

DE INVULLING VAN ‘WOONNOOD’ VOLGENS HET SOCIALE HUURSTELSEL

1 SITUERING

Met de vereenvoudiging van het sociale huurstelsel (inwerkingtreding 1 januari 2020) werd ook het [Ministerieel Besluit \(MB\) van 21 december 2007](#) aangepast. Dit MB bepaalt onder andere de puntentoekenning binnen het SVK-puntensysteem, waaronder de puntentoekenning voor de categorie woonnod.

Deze tekst heeft als doel dat SVK's op een uniforme, consequente en correcte manier de regels omtrent woonnod toepassen in de praktijk. In het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW) wordt het begrip ‘woonnod’ gebruikt. Deze tekst is bedoeld om een objectieve invulling te geven aan dit begrip bij het toekennen van punten aan kandidaat-huurders of aan zittende huurders met een mutatievraag.

2 HET PUNTENSYSTEEM: ALGEMEEN

Het puntensysteem wordt toegepast zoals beschreven in [artikels 6.21 en 6.22 van het BVCW](#). In deze artikels staat het toewijzingssysteem van SVK's vermeld (het zogenaamde tweede toewijzingssysteem – het eerste toewijzingssysteem is dat van de SHM's), rekening houdend met de volgende elementen:

- de rationele bezetting
- de absolute voorrangsregels
- het puntensysteem
- de chronologie

Het puntensysteem wordt verder toegelicht in artikel 6.23 van het BVCW als vier verplichte prioriteiten en twee optionele prioriteiten.

De verplichte prioriteiten zijn:

- Woonnod
- Kinderlast
- Actueel besteedbaar inkomen (ABI)
- Mutatievraag van de zittende huurder

De optionele prioriteiten zijn:

- Aantal jaren ingeschreven in het inschrijvingsregister
- Inwoner van gemeente of werkingsgebied

De verdere invulling van die prioriteiten staat in [artikel 4 van het MB van 21 december 2007](#).

Voor iedere categorie kan de woningzoekende een aantal punten 'verdienen': woonnood vormt één van deze categorieën. Binnen ieder deelaspect van de categorie woonnood 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 over de verschillende deelaspecten heen. De verschillende deelaspecten binnen woonnood worden hieronder onder punt 3 toegelicht.

3 WOONNOOD DOORGELICHT

Om punten toe te kennen voor woonnood, kijkt u steeds naar de meest actuele en effectieve woonsituatie van de kandidaat-huurder. Vel ook geen waardeoordeel over de woningzoekende en zijn situatie. Bij inschrijving kan u punten toekennen voor woonnood als de kandidaat-huurder een verklaring(en) op eer voorlegt. Bij toewijzing kan u echter niet meer werken met een verklaring op eer voor de puntentoekenning en heeft u een aantal attesten of verklaringen nodig van officiële instanties als u deze punten toekent of actualiseert. In deze tekst staan bij elk type woonnood de noodzakelijke bewijsstukken. Bij twijfel kan u steeds de helpdesk SVK contacteren (helpdesksvk@vmsw.be).

Voor de prioriteit woonnood worden maximaal twintig punten toegekend. De prioriteit woonnood bestaat uit de volgende deelaspecten:

1. een effectieve of dreigende dakloosheid;
2. wonen in een goed dat niet geschikt is voor wonen;
3. de verminderde kwaliteit of overbewoning van een woning;
4. de betaalbaarheid van de huurprijs;
5. het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst.

Eenzelfde roerend of onroerend goed kan maar eenmaal aanleiding geven tot een puntentoekenning.

Hieronder volgt er een toelichting van de verschillende deelaspecten van de categorie woonnood, een opsomming van de indicatoren betreffende 'woonnood' en de benodigde attesten/documenten om deze toestand te controleren en relevante opmerkingen.

3.1 EFFECTIEVE OF DREIGENDE DAKLOOSHEID

a) geen huisvesting, opvang of verblijf in nachtopvang hebben	20 punten
<p>Dit gaat over echte daklozen en mensen die verblijven in een nachtopvang (voor daklozen). Ook de nachtopvang in een hotel via een borgstelling van het OCMW kan u hiervoor in aanmerking nemen. Het (langere) verblijf in een hotel, vermeld in punt c), dat 17 punten oplevert, behelst een langere periode.</p> <p><u>Nodige bewijsstukken:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Verslag van de politie (wijkagent), straathoekwerk, van een andere officiële instantie...• Een referentieadres via het OCMW kan een indicatie zijn, maar is niet voldoende als bewijs. In dit geval heeft u bijkomende officiële bewijsstukken nodig.	

