen de termijn die op de uitnodiging wordt vooropgesteld. Indien u twee keer een aangeboden woning weigert of indien u twee keer niet reageert op een uitnodiging, wordt u geschrapt uit het inschrijvingsregister.

Er zijn echter situaties denkbaar waarbij u wordt uitgenodigd maar eigenlijk nog niet kunt verhuizen, bijvoorbeeld omdat:

- de echtscheiding nog niet is ingeleid
- de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en u ervoor kiest om maar één keer te verhuizen;
- u voor uw huidige huurwoning een contract van bepaalde duur hebt afgesloten en u pas tegen het einde van dat contract wil verhuizen;

Wanneer zich zo'n situatie voordoet of dreigt voor te doen, kunt u het OCMW verzoeken om u op "wachten" te zetten. Dit betekent dat u niet zal worden uitgenodigd voor een vrijkomende woning tot op het ogenblik dat u ons verwittigt dat u wel in de mogelijkheid bent om te verhuizen.

Opgepast: let erop dat u het OCMW zelf verwittigt wanneer u opnieuw in de mogelijkheid bent om te verhuizen. Zolang u ons niet verwittigt hebt, wordt u niet uitgenodigd om vrijkomende woningen te bezichtigen.



### 3. Toelatingsvoorwaarden

Wij kunnen u een vrijgekomen woning toewijzen als u opnieuw aan een aantal voorwaarden voldoet. Deze zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden.

- Leeftijdsvoorwaarde
- Inkomensvoorwaarde
- Onroerend bezitsvoorwaarde
- Verblijfsvoorwaarde
- Taalkennisvereiste

### 4. Toewijzingsregels

Met "toewijzingsregels" wordt het systeem bedoeld, dat Zorg Kortrijk hanteert om te bepalen aan welke kandidaat-huurder een vrijgekomen woning wordt toegewezen. Dit toewijzingssysteem gaat uit van het systeem uit het kaderbesluit sociale huur, artikelen 18, 19 en 20 voor wat betreft de gewone voorrangs- en toewijzingsregels.

Wij volgen het SHM-toewijzingssysteem. We wijzen een sociale woning toe door achtereenvolgens rekening te houden met: de voorkeur van de kandidaat-huurder; de rationele bezetting van de woning; de absolute voorrangsregels (aangevuld met gemeentelijke regels); de optionele voorrangsregels (aangevuld met gemeentelijke regels); de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register.

#### 4.1 Voorkeur van de kandidaat-huurder

U kan een voorkeur opgeven inzake ligging, type, maximale huurprijs. Dan komt u alleen in aanmerking voor woningen die voldoen aan uw voorkeur en die u rationeel kunt bezetten. Als u geen voorkeur opgeeft geldt de inschrijving voor al onze woningen die u rationeel kunt bezetten.

#### 4.2. Rationele bezetting

Als we een woning toewijzen, houden we in de eerste plaats rekening met de "rationele bezetting". Dit betekent dat een woning, rekening houdend met de gezinsgrootte en -samenstelling, noch overbevolkt, noch onderbezet mag zijn.

We houden geen rekening met personen die als tijdelijke bewoners worden beschouwd.

Bij het beoordelen of een woning al dan niet "rationeel bezet" is, houden we steeds rekening met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor een kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of omgangsrecht heeft en die dus niet permanent in de woning zullen verblijven. We blijven rekening houden met kinderen in co-ouderschap die meerderjarig worden zolang ze geen 25 jaar zijn en zolang hun deeltijds verblijf in de woning blijft voortduren. Indien u deze extra ruimte niet wenst, kan u ons dit schriftelijk meedelen. U kunt dit altijd herroepen.

