WOONMAATSCHAPPIJ
IJZER&ZEE

BRUGSE STEENWEG 2
8630 VEURNE
058.31.22.40
INFO@IJZERENZEE.BE
WWW.IJZERENZEE.BE
VOLG ONS

# INTERN HUURREGLEMENT

**Goedgekeurd RvB d.d. 02/07/2025 – geldig vanaf 03/07/2025**

*INHOUDSOPGAVE*


1. INLEIDING ..... 5
1.1. Verwijzing relevante wetgeving en goedkeuring RvB ..... 5
1.2. Begrippen en definities ..... 5
2. INSCHRIJVING ..... 7
2.1. Centraal inschrijvingsregister (CIR) ..... 7
2.1.1. Inschrijving als kandidaat-huurder ..... 7
2.1.2. Procedure ..... 8
2.1.3. Aanwijzing van de primaire verhuurder ..... 9
2.1.4. Gegevens kandidaat-huurder en huurder ..... 9
2.1.5. Actualisatie gegevens kandidaat-huurder ..... 9
2.1.6. Gezinshereniging ..... 10
2.2. Inschrijvingsvoorwaarden ..... 11
2.2.1. Algemene voorwaarden ..... 11
2.2.2. Bijzondere voorwaarden ..... 13
2.3. Weigering inschrijving van de kandidaat-huurder ..... 15
2.4. Bepalen en wijzigen van de keuze van de wooneenheid ..... 15
2.4.1. Bepalen van de keuze van de wooneenheid ..... 15
2.4.2. Uiteenzetting keuzegebieden ..... 16
2.4.3. Wijziging van de keuze van de wooneenheid ..... 16
2.5. Schrappen van de kandidatuur ..... 17
2.5.1. De verhuurder schrapt een kandidatuur uit het centraal inschrijvingsregister ..... 17
2.5.2. De primaire verhuurder schrapt een kandidatuur uit het centraal inschrijvingsregister ..... 17
2.6. Splitsing kandidatuur ..... 18
3. TOELATING EN TOEWIJZING ..... 19
3.1. Toelatingsvoorwaarden ..... 19
3.2. Uitvoeringsbevoegdheid door Raad van Bestuur ..... 20
3.3. Toewijzingsregels VCW en BVCW ..... 20
3.3.1. Verplichte toewijzingsregels ..... 20
3.3.2. Werkwijze ..... 22
3.3.3. De kandidaat-huurder brengt zelf een aangepaste woning aan ..... 24
3.4. Toewijssysteem – 4 pijlers ..... 24




www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

3.4.1. Standaardtoewijzingen ..... 24
3.4.2. Versnelde toewijzingen ..... 25
3.4.3. Toewijzingen aan wie behoort tot een specifieke doelgroep (= facultatief aandeel) ..... 25
3.4.4. Toewijzingen omwille van interne mutaties (dwingende redenen) of bijzondere toewijzingsregels ..... 26
3.5. Het tot stand komen van pijler 2 ..... 27
3.5.1. Algemeen ..... 27
3.5.2. Verdeling van de percentages ..... 27
3.5.3. Spreiding doorheen het jaar + diversiteit in woontypologieën ..... 28
3.5.4. Monitoring van het nieuw systeem ..... 28
3.5.5. Puntensysteem (objectieve criteria) ..... 28
3.6. Pijler 2: versnelde toewijzing ..... 28
3.7. Berekening van het percentage versnelde toewijzingen ..... 31
3.7.1. Weigering van een versnelde toewijzing ..... 32
3.7.2. Rationele bezetting ..... 32
3.7.3. Huidige gemeentelijke toewijzingsreglementen ..... 33
3.8. Uitstel en weigering toewijzing ..... 42
3.8.1. Uitstel toewijzing op verzoek van de kandidaat-huurder ..... 42
3.8.2. Weigering aanbod door de kandidaat-huurder ..... 43
3.8.3. Weigering aanbod door Woonmaatschappij IJzer & Zee ..... 43
3.9. Opleggen van begeleidingsmaatregelen ..... 44
3.10. Recht en wijze van bezichtiging ..... 44
3.11. Aanrekening mutatiekost bij een niet-prioritaire mutatie ..... 45
3.12. Toewijzing afzonderlijke garages of parkeerplaatsen ..... 45
3.12.1. Ondergrondse garages & parkeerplaatsen: ..... 45
3.12.2. Losstaande garages ..... 45
3.13. Rationele bezetting ..... 46
3.13.1. Rationele bezettingsgraad ..... 46
3.13.2. Gezinsgrootte ..... 47
3.13.3. Prioritaire ruiling ..... 47
3.13.4. Overbezetting ..... 47
3.13.5. Onderbezetting ..... 48



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

3.14. Waarborg ..... 49
4. HUUR ..... 50
4.1. Kosten ..... 50
4.1.1. Kosten en lasten met maandelijks voorafbetaling ..... 50
4.1.2. Jaarlijks kosten ..... 52
4.2. Huurprijsherziening ..... 52
4.3. Woonrecht ..... 52
4.4. Duur van de huurovereenkomst ..... 53
4.4.1. Huurovereenkomsten voor 01/03/2017 ..... 53
4.4.2. Huurovereenkomsten na 01/03/2017 ..... 53
4.5. Beëindiging huurovereenkomst ..... 53
4.5.1. Opzegging huurovereenkomst door Woonmaatschappij IJzer & Zee ..... 54
4.5.2. Opzegging huurovereenkomst door de huurder ..... 54
4.5.3. Beëindiging huurovereenkomst van rechtswege ..... 55
4.6. Plaatsbeschrijving ..... 55
5. VERHAAL EN KLACHTEN (INTERN EN EXTERN) ..... 56
6. COMMUNICATIE REGLEMENT ..... 56



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

# 1. INLEIDING

## 1.1. Verwijzing relevante wetgeving en goedkeuring RvB

In toepassing van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 heeft het bestuursorgaan van Woonmaatschappij IJzer & Zee in zitting van 2 juli 2025 haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend intern huurreglement (IHR afgekort).

Het intern huurreglement is een openbaar document ter uitvoering van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen waarin de verhuurder minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen, vastlegt, en waarin hij de toewijzingsregels die hij toepast, opneemt.

Onderliggend intern huurreglement vermeldt bedragen en jaartallen die in het jaar 2025 van toepassing zijn. Deze worden jaarlijks in het intern huurreglement aangepast.

Het intern huurreglement geldt voor het jaar 2025 en kan bijgestuurd worden na evaluatie van het reglement. Indien bepalingen uit dit intern huurreglement op latere datum niet conform meer zijn met officiële besluiten (besluiten Vlaamse Regering, ministeriële besluiten, uitvoeringsbesluiten,…), worden deze bepalingen automatisch, zonder goedkeuring, maar met kennisgeving aan de raad van bestuur vervangen door de van toepassing zijnde reglementaire bepalingen. Het afschrift van onderliggend intern huurreglement van Woonmaatschappij IJzer & Zee, en de latere wijzigingen ervan, worden door Woonmaatschappij IJzer & Zee onmiddellijk meegedeeld aan de toezichthouder.

Onderliggend intern huurreglement is louter informatief voor de kandidaat-huurder en huurder van Woonmaatschappij IJzer & Zee, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden, noch ten voordele, noch ten nadele.

## 1.2. Begrippen en definities

In het intern huurreglement worden verschillende begrippen gehanteerd. Ter verduidelijking een overzicht van de verschillende begrippen en hun bijhorende definities.