<p><u>Valt ook onder deze categorie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen woonst door brand (tenzij verblijf in een crisiswoning) • Wonen in een auto <p><u>Opmerking:</u> vaak is er een groot verschil bij de woonsituatie van de kandidaat-huurder bij inschrijving en bij toewijzing.</p>	
<p><u>b) een instelling, gevangenis kunnen of moeten verlaten en geen woonrecht meer hebben elders</u></p> <p>Als de kandidaat-huurder de voorziening moet verlaten, mag hij niet over een woonrecht elders beschikken om 17 punten te scoren. Als een kandidaat-huurder bijvoorbeeld voor een korte periode wordt opgevangen in een instelling en hij heeft een huurovereenkomst voor onbepaalde duur, dan is er geen sprake van woonnood.</p> <p>Een domicilie in de instelling of gevangenis is een ernstige indicatie dat de kandidaat-huurder elders geen woonrecht meer heeft.</p> <p>De kandidaat-huurder kan deze voorrang maar invoeren tot maximaal zes maanden nadat hij de gevangenis, de instelling of het opvangtehuis kon of moest verlaten en zolang hij nog in de gevangenis of instelling verblijft. De regelgever wil met deze maatregel de begeleidende dienst sensibiliseren, zodat de kandidaat-huurder en de dienst inspanningen blijven doen om (zelf) een woning te zoeken en niet enkel rekenen op het SVK.</p> <p><u>Nodige bewijsstukken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Attest van de instelling/gevangenis. Het aantal maanden opvang heeft geen belang. Het attest moet wel duidelijk vermelden wanneer de kandidaat de instelling kon of moest verlaten. Er moet dus een concrete einddatum van de opvangperiode staan in dit attest. Punten in deze categorie kan u toekennen vanaf deze einddatum en tot maximaal zes maanden na deze datum voor zover de kandidaat-huurder nog in de instelling of gevangenis verblijft. • Attest sociale dienst 	<p><u>17 punten</u></p>

<p>c) verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel</p> <p><u>Valt ook onder deze categorie:</u> Verblijf in een kraakpand (interpretatie Afdeling Woonbeleid)</p> <p><u>Nodige bewijsstukken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Attest welzijnsactor. • Verblijf in een hotel is moeilijker aan te tonen, tenzij de woningzoekende werd geplaatst via het OCMW of de burgemeester. Dit moet vermeld staan in het sociaal verslag. <p><u>Opmerking:</u> Het gaat hier om 'tijdelijke' opvang, dat éénmaal verlengd kan worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij een nood- of transitwoning bedraagt de opvangperiode meestal drie tot zes maanden. Bij verblijf in een nood- of transitwoning ondertekent de woningzoekende meestal een verblijfsovereenkomst met de instantie die deze opvang aanbiedt en geen huurovereenkomst. • Bij crisisopvang duurt de opvangperiode korter dan bij het verblijf in een nood- of transitwoning; meestal is dit een periode van een aantal weken. 	17 punten
<p>d) verlies woonrecht <u>en</u> opvang bij vrienden of familie</p> <p>Het woord 'en' is hierin erg belangrijk. Het moet gaan om verlies woonrecht van de woningzoekende én opvang bij vrienden of 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.</p> <p>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, psychische problemen...), wordt dat niet aanzien als een 'verlies van woonrecht' en kan de kandidaat-huurder dus geen aanspraak maken op punten onder deze categorie.</p> <p>Vel ook geen waardeoordeel over de situatie van de woningzoekende en redenen bij het verlies van woonrecht.</p> <p><u>Verlies van woonrecht aantonen - nodige bewijsstukken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De woning moeten verlaten wegens 'dringende en voorlopige maatregelen bij nakende echtscheiding' kunnen worden gelijkgesteld met verlies woonrecht. De kandidaat-huurder kan dit aantonen via documenten van de (inleiding van de) echtscheiding. • De woning moeten verlaten omwille van intrafamiliaal geweld wordt gelijkgesteld met verlies woonrecht. De kandidaat-huurder kan dit aantonen met Proces-Verbalen (PV's) van de politie, een sociaal verslag.. • Een relatiebreuk met de personen met wie de kandidaat-huurder zijn woning betrok en het verlaten van deze (gezamenlijke) woning als gevolg van de relatiebreuk kan ook als verlies van woonrecht worden beschouwd. Het is belangrijk dat de kandidaat-huurder deze woning duurzaam (en niet tijdelijk) heeft betrokken met deze personen: op deze manier wordt misbruik van deze categorie 	17 punten