We houden rekening met de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden die gezinsleden heeft in het buitenland waarvoor een gezinshereniging wordt gepland. De kandidaat-huurder wordt ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging. Als de **gezinshereniging** nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik van een mogelijke toewijzing wordt een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is. Na de hereniging wordt een aangepaste woning toegewezen via de voorrangsregel 'interne mutatie'





Concreet vullen we de rationele bezetting als volgt in:

- studio's/appartementen met **één slaapkamer** zijn geschikt voor:
  - o alleenstaanden zonder kinderen
  - o koppels zonder kinderen
- appartementen met **twee slaapkamers** zijn geschikt voor:
  - o koppels met twee kinderen, op voorwaarde dat de kinderen van hetzelfde geslacht zijn
  - o alleenstaanden met twee kinderen, op voorwaarde dat de kinderen van hetzelfde geslacht zijn
  - o koppels met één kind
  - o alleenstaanden met één kind

Appartementen met **twee** slaapkamers zijn volgens de veiligheidsvoorwaarden geschikt voor koppels zonder kind of alleenstaanden zonder kind. Gezien de grootte van de woonst niet optimaal benut wordt, worden de appartementen slechts in uitzonderlijke situaties aan personen behorend tot deze gezinssamenstelling toegewezen, en sowieso pas nadat de wachtlijst van de prioritaire doelgroep werd uitgeput.

Het komt het OCMW toe om te oordelen over de situatie en een afwijking toe te staan.

Enmaal een gezin z'n intrek nam in een appartement, kan hij de woonst verder betrekken en dit zolang de reden voor de afwijking toe te staan, bestaat.

### 4.3. Absolute voorrang

Nadat rekening is gehouden met de rationele bezetting, wordt nagegaan of de kandidaat-huurder niet tot één van de categorieën behoort, die absolute prioriteit krijgen.

1. Krijgen absolute voorrang, een kandidaat-huurder (of één van zijn gezinsleden):

1° met een fysieke handicap of beperking, als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die specifieke fysieke handicap/beperking.

2° die in een overbezette woning woont die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen vermeld in artikel 5, §1, derde lid van de Vlaamse Wooncode.

3° die verplicht zijn sociale woning moet verlaten.

4° die tegen een toewijzing van een woning aan een andere kandidaat of tegen een weigering een woning aan hem toe te wijzen verhaal heeft gehaald bij de toezichthouder en waarbij hij in het gelijk werd gesteld.

5° die nog geen huurder is van een sociale huurwoning en die overeenkomstig specifieke bepalingen uit de Vlaamse Wooncode door de initiatiefnemer moet worden herhuisvest.

6° die huurder is van een sociale woning die niet voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen.

Als dit het gevolg is van een gemelde gezinshereniging is de voorrang enkel van toepassing als de kandidaat-huurder in afwachting een kleinere woning had aanvaard.





Een kandidaat-huurder die om redenen van rationele bezetting intern wil muteren kan, na de tweede ongegronde weigering van een aanbod dat beantwoordt aan zijn keuze bij inschrijving, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel (ook niet bij een nieuwe inschrijving).

7° die melding heeft gegeven van een geplande gezinshereniging maar waarbij die, bij toewijzing, nog niet heeft plaatsgevonden. We wijzen een woning toe die aan de huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast.

8° die in de gemeente van de toe te wijzen woning zijn hoofdverblijfplaats had in een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen overeenkomstig de Vlaamse Wooncode, op het moment dat de wooninspecteur dat vaststelde in een proces-verbaal.

9° die woont in een slechte woning inzake woonkwaliteit en die

a) ofwel onbewoonbaar verklaard werd overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet

b) ofwel overeenkomstig artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode, ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard, voor zover die woning ofwel minstens 3 gebreken van categorie III vertoont onder de rubrieken "Omhulsel", of "binnenstructuur", ofwel minstens 3 gebreken van categorie IV en 60 strafpunten scoort.

Een goed kan slechts eenmaal aanleiding geven tot voorrang. Bij weigering van een eerste aanbod vervalt de voorrang. Ook bij een nieuwe inschrijving.

Het goed moet ten minste zes maanden bewoond zijn en ten laatste twee maanden na datum van ontvangst van het besluit moet een inschrijving volgen.