- Potentiële kandidaat-huurder: de persoon of de personen die zich willen inschrijven in het centraal inschrijvingsregister; of de echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner van de potentiële kandidaat-huurder.
- Kandidaat-huurder: de persoon of de personen die ingeschreven zijn in het centraal inschrijvingsregister en die de huurovereenkomst zullen ondertekenen als huurder; of de echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner van de kandidaat-huurder.
- Huurder: de persoon of de personen die bij aanvang van de huurovereenkomst als huurder worden vermeld in de huurovereenkomst; of de persoon die met toepassing van artikel 6.11, derde of vierde lid, van rechtswege huurder wordt.
- Verhuurder: Woonmaatschappij IJzer & Zee is de verhuurder van de woning.
- Rationele bezetting: de passende bezetting van een woning waarbij door Woonmaatschappij IJzer & Zee rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en hun fysieke toestand. Woonmaatschappij IJzer & Zee geeft in onderstaand intern huurreglement een invulling aan de rationele bezetting. Een overschrijding van de rationele bezetting is niet hetzelfde als een overbewoning.
- Woning: de woningen die in dit intern huurreglement worden vernoemd zijn sociale huurwoningen van Woonmaatschappij IJzer & Zee, tenzij anders aangegeven.
- Aangepaste woning: een woning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van senioren of personen met een handicap.
- Huidig inkomen: de som van de volgende inkomsten, berekend over de periode van drie opeenvolgende maanden die aan de toepassing voorafgaat, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden: het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten; het leefloon; de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap; de beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn, of de beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn.



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

- Actueel besteedbaar inkomen: het verschil tussen enerzijds het huidige inkomen, en anderzijds de som van de vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen, berekend over een periode van minimaal drie van de zes maanden die aan de toepassing voorafgaat, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden.
- Referentie inkomen: het inkomen dat in aanmerking wordt genomen is de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft (= referentiejaar): het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten; het leefloon; de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap; en de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling. Het inkomen wordt telkens geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat voorafgaat aan de toepassing. Het is mogelijk dat er binnen een gezin verschillende inkomensjaren gebruikt worden. Had de kandidaat-huurder en zijn gezinsleden geen inkomen vanaf het derde jaar dat aan de inschrijving voorafgaat, dan wordt het geïndexeerd inkomen genomen van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd.
- Te beperkte keuze: een te beperkte keuze wordt geëvalueerd op basis van het beschikbare patrimonium; en de gemiddelde wachttijd. Elke voorkeur waarbij een kandidaat-huurder een woningselectie (een te beperkt aantal woningen) kiest die zorgt dat de gemiddelde wachttermijn binnen de gekozen deelwerkingsgebied overschrijdt of een situatie die een toewijzing onmogelijk maakt, wordt aldus beschouwd als te beperkt en zal niet worden aanvaard.
- Bijwoner: een duurzame bijwoner is iedere meerderjarige persoon die samen met de huurder in de sociale woning woont. De bijwoner heeft geen persoonlijk woonrecht, moet niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden maar wordt wel in rekening gebracht voor de rationele bezetting van de woning en de huurprijsberekening. Het inkomen van de bijwoner wordt tevens meegeteld in de huurberekening bij een eigen woning.



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

# 2. INSCHRIJVING

## 2.1. Centraal inschrijvingsregister (CIR)

De Vlaamse Regering voerde een centraal inschrijvingsregister in voor kandidaat- huurders. Het agentschap werd aangewezen om dit centraal inschrijvingsregister bij te houden. Het CIR is van toepassing vanaf 18.03.2024.

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

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

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

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

Nieuw begrip hierbij is de potentiële kandidaat-huurder : het is/zijn de persoon of de personen die zich willen inschrijven in het centraal inschrijvingsregister.

Terwijl de kandidaat-huurder de persoon of de personen is/zijn die ingeschreven zijn in het centraal inschrijvingsregister, en die de huurovereenkomst zullen ondertekenen als huurder.

### 2.1.1. Inschrijving als kandidaat-huurder

Het agentschap zal in het CIR een digitale toepassing organiseren en ter beschikking stellen van de potentiële kandidaat-huurders om zich in te schrijven voor een sociale huurwoning.

Het uitgangspunt van het CIR is dat de potentiële kandidaat-huurder zelf zijn inschrijving in het CIR uitvoert. Hij kan dat doen met behulp van derden. Dat kan de woonmaatschappij zijn. Dat kan ook het OCMW zijn, of een welzijnsactor, begeleider, familielid of andere. Wel dient de kandidaat-huurder zelf in te loggen via sterke authenticatie.

Via dezelfde digitale toepassing kan de kandidaat-huurder zijn inschrijvingsdossier raadplegen, aanvullen, aanpassen of verwijderen, en stavingsstukken toevoegen.

De volgende informatie wordt in het CIR ter beschikking gesteld van de potentiële kandidaat-huurder en de kandidaat-huurder :

- 1° de gegevens, vermeld in artikel 6.5, § 2, als die gegevens zijn opgenomen in het centraal inschrijvingsregister;
- 2° een toelichting over:
  - wie beschouwd wordt als kandidaat-huurder en wie beschouwd wordt als gezinslid;
  - de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;
  - de toewijzingsregels;
  - de huurprijsberekening en de verdeling van de huurlasten;
  - de regel dat de voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.5, § 2, derde lid, 1°, 2° en 3°, niet mag leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoeftigheid;
  - de regels over de rationele bezetting, vermeld in artikel 6.16 ;
  - de regel dat als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, de kandidaat-huurder dat moet aanpassen in het inschrijvingsregister, en dat de rationele bezetting in voorkomend geval zal worden aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging;
  - de verplichtingen, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en de contactgegevens van de organisaties die belast
  - zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

- de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en de contactgegevens van de VDAB;
- de schrappingsgronden, vermeld in artikel 6.8, § 1, eerste en tweede lid;
- het verhaalrecht, vermeld in artikel 6.30, en de melding van het klachtrecht dat de kandidaat-huurder heeft met toepassing van titel II, hoofdstuk 5, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- de procedure, vermeld in artikel 6.7, § 2, tweede lid;

- 3° de contactgegevens van de entiteit die bevoegd is voor het toezicht;
- 4° een uitgebreide privacyverklaring met de rechten van de betrokkene, vermeld in hoofdstuk III van de algemene verordening gegevensbescherming.

Al deze informatie samengenomen vormt het inschrijvingsdossier van de kandidaat- huurder.

### 2.1.2. Procedure

De inschrijving voor een sociale huurwoning gebeurt door de potentiële kandidaat-huurder bij voorkeur digitaal via het online inschrijvingsformulier.

De potentiële kandidaat-huurder vindt uitgebreide informatie over het gebruik van het CIR op de webpagina's over inschrijven voor een sociale woning.

Daarop worden er ook algemene instructievideo's voorzien. In het CIR zelf komt er ook per scherm nog een instructievideo.

Indien de potentiële kandidaat-huurder niet in de mogelijkheid is om zich digitaal in te schrijven of moeilijkheden ondervindt, is ondersteuning mogelijk door Woonmaatschappij IJzer & Zee. Voor dergelijke ondersteuning kan de kandidaat-huurder terecht in de kantoren van Woonmaatschappij IJzer & Zee tijdens de loketuren of per afspraak.

Indien bovenstaande opties niet werkbaar blijken voor de potentiële kandidaat-huurder om zich in te schrijven, bestaat de mogelijkheid om zich te laten bijstaan door het eigen netwerk of sociale partners.