<p>tegengegaan. U heeft de autonomie om zelf te bepalen wat u als een periode beschouwt, die wijst op een duurzaam verblijf. Een relatiebreuk mag vrij breed geïnterpreteerd worden: een relatiebreuk tussen ouders en kinderen dus ook.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het 'verlies woonrecht' moet worden bewezen met een kopie van de vorige huurovereenkomst, domiciliëring, sociaal verslag, ontslag instelling, • Uitzonderlijk kan worden gewerkt met een verklaring op eer bij inschrijving, maar niet bij toewijzing. Bij toewijzing moet u beschikken over officiële attesten of verklaringen vooraleer u punten toekent. <p><u>Verblijf bij familie of vrienden - nodige bewijsstukken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verblijf betekent geen domicilie hebben op het 'opvangadres' (bij familie of vrienden), tenzij de woningzoekende kan aantonen dat dit in zijn situatie niet anders kan (vb.: risico dat de kandidaat-huurder ambtelijk geschrapt kan worden uit het bevolkingsregister als hij geen domicilie meer heeft). • Attest sociale dienst, wijkagent, huisbezoek. <p><u>Opmerking:</u> Om het verschil tussen 'tijdelijke opvang' en 'permanent of duurzaam wonen' te benadrukken kan u hier een maximumtermijn bepalen. De termijn voor tijdelijke opvang kan nooit langer zijn dan negen maanden en begint te lopen vanaf het moment dat de woningzoekende zijn woonrecht effectief heeft verloren.</p> <p><i>Een voorbeeld: de Familierechtbank beslist dat Jan de echtelijke woning moet verlaten en dit tegen 1/01/2020. Jan zoekt eerst opvang bij vrienden en veertien dagen later gaat hij bij zijn moeder wonen. Nog een maand later schrijft hij zich in bij het SVK. Dit SVK hanteert de regel dat er slechts van 'tijdelijke' opvang sprake kan zijn als de termijn van tien maanden niet wordt overschreden. Tot 30/10/2020 kan Jan beroep doen op de 17 punten voor tijdelijke opvang.</i></p>	
<p>e) gerechtelijke uithuiszetting en betekend vonnis</p> <p>De rubriek gerechtelijke uithuiszetting wordt opgesplitst, waarbij er een onderscheid wordt gemaakt tussen een gerechtelijke uithuiszetting met en zonder een betekend vonnis. De betekening van het vonnis tot gerechtelijke uithuiszetting maakt dat de uithuiszetting dringend kan worden uitgevoerd door de gerechtsdeurwaarder.</p> <p>Wanneer er een betekend vonnis is, kan u zeventien punten toekennen aan de kandidaat-huurder en bij gebrek aan een betekend vonnis (dus enkel een vonnis) veertien punten (zie hieronder bij punt g).</p> <p>De punten worden toegekend tot maximaal twaalf maanden na de datum van het (betekend) vonnis.</p> <p><u>Nodige bewijsstukken:</u> Deurwaardersexploot van betekening</p>	17 punten
<p>f) opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden</p>	17 punten

In de praktijk doet zich soms de situatie voor dat de woningzoekende de woning moet verlaten zonder dat de eigenaar-verhuurder een opzeg heeft gegeven.

- Een voorbeeld: een koppel huurt een privéwoning. Enkel de man heeft de huurovereenkomst ondertekend; zijn partner niet. Het koppel gaat uit elkaar en de man eist van de vrouw dat ze vertrekt uit de woning. Een brief van deze man (al dan niet verstuurd door zijn advocaat), waarin hij eist dat zijn partner vertrekt uit de huurwoning, kan geen punten opleveren voor deze categorie. Enkel de rechtsgeldige opzeg door een (eigenaar-)verhuurder kan punten opleveren.

Als de woningzoekende de woning moet verlaten binnen de drie maanden, dan kan u hem zeventien punten toekennen. Als hij de woning binnen een termijn van drie tot zes maanden moet verlaten, kan u hem veertien punten toekennen (zie punt h).