10° die een ontvoogde minderjarige is

#### **4.4. Optionele voorrangsregels**

Zorg Kortrijk kan een paar extra voorrangsmaatregelen hanteren, na toepassing van de verplichte voorrangsregels, binnen het eigen gemeentelijk toewijzingsreglement Kortrijk

##### **4.4.1 Lokale binding**

Zo wordt voorrang gegeven aan kandidaat-huurders die de laatste 10 jaar minstens 3 jaar in Kortrijk verbleven.

Binnen de toepassing van de verplichte voorrangsregels heeft lokale binding voorrang op afwezigheid van lokale bindingsfactoren.

##### **4.4.2. Specifieke doelgroepen**

Volgens het Lokaal Toewijzingsreglement van Stad Kortrijk wordt voorrang verleend aan kandidaat-huurders en hun gezinsleden die:

- een mentale, verstandelijke, psychische, psychiatrische en/of motorische problematiek hebben die valt onder het stelsel van zelfstandig beschermd, beschut of begeleid wonen, of een dienst inclusieve ondersteuning voor woningen die voor deze doelgroep zijn bestemd in het lokaal toewijzingsreglement van de Stad Kortrijk onder projecten OCMW DAM, De Nieuwe Lente en De Zon en die opgesomd zijn in dit intern huurreglement.

Op het moment van toewijzing dient de kandidaat-huurder effectief begeleid te worden door een erkende organisatie. Een schriftelijk engagement om de kandidaat-huurder te begeleiden



bij de aanvang van het huurcontract is noodzakelijk. De problematiek van deze kandidaat-huurder dient te worden geattesteerd door de begeleidende dienst, een erkenning door het Vlaams agentschap voor personen met een handicap, een attest van invaliditeit of een psychische of psychiatrische diagnose opgemaakt door een geneesheer-specialist.

- die behoort tot de doelgroep personen met een multidiagnose, voor woningen die voor deze doelgroep zijn bestemd in het lokaal toewijzingsreglement van de stad Kortrijk onder projecten OCMW Dam, De Nieuwe Lente en de Zon. Op het moment van de toewijzing dient de kandidaat huurder effectief begeleid te worden door een sociale organisatie, aantoonbaar door een sociaal verslag. De begeleidende organisatie verbindt zich ertoe om verder op te treden als contactpersoon.

- die behoort tot de doelgroep daklozen, voor woningen die voor deze doelgroep zijn bestemd in het lokaal toewijzingsreglement van de stad Kortrijk onder projecten OCMW Dam, De Nieuwe Lente en De Zon. Op het moment van de toewijzing dient de kandidaat huurder akkoord te gaan door middel van een schriftelijk engagement, met een begeleidingsplan, door een begeleidende dienst.

#### 4.5. Chronologische volgorde

Iedere kandidaat-huurder krijgt bij inschrijving een unieke dossiercode. Die bestaat uit achtereenvolgens het jaartal, de maand, de dag in de inschrijvingsdatum, gevolgd door een volgnummer.

Op basis van die code wordt nagegaan wie, na aftoetsing van de voorgaande bepalingen, het meest batig gerangschikt staat voor de beschikbare woning

#### 4.6. Enkele afwijkingen/uitzonderingen

Zorg Kortrijk kan de **toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren** als u een woning huurt of huurde bij een sociale verhuurder (sociaal verhuurkantoor, sociale huisvestingsmaatschappij, OCMW, VWF) en:

- 1° uw huurovereenkomst werd beëindigd omwille van een ernstige en blijvende tekortkoming van uzelf, zoals bijvoorbeeld het niet tijdig meedelen van een wijziging in de gezinssamenstelling of het niet gedomicilieerd zijn in de gehuurde woning;
- 2° u de woning van een sociale verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat u ernstig of blijvend uw verplichtingen niet bent nagekomen.

Als uw huurovereenkomst met een sociale verhuurder werd beëindigd wegens wanbetaling, kan Zorg Kortrijk de toewijzing weigeren indien u uw schulden bij die verhuurder nog niet hebt afgelost, tenzij u tot de collectieve schuldenregeling bent toegelaten of in budgetbegeleiding of budgetbeheer bent.

In uitzonderlijke gevallen kan de toewijzing u ook geweigerd worden wanneer u in de afgelopen drie jaar klaarblijkelijk zwaarwichtige feiten hebt gepleegd die een rechtstreekse en ernstige bedreiging vormen voor de leefbaarheid.