De potentiële kandidaat-huurder moet zich steeds inschrijven en aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoen om in aanmerking te komen voor een sociale woning. Hij moet echter niet aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoen indien hij op het moment van de kandidaatstelling al huurder is van een sociale huurwoning van Woonmaatschappij IJzer & Zee of bij gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop.

De validatie van de inschrijvingsaanvraag van een potentiële kandidaat-huurder gebeurt rechtstreeks door Woonmaatschappij IJzer & Zee.

De validatie kan maar gebeuren als alle essentiële gegevens zijn ingevuld en de noodzakelijke gegevens en stavingsstukken voorhanden zijn (indien het dossier van de potentiële kandidaat-huurder niet volledig is, wordt het terug bezorgd aan de kandidaat- huurder die het dossier dient te vervolledigen). Sommige documenten dient de kandidaat-huurder zelf aan te leveren, andere documenten kunnen opgevraagd worden door Woonmaatschappij IJzer & Zee bij de bevoegde instanties (kruispuntbank van ondernemingen, etc.). Door zich in te schrijven geeft de kandidaat-huurder de toestemming aan Woonmaatschappij IJzer & Zee om de bewijsstukken op te vragen.

Een potentiële kandidaat-huurder wordt maar ingeschreven in het inschrijvingsregister indien hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, zoals uiteengezet in het intern huurreglement van Woonmaatschappij IJzer & Zee.

Vanaf het moment dat een potentiële kandidaat-huurder wordt weerhouden, is hij ingeschreven en wordt hij aanzien als een kandidaat-huurder.

De kandidaat-huurder ontvangt zijn inschrijvingsbewijs en inschrijvingsnummer (bovendien ontving hij bij zijn inschrijvingsformulier reeds een uitgebreide privacyverklaring waarin zijn rechten uit hoofdstuk III van de algemene verordening gegevensbescherming zijn



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

opgenomen). De kandidaat-huurder ontvangt een samenvatting van de reglementering van sociale huur.

### 2.1.3. Aanwijzing van de primaire verhuurder

Op basis van de eerste keuze over de ligging van de woningen waarvoor de potentiële kandidaat-huurder of kandidaat-huurder in aanmerking wil komen, wijst het agentschap de woonmaatschappij aan die het inschrijvingsdossier van de potentiële kandidaat-huurder of van de kandidaat-huurder beheert. (art. 6.6 §2 BVCW)

Dat is de woonmaatschappij van wie het werkingsgebied zich uitstrekt tot de gekozen ligging.

Als de potentiële kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder geen ligging kiest van de woningen waarvoor hij in aanmerking wil komen, wijst het agentschap de woonmaatschappij aan waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot de hoofdverblijfplaats van de potentiële kandidaat-huurder of van de kandidaat-huurder, zoals bekend in het rijksregister.

Onder dat beheer van het inschrijvingsdossier wordt begrepen :

- aanvullen, aanpassen of verwijderen van de gegevens en de stavingsstukken,
- beantwoorden van vragen over het inschrijvingsdossier door de kandidaat-huurder,
- beoordelen van de aanvragen van een uitzondering op de inschrijvingsvoorwaarden,
- vaststellen of de potentiële kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder manifest beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands en dit aanduiden in het centraal inschrijvingsregister,
- beoordelen van de voorkeur van de kandidaat-huurder, en eventueel verzoek om zijn keuze uit te breiden.

### 2.1.4. Gegevens kandidaat-huurder en huurder

#### 2.1.4.1. Aanpassingen van het inschrijvingsdossier

Via voornoemde digitale toepassing kan de kandidaat-huurder in het CIR zijn inschrijvingsdossier raadplegen, aanvullen, aanpassen of verwijderen, en stavingsstukken toevoegen.

De kandidaat-huurder kan zijn dossier op elk moment raadplegen.

Hij kan zijn dossier ook op elk moment aanpassen, tenzij de woonmaatschappij bezig is met onderzoek van het dossier, of tevens ook wanneer de kandidaat-huurder in een toewijsprocedure zit.

### 2.1.5. Actualisatie gegevens kandidaat-huurder

Art. 6.9 BVCW regelt de jaarlijkse actualisatie, zowel als de actualisatie na twee jaar non-activiteit van de kandidaat-huurder, als volgt :

#### 2.1.5.1. Jaarlijkse actualisatie

Het agentschap actualiseert de gegevens over de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.8, § 1, eerste lid, 2° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, minstens ieder jaar, behalve voor de kandidaat-huurders van wie de vermelde inschrijvingsvoorwaarden in het lopende kalenderjaar al werden gecontroleerd door het agentschap of een verhuurder.

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

De primaire verhuurder verzendt 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 de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, § 1, eerste lid.

In de brief, vermeld in het tweede lid, worden de volgende gegevens vermeld:



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

- de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid, waaraan de kandidaat-huurder niet langer voldoet;
- de uitzonderingen op de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in punt 1° ;
- 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 schrappingsgrond, vermeld in artikel 6.8, § 1, tweede lid, 2°.

De kandidaat-huurder heeft dan een termijn van 30 tot 45 dagen vanaf postdatum om aan te tonen dat hij toch voldoet of tot een uitzondering behoort.

Als de kandidaat-huurder niet reageert binnen deze termijn, dan verstuurt de primaire verhuurder een herinneringsbrief, waarop de kandidaat-huurder kan reageren binnen een periode van 15 tot 30 dagen.

Doet hij zulks niet, of voldoet hij niet langer aan de inschrijvingsvoorwaarden, dan wordt zijn kandidatendossier geschrapt in het CIR.

#### 2.1.5.2. Actualisatie na twee jaar non-activiteit kandidaat-huurder

Als een kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief is geweest in zijn inschrijvingsdossier, brengt het agentschap de primaire verhuurder daarvan op de hoogte.

De primaire verhuurder verzendt 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 opgegeven in de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, § 1, eerste lid.

In de brief, vermeld in het vierde lid, worden de volgende gegevens vermeld:

1° de termijn waarin de kandidaat-huurder moet reageren, met een minimum van een maand vanaf de postdatum van de brief;

2° de schrappingsgrond, vermeld in artikel 6.8, § 1, eerste lid, 6°.

De kandidaat-huurder krijgt dan minimaal 30 dagen vanaf postdatum om te reageren op deze brief, bij gebreke waaraan de primaire verhuurder het kandidatendossier zal schrappen.

### 2.1.6. Gezinshereniging

De potentiële kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving aan Woonmaatschappij IJzer & Zee de gegevens mee van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend. Als er een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend, zal de kandidaat-huurder zich moet inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

Als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, dan moet de kandidaat-huurder dit melden en wordt in voorkomend geval de rationele bezetting aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is.

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in vorig lid van artikel 2 van dit intern huurreglement, die wil verhuizen naar een



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

sociale huurwoning van Woonmaatschappij IJzer & Zee die aan de rationele bezetting voldoet, heeft voorrang bij toewijzing als gezinshereniging plaatsvindt.

## 2.2. Inschrijvingsvoorwaarden

De potentiële kandidaat-huurder die in aanmerking wenst te komen voor een woning, moet aan bepaalde algemene en bijzondere voorwaarden voldoen. Deze worden hieronder uiteengezet.

### 2.2.1. Algemene voorwaarden

De kandidaat-huurder die een woning wenst te huren, dient aan enkele algemene voorwaarden te voldoen om ingeschreven te worden in het inschrijvingsregister: de leeftijdsvoorwaarde, de inkomensvoorwaarde, de onroerende bezitsvoorwaarde, de verblijfsvoorwaarde en de beschikbare financiële middelen.