Nodige bewijsstukken:

- Een wettelijke opzeg (aangetekend schrijven).
- U dient na te kijken of de opzeg door de eigenaar-verhuurder op een wettelijke manier gebeurd is. Als de opzeg door de eigenaar wettelijk niet correct gebeurd is, dan heeft de kandidaat-huurder geen recht op zeventien punten. In dit geval verwijst u de woningzoekende door naar de Huurdersbond. De Huurdersbond verdedigt de belangen van huurders. U kan de woningzoekende wel inschrijven.
- Verkoopscompromis – kopie van de authentieke verkoopsakte waarin de datum staat waarop de kandidaat-huurder de woning moet verlaten.
- Documenten van onteigening woning, verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden, ... De voorwaarde hierbij is wel dat op het einde van dit 'recht op bewoning' een concrete einddatum staat, en dat die periode nog maximaal drie maanden loopt.

Opmerking:

- U moet nagaan of de kandidaat-huurder de woning rechtsgeldig moet verlaten.
- als de termijn van de 'opzeg' overschreden is, moet u de situatie herbekijken. Daarbij is het van belang of de eigenaar (juridische) stappen onderneemt om de kandidaat-huurder uit huis te zetten na het verstrijken van de opzeg en waarbij de woningzoekende de woning (nog) niet heeft verlaten:
 - Als de eigenaar naar de vrederechter gaat en kan aantonen dat de opzeg rechtsgeldig is gedaan, zal de vrederechter deze opzeg moeten volgen en krijgt de eigenaar waarschijnlijk de mogelijkheid om de kandidaat-huurder uit huis te laten zetten. De woonsituatie van deze persoon blijft dus zeer precair: in zo'n geval is het te verantwoorden dat u de punten wat langer toekent aan de kandidaat-huurder aangezien het duidelijk is dat hij de woning zal moeten verlaten. Vanaf het moment dat er een vonnis is,

<p>kunt u deze kandidaat punten toekennen voor het vonnis van gerechtelijke uithuiszetting (zie punt e of g).</p> <ul style="list-style-type: none"> o Als de opzeg al enkele maanden verstreken is en de woningzoekende woont nog steeds in de woning, dan is het daarentegen te verantwoorden dat u de punten niet meer toekent. Er bestaat rechtspraak waarbij de vrederechter de huurovereenkomst beschouwt als een lopend of een nieuwe huurovereenkomst als de huurder blijft wonen en verder huur blijft betalen aan de eigenaar-verhuurder. U heeft de autonomie om zelf te beslissen of u voor de kandidaat-huurder in zo'n geval voor een langere periode deze punten toekent. 	
<p>g) gerechtelijke uithuiszetting <u>zonder betekend vonnis</u></p> <p>Zie de uitgebreide toelichting bij punt e) over het onderscheid tussen een vonnis met of zonder betekening door de gerechtsdeurwaarder.</p> <p>Indien een kandidaat-huurder gerechtelijk uit huis dreigt te worden gezet, maar het vonnis is nog niet betekend, kunt u hem alvast veertien punten toekennen in afwachting van de uitvoering. Zodra het vonnis is betekend kan de kandidaat-huurder aanspraak maken op zeventien punten.</p> <p><u>Nodige bewijsstukken:</u> Vonnis</p> <p>De punten worden toegekend tot maximaal twaalf maanden na de datum van het vonnis.</p>	14 punten
<p>h) opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een resterende opzegtermijn tussen drie en zes maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van drie tot zes maanden</p> <p>Hier geldt dezelfde toelichting als bij punt f): het enige verschil is dat u veertien punten (minder punten dan bij punt f) toekent omdat de resterende periode tussen de drie en zes maanden bedraagt.</p> <p><u>Opmerking:</u> onteigening (afhankelijk van de termijn) van de huurwoning wordt hiermee gelijkgesteld.</p>	14 punten

3.2 WONEN IN EEN GOED DAT NIET GESCHIKT IS VOOR WONEN

<p>a) wonen in een roerend of onroerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen waarvoor een stakingsbevel werd uitgevaardigd als vermeld in artikel 6.4.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.</p> <p>Het gaat hier over een goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, maar toch verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld wordt met het oog op bewoning, terwijl dit goed gebreken vertoont die een</p>	20 punten
---	-----------