In plaats van de toewijzing te weigeren, kan Zorg Kortrijk u ook begeleidende maatregelen opleggen.

Indien Zorg Kortrijk de toewijzing zou weigeren, moeten wij u dit binnen de veertien kalenderdagen na de beslissing van het Bijzonder Comité voor de sociale dienst via een brief



met de motivatie meedelen. In deze brief zal melding worden gemaakt van de mogelijkheden die u hebt om verhaal aan te tekenen tegen deze beslissing.

Na een weigering zal u gedurende maximaal één jaar geen woning worden aangeboden.

In voorkomend geval er **renovatiewerken** nodig zijn aan de sociale huurwoningen van Dam, Dam 53, De Nieuwe Lente Peperstraat 141, Overleie, Overleiestraat 41-43 en De Zon, Zomerplein 2 en 3 is artikel 37 bis van het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007 van toepassing. Daarin gaat het o.a. over tijdelijke of definitieve herhuisvesting,

## 5. Inzage-, klacht- en verhaalrecht

U kunt het beknopt register van de inschrijvingen en het intern toewijzingsreglement van de kandidaat-huurders raadplegen in ons Zorginfopunt. Zie hierboven bij 'Vragen?'.

### Heeft u bedenkingen, opmerkingen, klachten over onze werking?

Bespreek ze met de contactpersoon (zie pagina 1, linksboven) van ons Zorginfopunt. Samen zoeken we een oplossing. Niet tevreden daarmee? Dan kunt u de suggesties, opmerkingen, klachten overmaken aan het centraal meldpunt van het OCMW Kortrijk. Best via [OCMW.meldpunt@kortrijk.be](mailto:OCMW.meldpunt@kortrijk.be). Of telefonisch: 056 24 48 64 | 056 24 44 32. U krijgt een antwoord uiterlijk 30 dagen na het indienen van de klacht met een gemotiveerde beoordeling van de klacht en een beschrijving van de genomen maatregelen.

Vinden we geen oplossing? Dan kunt u de **Vlaamse Ombudsdienst** contacteren:

*Vlaamse Ombudsdienst*  
*Leuvenseweg 86*  
*1000 Brussel*  
*0800 240 50 of gratis nummer 1700*  
[klachten@vlaamseombudsdienst.be](mailto:klachten@vlaamseombudsdienst.be)

Ook de **toezichthouder** van het agentschap Wonen-Vlaanderen is aanspreekbaar voor een aantal problemen. Dat doet u door hem een gemotiveerd aangetekende brief te bezorgen. Maar let op: dat moet wel tijdig gebeuren! De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid van uw klacht en bezorgt zijn standpunt zowel aan u als aan de Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM).

Waarvoor kan u bij hem terecht:

- voor een betwisting over de toewijzing van de woning aan een andere kandidaat-huurder. Doe dat binnen het jaar na het moment van toewijzing;
- omdat u het niet eens bent met een beslissing van de SHM. Doe dat binnen 30 dagen nadat de SHM u de beslissing heeft bezorgd.
- als u binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot inschrijving of een versnelde toewijzing geen formele beslissing krijgt. Doe het binnen een termijn van zes maanden na het verstrijken van de termijn van twee maanden.

Hiervoor neemt u contact op met:

*Agentschap Wonen-Vlaanderen*  
*Afdeling Toezicht*  
*Herman Teirlinckgebouw*  
*Havenlaan 88, bus 22*  
*1000 Brussel*  
[toezicht.wonen@vlaanderen.be](mailto:toezicht.wonen@vlaanderen.be)  
*02 553 22 00*



De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal. De toezichthouder onderzoekt uw vraag en bezorgt u en de maatschappij een antwoord binnen de 30 dagen na uw aangetekende brief.

Als de toezichthouder uw verhaal gegrond beoordeelt dan betekent Zorg Kortrijk u een nieuwe gemotiveerde beslissing binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling. Op dezelfde datum krijgt de toezichthouder van ons een afschrift.