De potentiële kandidaat-huurder moet niet aan deze algemene inschrijvingsvoorwaarden voldoen indien hij op het moment van de kandidaatstelling al huurder is van een andere sociale huurwoning van Woonmaatschappij IJzer & Zee; of bij gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 beschrijft in art. 6.8, onderstaande inschrijvingsvoorwaarden.

#### 2.2.1.1. De leeftijdsvoorwaarde

De kandidaat-huurder moet minstens 18 jaar zijn op het ogenblik van de inschrijving. Uitzonderlijk kan een kandidaat-huurder zich inschrijven indien hij een minderjarige ontvoogde of een minderjarige persoon is die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een erkende dienst of een OCMW. (art. 6.12 BVCW)

#### 2.2.1.2. De inkomensvoorwaarde

De regel

Het referentie-inkomen van de potentiële kandidaat-huurder mag volgende grenzen niet overschrijden:

- alleenstaande persoon, zonder personen ten laste: €30.636;
- alleenstaande met een ernstige handicap, zonder personen ten laste: €33.202;
- andere kandidaat-huurders: €45.952,00, verhoogd met €2.569,00 per persoon ten laste

Als een persoon ten laste, als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a) of b), ook een persoon ten laste is als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, 1) telt die persoon voor twee personen ten laste.

De inkomsten van de kandidaat-huurder en zijn echtgenoot, wettelijke of feitelijke partner worden in aanmerking genomen om na te gaan of het gezin voldoet aan de inkomensvoorwaarde. De inkomsten van andere bijwoners (kinderen, broers/zussen, ouders, andere familieleden en derden) worden niet in aanmerking genomen voor toetsing aan de voorwaarden, maar wel voor de berekening van de huurprijs. Deze gezinsleden zullen echter geen persoonlijk woonrecht hebben.

De uitzondering

Als de potentiële kandidaat-huurder geen referentie-inkomen heeft of de som is gelijk aan 0, wordt het huidig inkomen (inkomen van de laatste 3 maanden) in aanmerking genomen. Ook indien het referentie- inkomen van de potentiële kandidaat-huurder te hoog is, maar de kandidaat kan aantonen dat zijn huidig inkomen onder de inkomensgrens is gedaald, kan hij worden ingeschreven in het inschrijvingsregister.

Woonmaatschappij IJzer & Zee kan in individuele gevallen afwijken van de inschrijvingsvoorwaarde als de potentiële kandidaat-huurder tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten, conform artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere instelling voor



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

schuldbemiddeling die de Vlaamse Gemeenschap erkend heeft. In dat geval wordt het actueel besteedbare inkomen van de persoon die zich wil inschrijven in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen.

#### 2.2.1.3. De onroerende bezitsvoorwaarde

##### De regel

De potentiële kandidaat-huurder die aanspraak wil maken op een woning, mag in binnen- en buitenland:

- geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, hebben;
- geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, hebben;
- geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal gegeven hebben;
- geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik gegeven hebben;
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin ze zakelijke rechten, zoals hierboven vermeld, hebben ingebracht.

De potentiële kandidaat-huurder kan bewijzen dat hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden inzake onroerende goederen in het buitenland met een verklaring op erewoord.

##### De uitzondering

Volgende woningen van de potentiële kandidaat-huurder worden niet in aanmerking genomen voor het aftoetsen van de onroerende bezitsvoorwaarde. De potentiële kandidaat-huurder kan wel worden ingeschreven, indien hij volgend eigendom bezit:

- gelegen in het Vlaams Gewest, die onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard, op voorwaarde dat de kandidaat-huurder zich maximaal 2 maanden na de verklaring komt inschrijven; de woning wordt bewoond door de kandidaat-huurder op moment van het conformiteitsonderzoek dat aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaar verklaring (Artikel 3.12 of Artikel 3.16 VCW) of onbewoonbaarverklaring (artikel 135 Nieuwe Gemeentewet); en ontruiming noodzakelijk wordt geacht;
- gelegen in het Vlaams Gewest, die onaangepast is en bewoond wordt door de kandidaat-huurder met een fysieke handicap;
- die bewoond wordt door een kandidaat-huurder met een handicap, die ingeschreven is voor een ADL-woning (met andere woorden opgericht gebruik makend van de specifieke subsidies voor projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale wijken);
- die gelegen is in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is;
- waarover de kandidaat-huurder het beheer heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring;
- die ontruimd moet worden omwille van sociale huisvestingsdoeleinden;
- waarover de kandidaat-huurder het beheer is verloren door een collectieve schuldenregeling.

Bovendien kan een potentiële kandidaat-huurder zich toch laten inschrijven indien hij:

- samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

- samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;
- samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;
- een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;
- een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;
- een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

#### 2.2.1.4. De verblijfsvoorwaarde

De potentiële kandidaat-huurder moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister. Het is mogelijk personen in te schrijven en toe te wijzen op basis van een referentieadres.

Een inschrijving in het wachtregister volstaat niet om aan de verblijfsvoorwaarde te voldoen, ook niet-erkende asielzoekers kunnen niet worden ingeschreven.

Echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners die samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn verplicht samen in te schrijven als kandidaat-huurder.

Als meer personen, andere dan echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners, samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, kan maar één persoon zich inschrijven als kandidaat-huurder.

#### 2.2.1.5. Middelentoets (beschikbare financiële middelen)

De potentiële kandidaat-huurder beschikt op de datum van de inschrijving over saldi op spaar-betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarvan hij mederekeninghouder of rekeninghouder is, die, samengeteld, de volgende grenzen niet overschrijden (art.6.13/1 BVCW) (bedragen 2025) :

- alleenstaande persoon, zonder personen ten laste: €30.636,00
- alleenstaande met een ernstige handicap, zonder personen ten laste: €33.202,00
- andere kandidaat-huurders: €45.952,00, verhoogd met €2.569,00 per persoon ten laste

Als een persoon ten laste als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a) of b), ook een persoon ten laste is als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

In afwijking van het eerste lid worden de volgende tegoeden niet mee in rekening gebracht voor de toetsing aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid :

- tegoeden waarop bewarend of uitvoerend beslag is gelegd als vermeld in deel V, titel II en III, van het Gerechtelijk Wetboek;
- tegoeden die door de bank of financiële instelling geblokkeerd zijn wegens een overlijden, een scheiding of om een andere reden;
- negatieve saldi.

De potentiële kandidaat-huurder bewijst dat hij voldoet aan deze inschrijvingsvoorwaarde met een verklaring op erewoord.

### 2.2.2. Bijzondere voorwaarden



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

Naast de algemene inschrijvingsvoorwaarden, bepalen de VCW en het BVCW nog bijzondere inschrijvingsvoorwaarden, met name: de taalkennisverplichting en inschrijving bij de VDAB voor niet- beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel. In tegenstelling tot de algemene inschrijvingsvoorwaarden, is de kandidaat-huurder die niet aan deze voorwaarden voldoet, niet meteen uitgesloten van het verkrijgen van een woning.