<p>veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of waarbij de basisnutsvoorzieningen ontbreken, zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid of zijn ze wel aanwezig in het goed, maar functioneren deze voorzieningen niet degelijk. Dergelijke praktijken zijn bovendien strafbaar.</p> <p>Het stakingsbevel ruimtelijke ordening wordt uitgevaardigd als een preventieve maatregel, waarbij eventuele werken worden stilgelegd en het gebruik of bewoning van de woning wordt verboden.</p> <p>De Vlaamse Wooninspectie kijkt naar de feitelijke toestand: of iemand ergens feitelijk woont (of niet) én of de entiteit/constructie al of niet als een woning is ingericht, los van eventuele (stedenbouwkundige) vergunningen en/of men al of niet op dat adres gedomicilieerd is.</p> <p>Enkel wanneer er in dergelijke constructies bepaalde functies (keuken, bad/douche, toilet) ontbreken en/of er (andere) ernstige woningkwaliteitsgebreken zijn, zal de Vlaamse Wooninspectie optreden. Het is dus een én-én verhaal: het gaat zowel om een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen als hoofdverblijfplaats én er moeten dan ook woningkwaliteitsgebreken zijn (bv. ontbrekende basisnutsvoorzieningen).</p> <p>Een paar voorbeelden van een zulk goed kunnen zijn (als aan de bovenvermelde cumulatieve voorwaarde voldaan is):</p> <ul style="list-style-type: none"> • wonen in een atelier zonder sanitair of verwarming • wonen in een omgebouwde garage(box) zonder sanitair of verwarming • wonen in een kelder zonder sanitair of verwarming <p><u>Nodige bewijsstukken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • PV politie met een stakingsbevel én een PV van de wooninspectie • Besluit onbewoonbaarheid met woonverbod (o.b.v. artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet) én een PV van de wooninspectie 	
<p>b) wonen in een roerend of onroerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen, waarvoor geen stakingsbevel werd uitgevaardigd als vermeld in artikel 6.4.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.</p> <p>Deze rubriek betreft dezelfde situatie als in punt a) met dat verschil dat er (nog) geen stakingsbevel is uitgevaardigd.</p> <p><u>Nodige bewijsstukken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • PV wooninspectie • PV politie zonder stakingsbevel • Besluit onbewoonbaarheid zonder woonverbod 	17 punten
<p>c) wonen op een camping <u>zonder permanent woonrecht</u></p>	17 punten

<p>Op deze manier wordt verduidelijkt dat er enkel punten worden toegekend als de kandidaat-huurder geen permanent woonrecht heeft en hij bijgevolg het campingterrein moet verlaten.</p> <p><u>Nodige bewijsstukken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bewijs van de campingeigenaar, attest van het staangeld. 	
<p>d) wonen in een niet hoofdzakelijk vergunde woning als vermeld in artikel 4.1.1, 7°, b), van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009</p> <p>Wonen in een niet hoofdzakelijk vergunde woning betekent niet alleen dat de kandidaat-huurder woont in een woning die stedenbouwkundig niet conform de functie vergund is, maar dat het ook niet mogelijk is om deze situatie te regulariseren.</p> <p>De beoordeling of een constructie hoofdzakelijk vergund is of niet, is een feitelijke beoordeling: aan de hand van de concrete feitelijke gegevens moet stedenbouwkundig uitgemaakt worden of meer dan 10% van de constructie onvergund is.</p> <p>Voor een dergelijke constructie kan al een PV zijn opgesteld, maar dat is uiteraard niet zeker. Het al dan niet hoofdzakelijk vergund zijn van een constructie kan ook afgeleid worden uit het vergunningenregister, maar het feit dat er geen vergunning staat opgenomen in dit register en dat er evenmin een vermoeden van vergunning werd geakteerd is ook niet sluitend.</p> <p>Het beste lijkt, dat het voldoen aan deze voorwaarde wordt aangetoond via een verklaring van de dienst stedenbouw of ruimtelijke ordening van de gemeente, aangezien zij het beste geplaatst zijn om deze beoordeling te maken. U kan op deze verklaring voortgaan.</p> <p><u>Nodige bewijsstukken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bewijs stedenbouwkundige dienst of dienst ruimtelijke ordening van de gemeente (bv. een aanmaning, proces-verbaal of een verslag van vaststelling) 	11 punten

3.3 VERMINDERDE KWALITEIT OF DE OVERBEWONING VAN EEN WONING

<p>a) onbewoonbaarverklaring</p> <p><u>Nodige bewijsstukken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) • MB van de minister van Wonen tot onbewoonbaarverklaring in het kader van artikel 3.14 (beroep tegen beslissing), 3.15 (beroep tegen stilzitten) en 3.16. (bevoegdheid minister om in beroep een besluit onbewoonbaarverklaring te nemen) van de Vlaamse Codex Wonen 	20 punten
--	-----------