Als u vaststelt dat de toewijzing aan u had moeten gebeuren of als we u binnen dertig dagen geen nieuwe beslissing betekenen dan krijgt u absolute voorrang.

Over andere betwiste zaken krijgt u geen nieuwe beslissing? Dan komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats.

Voor de te volgen procedures verwijzen we naar Hoofdstuk VI, artikel 30,§ 1 van het Kaderbesluit Sociale huur. Ook op de website van Wonen Vlaanderen kan je de 'Wegwijs in het sociaal huurstelsel' raadplegen. Hoofdstuk 4, pagina's 76-78, handelt over verhaal en beroepschrift bij toezichthouder.

Dit is de link:

[www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/wegwijs\\_in\\_het\\_sociaal\\_huurstelsel\\_-\\_versie\\_1.16.pdf](http://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/wegwijs_in_het_sociaal_huurstelsel_-_versie_1.16.pdf)

## **6. Huurovereenkomst, huurlasten, huurwaarborg**

### **6.1 Type huurovereenkomst**

De huurovereenkomsten worden opgesteld volgens de type huurovereenkomsten zoals bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode van 12 oktober 2007, met latere wijzigingen in het besluit van de Vlaamse Regering, tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid van 4 oktober 2013 en de wijzigingen in het kaderbesluit sociale huur van 23 december 2016.

De huurovereenkomsten zijn van bepaalde duur, namelijk 9 jaar, verlengbaar met perioden van 3 jaar, als men aan de voorwaarden blijft voldoen.

Met het decreet van 29 maart 2019 (inwerkingtreding vanaf 1 januari 2020) werd ervoor gekozen de inhoud te beperken tot het strikt noodzakelijke:

- identiteit van verhuurder en huurder bij aanvang van de verhuur
- adres en aanwijzing ruimtes die voorwerp zijn van verhuur
- duur van de overeenkomst
- basishuurprijs, reële huurprijs bij aanvang en de wijze van betaling ervan
- bedrag van kosten en vergoedingen die betrekking hebben op het leveren van diensten of leveringen aan de huurder bij aanvang
- bedrag van de waarborg
- vermelding van het reglement van inwendige orde
- verwijzing naar de toelichting op maat

### **6.2 Toelichting op maat**

Wonen Vlaanderen maakte een toelichting op maat van de verhuurder over de regelgevende bepalingen van toepassing op de verhouding tussen verhuurder en huurder.

De verhuurder bezorgt deze aan de huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst.

Zij bevat informatie over o.a. de wederzijdse verplichtingen, de plaatsbeschrijving, de duur van de overeenkomst, de berekening en herziening van de huurprijs, de waarborg, de brandverzekering, de beëindiging van de huurovereenkomst, ... .



### 6.3 Wie ondertekent de huurovereenkomst?

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

### 6.4 Huurlasten

Met betrekking tot de huurlasten opteert Zorg Kortrijk voor het systeem van maandelijkse voorafbetalingen, conform de bepalingen van het BVR.

Kosten en lasten inbegrepen in de voorafbetalingen zijn opgesomd in het Besluit van de Vlaamse Regering.

Afhankelijk van het wooncomplex zal het individueel verbruik van gas, elektriciteit en water jaarlijks verrekend worden aan de hand van de individuele tellers. De Raad keurt de afrekening goed, in dezelfde zitting bepaalt de Raad het bedrag van de maandelijkse voorafbetalingen voor de huurlasten van het volgend jaar.

De huurder wordt daarover schriftelijk ingelicht.

### 6.5 Huurwaarborg

De waarborg mag maximaal drie maanden huur bedragen. Zorg Kortrijk kiest voor een vast bedrag dat lager is dan het maximaal toegelaten bedrag.

De huurder kan kiezen tussen 3 systemen:

- Hij stort het bedrag op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam
- Hij vraagt een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling (obligatie of kapitalisatiebon)
- Hij vraagt het OCMW om de waarborg voor te schieten.