#### 2.2.2.1. Taalkennisvereiste

##### De regel

De (potentiële) (kandidaat)-huurder moet 2 jaar nadat hij huurder is geworden over een basistaalvaardigheid van het Nederlands beschikken die overeenstemt met niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

De (potentiële) (kandidaat-)huurder vervult de taalkennisvereiste indien:

- Woonmaatschappij IJzer & Zee (primaire verhuurder) bij de inschrijving of de toelating manifest vaststelt (zonder twijfel) dat hij beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands. Woonmaatschappij IJzer & Zee (primaire verhuurder) zal dit in voorkomend geval in het centraal inschrijvingsregister aanduiden;
- Woonmaatschappij IJzer & Zee via de kruispuntbank Inburgering (toepassing: 'Opvragen Persoonsgegevens') of van de huurder één van de volgende documenten verkrijgt: een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door instellingen waarin het Nederlands de onderwijstaal is, die wettelijk of decretaal erkend zijn in het vereiste niveau; een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een opleiding die gevolgd is aan een onderwijsinstelling die gefinancierd, georganiseerd of gesubsidieerd wordt door Nederland, met uitzondering van de opleidingen gevolgd aan een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius of Saba; een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een van de door de Vlaamse Regering bepaalde Nederlandstalige opleidingen in een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius, Saba, Aruba, Curaçao of Sint-Maarten of in Suriname; een bewijs van het taalniveau Nederlands waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, ter uitvoering van artikel 46/2 van het decreet van 7juni 2013 betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid; het Certificaat Nederlands als Vreemde Taal van de Nederlandse Taalunie; een taalcertificaat, afgegeven door het Selectiebureau van de Federale Overheid (SELOR) waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands.

De huurder die na 2 jaar na toewijzing niet voldoet aan de taalkennisverplichting: kan een administratieve geldboete worden opgelegd door de toezichthouder en moet zich aanmelden bij het Agentschap Inburgering en Integratie van de Vlaamse Overheid (https://www.integratie- inburgering.be/nl).

##### De uitzondering

De huurder krijgt een uitstel van 1 jaar om te voldoen aan de taalkennisverplichting, indien Woonmaatschappij IJzer & Zee bij de controle via de Kruispuntbank Inburgering één van de volgende documenten verkrijgt:

- een bewijs waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen, nog niet is gestart of heeft kunnen afronden;
- een verklaring, afgeleverd door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken, nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden doordat een gepaste opleiding Nederlands tweede taal niet tijdig beschikbaar is.



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

De huurder wordt vrijgesteld van de taalkennisverplichting omdat hij ernstig ziek is, een mentale of fysieke handicap heeft of over beperkte cognitieve vaardigheden beschikt.

Woonmaatschappij IJzer & Zee:

- leidt af uit de Kruispuntbank Inburgering dat de huurder wegens ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap blijvend vrijgesteld is van het volgen van de opleiding Nederlands tweede taal;
- verkrijgt via de Kruispuntbank Inburgering een verklaring van uitgeleerdheid die de beperkte cognitieve vaardigheden van de huurder aantoont. De verklaring wordt afgeleverd door een centrum voor basiseducatie als vermeld in artikel 2, 4°, van het decreet van 15 juni 2007 betreffende het volwassenenonderwijs;
- ontvangt van de huurder een medisch attest waaruit blijkt dat een ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap hem blijvend belemmert om te beschikken over de basistaalvaardigheid Nederlands.

#### 2.2.2.2. Inschrijving VDAB niet-beroepsactieve huurder met arbeidspotentieel

De regel

Woonmaatschappij IJzer & Zee controleert bij de toewijzing (en hierna driejaarlijks) of de huurder een niet-beroepsactieve burger is met arbeidspotentieel. De (kandidaat-)huurder wordt als een niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel aanzien indien hij 64 jaar of jonger is en niet werkt. Desgevallend, moet de (kandidaat-)huurder zich binnen de 3 maanden inschrijven bij de VDAB.

De huurder die bij de inwerkingtreding van de huurovereenkomst niet aan de inschrijvingsverplichting bij de VDAB voldoet, krijgt bijkomend één maand om zich in te schrijven. Bij het aflopen van deze periode kan een administratieve geldboete worden opgelegd door de toezichthouder.

De uitzondering

Volgende huurders worden tijdelijk of definitief niet beschouwd als een niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel:

- de huurder die niet kan werken wegens arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of erkende handicap;
- de huurder die uitkeringsgerechtigd is en voor wie een uitzondering geldt in het kader van billijkheidsredenen.

Zij moeten niet aan de inschrijvingsverplichting bij de VDAB voldoen.

## 2.3. Weigering inschrijving van de kandidaat-huurder

De inschrijving van de potentiële kandidaat-huurder in het inschrijvingsregister wordt geweigerd indien hij niet voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, zoals uiteengezet in het intern huurreglement van Woonmaatschappij IJzer & Zee.

## 2.4. Bepalen en wijzigen van de keuze van de wooneenheid

### 2.4.1. Bepalen van de keuze van de wooneenheid

De kandidaat-huurder kan bij de inschrijving het type, de ligging, de maximale huurprijs en vaste huurlasten van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven. Woonmaatschappij IJzer & Zee geeft toelichting bij de huurprijsberekening en de huurprijzen van de woningen van het gekozen type met de gekozen ligging. De keuzemogelijkheden van de kandidaat-huurder worden weergegeven in het centraal inschrijvingsregister.

Voor de toewijzing van een sociale huurwoning worden de volgende gegevens in het centraal inschrijvingsregister geregistreerd:

- 1° het type van de woning waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking wil komen, rekening houdend met de rationele bezetting;



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

- 2° de ligging (gemeente en deelgemeente) van de woningen waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking wil komen;
- 3° de reële huurprijs en de vaste huurlasten die de kandidaat-huurder maximaal wil betalen. Voor de woningen waarop de verhuurder een zakelijk recht heeft, is dat de reële huurprijs, vermeld in artikel 6.46, tweede lid. Voor de woningen die door de verhuurder worden ingehuurd, is dat de huurprijs of onderhuurprijs, vermeld in artikel 6.56, rekening houdend met de tegemoetkoming, vermeld in artikel 5.164;
- 4° specifieke woningvoorkeuren, andere dan de voorkeuren, vermeld in punt 1°, 2° of 3°; (art. 6.5, §2, 3° lid, 1° tem 4° BVCW).

Zowel bij de inschrijving, als bij latere aanpassingen van de woningvoorkeuren, zal de primaire, zowel als de secundaire, verhuurder nagaan of de woningvoorkeur en/of regiokeuze voor hun werkingsgebied niet te beperkt zijn, waardoor ze afbreuk doen aan de woonbehoeftigheid.

Art. 6.6 §3 BVCW, bepaalt dat de verhuurder deze voorkeur beoordeelt, en de kandidaat-huurder kan verzoeken om zijn keuze uit te breiden.

De kandidaat-huurder krijgt een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, postdatum van de brief, om zijn keuze uit te breiden.

Tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoeftigheid, mag de voorkeur van de kandidaat-huurder niet leiden tot een te beperkte keuze (een te beperkt aantal woningen) of een situatie die een toewijzing onmogelijk maakt. Een te beperkte keuze wordt geëvalueerd op basis van het beschikbare patrimonium en de gemiddelde wachttijd. Elke voorkeur die niet aan bovenvermelde regels voldoet, wordt beschouwd als te beperkt en zal niet worden aanvaard.

De kandidaat-huurder kan zijn keuze enkel tot een vlot toegankelijke woning (gelijkvloers of lift, zonder trappen) beperken wanneer hij dit motiveert met een attest van een specialist geneesheer. Bijkomend kunnen ook senioren (personen met een leeftijd van minimaal 65 jaar) kiezen voor een vlot toegankelijke woning, zij moeten voor deze keuze geen attest voorleggen.