<p><u>Opmerking:</u> U kent de punten voor onbewoonbaarheid niet toe in de volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>De kandidaat-huurder kan via een verklaring op eer bewijzen dat de gebreken hem niet ten laste gelegd kunnen worden. De VMSW stelt hiervoor een modeldocument ter beschikking.</p>	
<p>b) overbewoondverklaring</p> <p>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.</p> <p><u>Nodige bewijsstukken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Besluit tot overbewoondverklaring van de burgemeester o.b.v. artikel 3.24 en 3.25 van de Vlaamse Codex Wonen • MB van de minister van Wonen tot overbewoondverklaring o.b.v. artikel 3.26, 3.27 en 3.28 van de Vlaamse Codex Wonen 	20 punten
<p>c) ongeschiktverklaring met op het technisch verslag, opgesteld door een persoon als vermeld in artikel 3.4, eerste lid, BVCW, minstens drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdrubrieken 'Omhuysel' of 'Binnenstructuur'</p> <p>U kan enkel zeventien punten toekennen als de kandidaat-huurder op het moment van de ongeschiktverklaring nog in de woning woont of intussen in een noodwoning verblijft.</p> <p><u>Nodige bewijsstukken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Besluit tot ongeschiktverklaring door de burgemeester o.b.v. artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen • MB van de minister van Wonen tot ongeschiktverklaring o.b.v. artikel 3.14, 3.15 en 3.16 van de Vlaamse Codex Wonen <p><u>Hoe interpreteert u deze categorie?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • In het technisch verslag staan minstens drie gebreken van categorie II of categorie III onder de hoofdrubrieken 'Omhuysel' of 'Binnenstructuur' <p><u>Opmerking:</u> U kent de punten voor ongeschiktheid niet toe in de volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het besluit tot ongeschiktverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning verblijft. • de kandidaat-huurder bewoont de (ongeschikt verklaarde) woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning verblijft. 	17 punten

<ul style="list-style-type: none"> de gebreken die geleid hebben tot de ongeschiktverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd. <p>De kandidaat-huurder kan via een verklaring op eer bewijzen dat de gebreken hem niet ten laste gelegd kunnen worden. De VMSW stelt hiervoor een modeldocument ter beschikking.</p>	
<p>d) overschrijding van de bezettingsnorm, vermeld in de technische verslagen bij het besluit, vermeld in punt c) (deel F voor kamers en deel D voor zelfstandige woningen), vast te stellen door het sociaal verhuurkantoor of onaangepast aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap, vast te stellen door het sociaal verhuurkantoor aan de hand van de criteria, vermeld in artikel 12 van het Ministerieel Besluit van 10 juni 2014 tot nadere precisering van de voorwaarden waaronder een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders wordt verleend zoals vermeld in artikel 5.164, §1, zesde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en tot vaststelling van de mobiliteitscriteria vermeld in artikel 5.166, §2, van hetzelfde besluit.</p> <p>1) <u>Onaangepastheid aan de fysieke gesteldheid</u></p> <p>Om de punten voor onaangepastheid aan de fysieke gesteldheid op een uniforme manier te kunnen toekennen, koos de regelgever dezelfde criteria als de mobiliteitscriteria (link) om in aanmerking te komen voor een huursubsidie. Aan al deze vier mobiliteitscriteria moet voldaan zijn als de aanvrager ouder is dan 65 jaar of een ernstige fysieke handicap heeft en van de huursubsidie van onbepaalde duur wil genieten. De criteria die als basis dienen om vast te stellen dat een woning onaangepast is aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap, zijn de volgende:</p> <p><u>1° de technische uitrusting in de woning.</u> De woning beschikt over voldoende technische uitrusting die de zelfredzaamheid van de huurder of het inwonende gezinslid bevordert met het oog op zelfstandig wonen en maatschappelijke integratie;</p> <p><u>2° de toegankelijkheid van de vertrekken in de woning.</u> De keuken, badkamer, slaapkamer, leefkamer en toilet zijn toegankelijk via gelijkvloerse verbindingen zonder niveauverschillen en als een rolstoelgebruiker in de woning woont, is er voldoende circulatieruimte in en tussen deze verschillende lokalen;</p> <p><u>3° de toegankelijkheid van de woning en de bereikbaarheid vanaf het openbaar domein.</u> De woning is veilig bereikbaar vanaf de openbare weg via een voldoende brede toegangsweg zonder noemenswaardige trappen of hellingen. Als er een rolstoelgebruiker in de woning woont, is de toegang vanaf de openbare weg tot de woning aangepast voor zelfstandig rolstoelgebruik;</p> <p><u>4° de aanwezigheid van aan wonen complementaire functies in de omgeving van de woning.</u> Binnen een loopafstand van 600 meter is er een aanbod van voorzieningen zoals openbaar vervoer, winkels en gezondheidszorg.</p> <p><u>Nodige bewijsstukken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Technisch verslag van het conformiteitsonderzoek, al dan niet in het kader van een huursubsidieaanvraag. Een belangrijke opmerking: de kandidaat-huurder moet dit zelf aanvragen bij 	17 punten