De huurder heeft het recht de waarborg in schijven te betalen. De afbetalingstermijn bedraagt 18 maanden. Als het totale bedrag is opgespaard moet de huurder een geïndividualiseerde rekening op zijn naam openen waarop dit bedrag dan gestort wordt.

Bij het einde van de huurovereenkomst worden de waarborg en desgevallend de intresten overgemaakt aan de huurder voor zover al de verplichtingen zijn nagekomen.

### 6.6 De huurovereenkomst opzeggen

#### 6.6.1 Opzegging door de verhuurder

Zorg Kortrijk kan op elk moment het huurcontract opzeggen. Deze opzegging geldt voor alle bewoners van de woning. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de verhuurder met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven;

In welke gevallen kan Zorg Kortrijk opzeggen?

- als u niet (langer) voldoet aan de voorwaarden overeenkomstig artikel 96, § 1 Vlaamse wooncode
- bij problemen met u als huurder (achterstallige betalingen, ...)
- als u foute of onvolledige informatie hebt gegeven
- bij doelgroepafbakening



- als u in een onderbezette woning woont

### **6.6.2 Opzegging door de huurder**

Een huurder kan op elk moment per aangetekende brief de overeenkomst opzeggen. De opzeg geldt alleen voor hem. Als er nog huurders in de woning verblijven is er geen opzegtermijn.

Als de laatste huurder vertrekt bedraagt de termijn drie maanden. Bij opname in een woonzorgcentrum of een voorziening met residentiële opvang van personen met een handicap is dat een maand.

De opzegtermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de overeenkomst is opgezegd.

De woning is niet meer de hoofdverblijfplaats? En u laat na de huurovereenkomst op te zeggen? Dan wordt de overeenkomst van rechtswege ontbonden overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 en wordt u uit de overeenkomst geschrapt. Voor een gehuwde huurder moet bovendien worden aangetoond door de overblijvende huurder dat het huwelijk onherstelbaar is ontworcht.

### **6.6.3 Ontbinding van rechtswege**

De huurovereenkomst wordt ontbonden als de laatste huurder:

- overlijdt
- de huurovereenkomst heeft opgezegd
- de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg te geven
- verhuist naar een woning van Zorg Kortrijk en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst afsluit.

Nadere regels zijn bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

## **7. Verwerking en uitwisseling persoonsgegevens**

### **Akkoordverklaring voor uitwisseling persoonsgegevens**

De persoonsgegevens die ingezameld worden, zullen opgenomen worden in de bestanden van OCMW Kortrijk, Budastraat 27, 8500 Kortrijk en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Koloniënstraat 40 te 1000 Brussel. Deze gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van (kandidaat-)huurders, kopers of ontleners mogelijk te maken, om de concrete huur-, koop-, of ontleningsvoorwaarden voor een sociale woning of lening vast te stellen en om na te gaan of deze voorwaarden door de huurders worden nageleefd.

Mits u uw identiteit aantoont en op uw schriftelijk verzoek hebt u overeenkomstig de algemene verordening gegevensverwerking met startdatum 25 mei 2018 een inzage- en verbeteringsrecht. U beschikt ook over de mogelijkheid om het verwerkingsregister van het OCMW Kortrijk, rubriek sociaal wonen, te raadplegen. Dit via een schrijven gericht aan Zorginfo Kortrijk, Sint-Jorisstraat 37, 8500 Kortrijk. U kunt ook het openbaar register van de geautomatiseerde verwerkingen raadplegen bij de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (Drukpersstraat 35, 1000 Brussel, [www.gegevensbeschermingsautoriteit.be](http://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be)).

Uw gegevens kunnen ook uitgewisseld worden met o.a. het [Agentschap Integratie en Inburgering](#) voor de opvolging van de taalkennisvereiste en met de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen-Vlaanderen in het kader van de naleving van de wet- en regelgeving omtrent sociale verhuur.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Raad voor Maatschappelijk Welzijn

Algemeen directeur,  
(get.) Nathalie Desmet

Voorzitter,  
(get.) Tiene Castelein

Voor eensluidend afschrift:  
Afgeleverd te Kortrijk,  
De Gemachtigde Ambtenaar,  
Art. 126 NGW