De Raad van Bestuur van Woonmaatschappij IJzer & Zee heeft in zitting van 7 juni 2023 beslist om volgende 4 woningvoorkeuren in het centraal inschrijvingsregister aan te bieden:

- Zijn traptreden in het gebouw of de woning een probleem?
- Heb je een lift nodig?
- Heb je een terras nodig?
- Heb je een douche nodig?

Woonmaatschappij IJzer & Zee zal geen aanbod doen aan de kandidaat-huurder als het pand niet voldoet aan de geselecteerde specifieke voorkeur.

### 2.4.2. Uiteenzetting keuzegebieden

Het werkingsgebied van Woonmaatschappij IJzer & Zee spreidt zich over de 10 gemeenten in de regio Westhoek-Noord en omvat:

Alveringem, De Panne, Diksmuide, Houthulst, Koekelare, Koksijde, Kortemark, Lo-Reninge, Nieuwpoort en Veurne.

De Raad van Bestuur van Woonmaatschappij IJzer & Zee heeft in zitting van 3 mei 2023 beslist om het werkingsgebied van Westhoek-Noord in te delen in gemeenten en deelgemeenten.

### 2.4.3. Wijziging van de keuze van de wooneenheid

De kandidaat-huurder kan digitaal of aan het loket in de kantoren van Woonmaatschappij IJzer & Zee tijdens de openingsuren zijn voorkeur van woningkeuze veranderen met behoud van de oorspronkelijke inschrijvingsdatum.



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

## 2.5. Schrappen van de kandidatuur

De schrapping van een kandidaat uit het centraal inschrijvingsregister is geregeld in art. 6.8 BVCW.

### 2.5.1. De verhuurder schrapt een kandidatuur uit het centraal inschrijvingsregister

In volgende gevallen kan de verhuurder een inschrijving uit het CIR schrappen:

- 1° de kandidaat-huurder heeft een woning die de verhuurder hem heeft aangeboden, aanvaard;
- 2° bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, of hij laat na te reageren op het verzoek van de primaire verhuurder om stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet;
- 3° de kandidaat-huurder heeft te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens afgelegd of gegeven;
- 4° bij de tweede vaststelling van een weigering of een niet-reageren door de kandidaat-huurder als een verhuurder hem een woning aanbiedt die aan zijn keuze qua ligging, type, maximale huurprijs en vaste huurlasten beantwoordt, rekening houdend met paragraaf 2;
- 5° de kandidaat-huurder is overleden en er is geen andere kandidaat-huurder;
- 6° de kandidaat-huurder is gedurende twee jaar niet actief geweest in zijn inschrijvingsdossier en reageert niet op de brief van de primaire verhuurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden overeenkomstig artikel 6.9, vierde lid;

### 2.5.2. De primaire verhuurder schrapt een kandidatuur uit het centraal inschrijvingsregister

In volgende gevallen kan de primaire verhuurder een inschrijving uit het CIR schrappen:

- 1° de kandidaat-huurder verzoekt erom;
- 2° bij de actualisering, vermeld in artikel 6.9, blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, of hij laat na te reageren op het verzoek van de primaire verhuurder om staving stukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet.

De verhuurder brengt de kandidaat-huurder per brief op de hoogte van de schrapping, behalve in de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 5°, en tweede lid, 1°.

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 de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, § 1, eerste lid.

§ 2. De schrapping, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°, is alleen van toepassing als tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden. De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder er uitdrukkelijk van op de hoogte brengen dat bij een weigering van of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden.

De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod is gedaan, om te reageren.

Tijdens de periode van drie maanden, vermeld in het eerste lid, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om toch een aanbod te krijgen. Als hij het aanbod vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen.

Als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoeftigheid, kan hij de verhuurder



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoeftigheid, kan hij de primaire verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°.

Als blijkt dat de primaire verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

§ 3. De datum die in aanmerking wordt genomen voor de schrapping, vermeld in paragraaf 1, is de volgende :

1° voor de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, eerste lid 1°, de datum waarop de kandidaat-huurder de huurovereenkomst ondertekent;

2° voor de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 1°, de datum waarop de primaire verhuurder het schriftelijke verzoek van de kandidaat-huurder om geschrapt te worden, ontvangt;

3° voor de schrappingsgronden, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2°, 3° en 6°, en tweede lid, 2°, de datum waarop de verhuurder de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt;

4° voor de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°, de datum die de verhuurder heeft vastgesteld en die op zijn vroegst valt op de eerste dag na de termijn waarin de kandidaat-huurder moest reageren op de aanbodbrief;

5° voor de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 5°, de datum waarop de primaire verhuurder op de hoogte werd gebracht van het overlijden.

## 2.6. Splitsing kandidatuur

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

- indien slechts één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;
- als beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehuurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. De wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner van de toekomstige referentiehuurder krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop de wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop de wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner is ingeschreven.

De kandidaat-huurders kunnen de splitsing van de kandidatuur, vermeld in het tweede lid, zelf aanpassen via de digitale toepassing, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, of die aanpassing vragen aan de primaire verhuurder. (art.6.7, §2 BVCW)



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

# 3. TOELATING EN TOEWIJZING

## 3.1. Toelatingsvoorwaarden

### De regel

Een kandidaat-huurder wordt toegelaten tot een sociale huurwoning als hij bij de toewijzing van de woning voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Deze voorwaarden zijn identiek aan de inschrijvingsvoorwaarden, vermeldt in artikel 6.12 en 6.CW.

Enkel de persoon die zich bij inschrijving heeft opgegeven als toekomstig referentiehuurder en de wettelijke samenwoner, de echtgenoot of feitelijke partner van de referentiehuurder, die de sociale huurwoning mee gaat bewonen, moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

De echtgenoot of wettelijke samenwoner van de huurder kan na de aanvang van de huurovereenkomst alleen met de huurder gaan samenwonen in de sociale huurwoning, indien hij samen met de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden; en de bijwoonst niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de echtgenoot of wettelijke samenwoner van rechtswege huurder.

De feitelijke partner van de huurder die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, kan na één jaar met de huurder te hebben samengewoond, de woning slechts blijven bewonen als hij samen met de huurder voldoet aan de voorwaarden. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege huurder.

De toelatingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.12 en 6.13. BVCW.

Als de afwijkingen van artikel 6.14, eerste en tweede lid, 1° tot en met 3°, en 5° en 6°, BVCW van toepassing zijn, dan moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarden.

Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

De toelatingsvoorwaarde over de saldi op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen is dezelfde als de voorwaarde, vermeld in artikel 6.13/1 BVCW.

De kandidaat-huurder bewijst binnen de termijn die de verhuurder bepaalt, dat hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarde, vermeld in het derde lid, met de volgende documenten :

1° een afschrift van een actuele raadpleging van het centraal aanspreekpunt van rekeningen en financiële contracten, vermeld in artikel 2, 2°, van de wet van 8 juli 2018 houdende organisatie van een centraal aanspreekpunt van rekeningen en financiële contracten en tot uitbreiding van de toegang tot het centraal bestand van berichten van beslag, delegatie, overdracht, collectieve schuldenregeling en protest;

2° bewijsstukken met de saldi op de spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarvan hij mederekeninghouder of rekeninghouder, is.