<p>Wonen-Vlaanderen en voldoen aan de voorwaarden voor huursubsidie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Attest van de woonwinkel, huisvestingsambtenaar, ... • Een doktersattest kan een bijkomend element zijn, maar er moet een instantie zijn die aftoetst of de woning al dan niet voldoet aan de mobiliteitscriteria. Deze toetsing zal een dokter niet doen. De kandidaat-huurder kan best een attest van een gespecialiseerde dokter voorleggen en niet enkel van de huisarts. <p>U kan zelf de onaangepastheid van de woning aan de fysieke gesteldheid van de kandidaat-huurder vaststellen als de kandidaat-huurder dit niet op een andere manier kan (laten) vaststellen. Als u dit zelf vaststelt, hanteert u dan de hierboven vermelde mobiliteitscriteria (1° t.e.m. 4°) om in aanmerking te komen voor een huursubsidie.</p> <p><u>2 Overschrijding van de bezettingsnormen</u> Voor het vaststellen van de overschrijding van de bezettingsnormen hanteert u niet uw eigen rationele bezettingsnormen, maar de bezettingsnormen van het technisch verslag. Deze normen zijn vastgesteld in uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen. Een voorbeeld: als in een studio een moeder met haar kind verblijft, dan is de bezettingsnorm van de studio niet overschreden als de normen van het technisch verslag bepalen dat er twee personen mogen wonen.</p> <p><u>Nodige bewijsstukken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Technisch verslag van het conformiteitsonderzoek, opgesteld door een woningcontroleur van de gemeente of Wonen-Vlaanderen naar aanleiding van, bijvoorbeeld, een procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, een vraag tot afgifte van het conformiteitsattest of een aanvraag van de huursubsidie. <p>U kan de overschrijding van de bezettingsnormen (maximale bezettingsnormen volgens het technisch verslag) ook zelf vaststellen als de kandidaat-huurder het op geen enkele andere manier kan (laten) vaststellen (volgens het hierboven vermelde bewijsstuk). U hanteert dan de bezettingsnormen van het technisch verslag (link). Als u dit doet, kan u bij inschrijving nog werken met een verklaring op eer, maar op het ogenblik van de toewijzing moet u de overschrijding van de bezettingsnormen effectief vaststellen door een bezoek ter plaatse.</p>	
<p>e) ongeschiktverklaring</p> <p>Zie ook punt 3.c. Het verschil met punt 3.c. is dat een ongeschiktverklaring zonder de vermelde gebreken in punt 3.c. voldoende is om 11 punten toe te kennen.</p> <p><u>Nodige bewijsstukken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Besluit tot ongeschiktverklaring van de burgemeester o.b.v. artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen • MB van de minister van Wonen tot ongeschiktverklaring in het kader van artikel 3.14, 3.15 en 3.16 van de Vlaamse Codex Wonen <p><u>Opmerking:</u> zelfde opmerking als bij punt 3.c.</p>	11 punten

<p>f) ernstige gebreken aan de woning vastgesteld in een verslag van een officiële instantie (bijv. van een gemeente, woonwinkel, LOGO, politie,...)</p> <p>U kan deze punten enkel toekennen als het verslag niet ouder is dan zes maanden en als de kandidaat-huurder de woning bewoont op het moment van het onderzoek.</p> <p><u>Nodige bewijsstukken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Technisch verslag van het conformiteitsonderzoek, opgesteld door een woningcontroleur van de gemeente of Wonen-Vlaanderen (of door een IGS-project in opdracht van de gemeente) met minstens één gebrek van categorie II of III • Attest van eigen technische dienst, woonwinkel • Attest LOGO, ... <p><u>Opmerkingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verslagen van niet-officiële instanties gelden niet. • U kan deze punten niet toekennen als de kandidaat-huurder de woning (waarin ernstige gebreken werden vastgesteld) niet meer bewoont, tenzij hij in een noodwoning verblijft. • U kan deze punten niet toekennen als de ernstige gebreken van de woning ten laste van de kandidaat-huurder kunnen worden gelegd. <p>De kandidaat-huurder kan via een verklaring op eer bewijzen dat de gebreken hem niet ten laste gelegd kunnen worden. De VMSW stelt hiervoor een modeldocument ter beschikking.</p>	11 punten
---	-----------

3.4 DE BETAALBAARHEID VAN DE HUURPRIJS

In dit deelaspect van de prioriteit 'woon nood' wordt verduidelijkt dat de te betalen huurprijs dient verminderd te worden met de eventueel verkregen huursubsidie.