De saldi, vermeld in het vierde lid, punt 2°, hebben betrekking op de datum waarop de aanbodbrief voor de toewijzing van de woning aan de kandidaat-huurder is verzonden.

Als de verhuurder vaststelt dat het bezorgde afschrift, vermeld in het vierde lid, 1°, nog andere spaar-, betaal-, termijn- of effectenrekeningen bevat waarvan de kandidaat-huurder mederekeninghouder of rekeninghouder is, dan de rekeningen waarvan de kandidaat-huurder de bewijsstukken, vermeld in het vierde lid, 2°, bezorgt, bewijst de kandidaat-huurder



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

in voorkomend geval dat hij niet langer mederekeninghouder of rekeninghouder is van die andere rekeningen.

#### De uitzondering

Een kandidaat-huurder moet niet aan de toewijzingsvoorwaarden voldoen indien hij op het moment van de toewijzing al huurder is van een andere sociale huurwoning van Woonmaatschappij IJzer & Zee; of bij gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop.

## 3.2. Uitvoeringsbevoegdheid door Raad van Bestuur

De Directie van Woonmaatschappij IJzer & Zee kreeg van de Raad van Bestuur in zitting van 6 december 2023 de bevoegdheid om de eigenlijke uitvoering van de toewijzingsregels bepaald in dit intern huurreglement uit te voeren.

De Directie houdt bij deze toewijzingen rekening met:

- de keuze van de kandidaat-huurder van een sociale huurwoning qua type, ligging huurprijs en vaste huurlasten van de woning;
- de rationele bezetting;
- de voorrangs- en toewijzingsregels (hierbij wordt er extra aandacht besteed aan de kandidaat- huurders die behoren tot de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden, en aan bewoners van een sociale huurwoning die willen of moeten verhuizen naar een aangepaste woning);
- het toewijzingsreglement.

## 3.3. Toewijzingsregels VCW en BVCW

In dit artikel worden de instroommogelijkheden voor kandidaat-huurders uiteengezet.

### 3.3.1. Verplichte toewijzingsregels

Woonmaatschappij IJzer & Zee is verplicht om achtereenvolgens een voorrang toe te kennen aan:

- de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een ADL-woning, als de beschikbare woning een ADL-woning is;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van Woonmaatschappij IJzer & Zee die niet voldoet aan de normen, vermeld in Artikel 3.1, §1, vierde lid VCW;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van Woonmaatschappij IJzer & Zee en die, met toepassing van Artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d) VCW, moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning (de huurder dient in te stemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, of als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is zoals bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij Woonmaatschappij IJzer & Zee een gemotiveerde afwijking toestaat);
- de kandidaat-huurder met toepassing van Artikel 6.30, vijfde lid BVCW;
- de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en moet worden gehuisvest conform Artikel 3.30, §2, tweede lid, Artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en Artikel 5.88, tweede lid VCW;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in Artikel 6.18, vierde lid BVCW, als gezinshereniging plaatsvindt, die wil



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

verhuizen naar een sociale huurwoning van Woonmaatschappij IJzer & Zee die aan de rationele bezetting voldoet. Als niet langer voldaan is aan de rationele bezetting ten gevolge van een gezinshereniging, is de voorrang enkel van toepassing als de kandidaat-huurder een kleinere woning had aanvaard in afwachting van zijn gezinshereniging. Deze huurder moet wel steeds onmiddellijk en correct elke wijziging van zijn gezinssamenstelling aan Woonmaatschappij IJzer & Zee gemeld en/of vooraf aangevraagd hebben. In geval van deze voorrang, geldt de inkomensvoorwaarde niet. Een kandidaat-huurder die om redenen van rationele bezetting wil muteren, kan na de 2de ongeoorloofde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn opgegeven keuze bij inschrijving geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel, ook niet als hij opnieuw wordt ingeschreven;

- de kandidaat-huurder, vermeld in Artikel 6.18, vierde lid BVCW;
- de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, als vermeld in Artikel 3.35 VCW, op de datum waarop dat overeenkomstig Artikel 3.37, eerste lid VCW, in een proces-verbaal werd vastgesteld. Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot voorrang. Dat geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed of de kamer bewoont (geen mogelijkheid tot opsplitsen), of het gezin die nadien de woning, het onroerend goed of de kamer zou proberen te betrekken (krijgt geen voorrang). Als men ook ingeschreven is bij een andere verhuurder, verliest men na toewijzing van een woning deze voorrang bij de andere verhuurder. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste 6 maanden bewoond hebben voorafgaand aan de vaststellingen in een proces-verbaal. De voorrang wordt alleen verleend indien de kandidaat-huurder zich ten laatste 2 maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van Woonmaatschappij IJzer & Zee. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet hij Woonmaatschappij IJzer & Zee binnen de 2 maanden na de vaststelling op de hoogte brengen van de gewijzigde situatie. De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij na de vaststelling van de feiten in een procesverbaal, zou verhuizen naar een noodwoning. Een kandidaat-huurder verliest zijn voorrang na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, ook als hij opnieuw wordt ingeschreven;
- de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:
  a) onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
  b) ongeschikt is verklaard met toepassing van Artikel 3.12 of 3.16 VCW, als die woning op het technisch verslag minstens 3 gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken 'Omhulsel' of 'Binnenstructuur';
  Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot voorrang. Dat geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed of de kamer bewoont (geen mogelijkheid tot opsplitsen), of het gezin die nadien de woning, het onroerend goed of de kamer zou proberen te betrekken (krijgt geen voorrang). Als men ook ingeschreven is bij een andere verhuurder, verliest men na toewijzing van een woning deze voorrang bij de andere verhuurder. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste 6 maanden bewoond hebben voorafgaand aan de datum waarop de woning ongeschikt- of onbewoonbaar werd verklaard. Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste 2 maanden na de datum van vaststellingen heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van Woonmaatschappij IJzer & Zee. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet hij Woonmaatschappij IJzer & Zee binnen de 2 maanden op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie.
  De voorrang geldt niet in de volgende gevallen: het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont; de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

noodwoning woont; de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd. De kandidaat-huurder legt hiervoor een verklaring op eer af. De kandidaat-huurder verliest zijn voorrang ook na de ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, ook als hij opnieuw wordt Ingeschreven;

- de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

### 3.3.2. Werkwijze

De toewijzing gebeurt middels een deellijst naargelang het type en ligging van de vrijgekomen woonst en de voorkeur van de kandidaat-huurder.

Op het moment van het aanschrijven van de hoogst gerangschikte kandidaat- huurders wordt een deellijst gedateerd en uitgeprint. Deze lijst zal als basis dienen voor het aanschrijven van kandidaat-huurders tot het moment dat een kandidaat-huurder wordt gevonden die belangstelling heeft in de vrijgekomen woonst én aan de toelatingsvoorwaarden voldoet. Wanneer meerdere kandidaten tegelijk worden aangeschreven met een aanbod, worden enkel kandidaat-huurders die het aanbod hebben aanvaard én die batig gerangschikt staan, afgetoetst aan de voorwaarden.

Mocht heel uitzonderlijk blijken dat er geen kandidaat gevonden wordt uit deze deellijst, zal een nieuwe deellijst worden gedateerd en uitgeprint die als basis zal dienen voor het aanschrijven van kandidaat-huurders.

Voor elke vrijgekomen woonst wordt een nieuwe deellijst gedateerd en uitgeprint, op basis van dewelke kandidaat-huurders worden aangeschreven.