<p>a) de te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt 50% of meer dan 50% van het actueel besteedbare inkomen (ABI)</p> <p>U vergelijkt de huurprijs (plus indexatie, maar zonder de huurlasten) met het actueel besteedbaar inkomen van de woningzoekende. Het moet hier wel degelijk gaan over een huurprijs die in een huurovereenkomst staat. Voor kost en inwonen (bv. bij de ouders) kan u geen punten toekennen, omdat er geen sprake is van een juridisch bindende huurovereenkomst.</p> <p><u>Nodige bewijsstukken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • documenten huurovereenkomst • bewijzen inkomsten van minstens drie maanden in de periode van zes maanden voor de toepassing (inschrijving/toewijzing). <p><u>Hoe berekenen?</u> Als een kandidaat-huurder huursubsidie (of een huurpremie/lokale of andere huurtoelage) ontvangt, moet u het bedrag van de huursubsidie, huurpremie of lokale huurtoelage eerst in mindering brengen van de huurprijs.</p> <p>Voorbeeld:</p>	14 punten
--	-----------

<p>Een kandidaat-huurder betaalt maandelijks 500 euro huur, maar geniet een huursubsidie van 200 euro. De effectieve huurprijs waarmee u rekening houdt in verhouding tot het ABI bedraagt in dit geval 300 euro.</p> <p>U houdt ook rekening met wie de huurprijs betaalt. Voorbeeld: een koppel is kandidaat bij uw SVK. Zij delen op dit moment een huis met een derde persoon die geen kandidaat is, maar wel mee de huurprijs betaalt. Aangezien deze categorie rekening houdt met hoe zwaar de huurprijs doorweegt in het gezinsbudget, houdt u rekening met het feit dat deze derde persoon mee huur betaalt. U berekent het ABI van dit koppel en berekent de verhouding tussen het deel van de huurprijs die het koppel effectief betaalt en hun ABI.</p> <p><u>Opmerking:</u> Huurders die een mondelinge huurovereenkomst hebben afgesloten en de huurprijs cash betalen, bevinden zich in een kwetsbare positie. Deze situatie komt amper voor (is uitzonderlijk). Bij een zulke mondelinge huurovereenkomst kan u de kandidaat-huurder best doorverwijzen naar de Huurdersbond. In zulke gevallen is het moeilijk te bewijzen hoeveel huur de huurder betaalt (via een sociaal verslag, verklaring op eer bij inschrijving,). Een betalingsbewijs voor bijvoorbeeld de nutsvoorzieningen kan eventueel aantonen dat de woningzoekende hier effectief woont of woonde.</p>	
<p>b) de te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt 35% of meer dan 35% en minder dan 50% van het actueel besteedbare inkomen</p> <p><u>Nodige bewijsstukken:</u> Dezelfde bewijsstukken als bij de vorige categorie 4.a</p> <p><u>Hoe berekenen</u> Zie vorige categorie 4.a</p>	11 punten

3.5 HET ZELFSTANDIG WONEN OF GAAN WONEN VAN EEN MINDERJARIGE MET BEGELEIDING DOOR EEN ERKENDE DIENST

<p>a) zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst</p> <p><u>Nodige bewijsstukken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verslag Comité Bijzondere Jeugdzorg • Verslag erkende dienst of OCMW <p><u>Opmerking:</u> <18jarigen kunnen in principe niet ingeschreven worden met uitzondering van minderjarig ontvoogde personen of jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst of OCMW. De begeleiding door een erkende dienst of door het OCMW moet ook woonbegeleiding omvatten (bv. het aanleren van woonvaardigheden aan de jongere) en niet louter het betalen van de huurprijs.</p>	17 punten
--	-----------

4 REGELGEVING

Artikels 6.21, 6.22 en 6.23 van het [Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021](#): tweede toewijzingssysteem van toepassing op SVK's

[Ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021](#)

[Besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders](#)