Enkel wanneer op het moment van het aanschrijven 2 of meer woongelegenheden in een zelfde deelgemeente zijn vrijgekomen, wordt eenzelfde deellijst gebruikt. De deellijsten blijven drie maanden geldig.

#### 3.3.2.1. Aanschrijving

Wanneer een kandidaat-huurder chronologisch vooraan komt te staan voor een woongelegenheid, dan wordt hij aangeschreven.

Weigert hij deze woongelegenheid, of reageert hij niet op het aanbod, dan wordt dit - in het geval hij nog geen eerste weigering op zijn naam heeft – beschouwd als een eerste weigering, en wordt hij opnieuw aangeschreven wanneer op een later tijdstip een nieuwe deellijst wordt gedateerd en uitgeprint voor een andere vrijgekomen woonst.

Woonmaatschappij IJzer & Zee onderzoekt op het moment van de toewijzing de toelatingsvoorwaarden van de hoogst gerangschikte persoon die in volgorde komt voor de toewijzing.

Wanneer daartoe gegevens vereist zijn (vb. de middelentoets), die Woonmaatschappij IJzer & Zee niet op een geautomatiseerde wijze (Kruispuntbank) kan verkrijgen, dient de kandidaat-huurder deze aan Woonmaatschappij IJzer & Zee te bezorgen binnen de vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarmee de vraag aan de kandidaat-huurder werd gesteld. Wanneer daartoe een actie vereist is van de kandidaat-huurder, dient de kandidaat-huurder dit uit te voeren binnen de vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarmee de vraag aan de kandidaat-huurder werd gesteld. Gebrek aan antwoord of actie binnen de gestelde termijn wordt gelijkgesteld met een weigering, tenzij overmacht wordt aangetoond.

Indien reactie binnen de 15 dagen doch een tekort van bewijsstuk(ken) zal nog 7 bijkomende kalenderdagen tijd worden gegeven om zich in regel te stellen.

Tijdens de periode van drie maanden tussen twee aanbiedingen worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder.



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om de woongelegenheden van zijn voorkeur qua ligging en type toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van één van die woningen vervolgens weigert, of niet reageert op het aanbod, dan wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door Woonmaatschappij IJzer & Zee op dat recht gewezen.

#### 3.3.2.2. De aangepaste woning

Art.6.17 BVCW bepaalt:

De woning die door de daarop gerichte investeringen fysiek is aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking kan alleen toegewezen worden als de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden die fysieke handicap of beperking heeft.

Hieronder dient begrepen te worden:

De aanvrager heeft een fysieke handicap of fysieke beperking

De kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, krijgt een voorrang als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking. Om van die voorrangsregel gebruik te maken, moet dus cumulatief aan twee voorwaarden voldaan zijn, namelijk een voorwaarde met betrekking tot de woning en een voorwaarde met betrekking tot de kandidaat-huurder of zijn gezinslid.

Het moet gaan om woningen waarin duidelijk meer geïnvesteerd is dan in een 'gewone sociale huurwoning'. De proportionaliteit van de investeringen is van doorslaggevende rol om die voorrang te laten spelen. De investeringen aan de woning moeten voldoende groot zijn om de woning aan te passen aan bewoners met een fysieke handicap of beperking. Bij het bouwen of renoveren van de woning heeft men een bepaalde doelgroep met een fysieke handicap of beperking voor ogen of men kiest ervoor om bestaande woningen doelbewust aan te passen.

Zoals eerder gesteld zijn kleinere ingrepen aan de woning, zoals bvb. handgrepen in sanitaire ruimtes en inloopdouche niet te kwalificeren als voldoende investeringen. De C2008 van de VMSW kan hierbij als leidraad worden gehanteerd. De kandidaat-huurder of het gezinslid met een fysieke handicap of beperking kan niet automatisch aanspraak maken op deze voorrang. Er moet bij de toewijzing van de woning een verband zijn tussen de specifieke kenmerken van de woning en de aard van de fysieke handicap of beperking. Bijvoorbeeld: een persoon die zich kan behelpen met een looprek heeft geen nood aan een rolstoeltoegankelijke woning. Hij komt dan ook niet in aanmerking voor een voorrang voor een dergelijke woning. De leeftijd van de kandidaat-huurder of het gezinslid speelt geen rol. Een medisch attest kan de fysieke handicap of beperking van de kandidaat-huurder of het gezinslid aantonen.

Woongelegenheden bestemd voor rolstoelgebruikers worden toegewezen aan kandiderende gezinnen met rolstoelgebruiker of een alleenstaande rolstoelgebruiker. Een rolstoelgebruiker is een persoon waarbij het FOD attest vermeldt: details handicap 50 % onderste ledematen. Indien er geen kandidaat is met het vereiste FOD attest - handicap 50 % onderste ledematen- , kan een dergelijke woning worden toegewezen aan een gezin of een alleenstaande die een algemeen attest handicap 66 % heeft + een medisch attest rolstoelafhankelijk of rolstoelgebruiker.

Indien er geen gezin met rolstoelgebruiker of alleenstaande rolstoelgebruiker kandidaat is, kan een dergelijke woning toegewezen worden aan een gezin waarvan één persoon een handicap heeft van minstens 66% of alleenstaande persoon met een handicap van minstens 66 %.

Volgens art. 6.17 van het BVCW kan een aangepaste woning voortaan enkel nog toegewezen worden aan kandidaten die een fysieke beperking hebben. Art. 6.20, 9° c) van de VCW stelt dat als de bewoner die de beperking had niet meer in de woning verblijft, de huurder verplicht moet muteren naar een andere woning. Als er voor de toewijzing van een aangepaste woning



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

geen kandidaten met een beperking op de wachtlijst staan, moet de woonmaatschappij het pand laten leegstaan.

Het betreft volgende panden:

| Adres | Gemeente | Type |
|---|---|---|
| Schooldreef 23 | 8690 Alveringem | Woning 2 slaapkamers |
| Spreeuwenbergstraat 41/0001 | 8630 Veurne | Appartement 1 slaapkamer |
| Spreeuwenbergstraat 41/0002 | 8630 Veurne | Appartement 1 slaapkamer |
| Spreeuwenbergstraat 41/0003 | 8630 Veurne | Appartement 1 slaapkamer |
| Kwadestraat 13/0031 | 8600 Diksmuide | Appartement 2 slaapkamers |
| Kwadestraat 13/0032 | 8600 Diksmuide | Appartement 2 slaapkamers |
| Willem De Roolaan 126/002 | 8620 Nieuwpoort | Appartement 2 slaapkamers |
| Willem De Roolaan 126/103 | 8620 Nieuwpoort | Appartement 2 slaapkamers |
| Justus Van Clichthovenstraat 63 | 8620 Nieuwpoort | Woning 3 slaapkamers |
| Justus Van Clichthovenstraat 69 | 8620 Nieuwpoort | Woning 3 slaapkamers |
| Stationsstraat 9/G002 | 8660 De Panne | Appartement 1 slaapkamer |
| Veurnestraat 72/1G01 | 8660 De Panne | Appartement 2 slaapkamers |
| Veurnestraat 72/2G01 | 8660 De Panne | Appartement 2 slaapkamers |

### 3.3.3. De kandidaat-huurder brengt zelf een aangepaste woning aan

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

De woonmaatschappij kan de aangeboden woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning. (art.6.19 BVCW)

Woonmaatschappij IJzer & Zee beslist om deze voorrangsregel toe te passen, onder de genoemde voorwaarden.

## 3.4. Toewijssysteem – 4 pijlers

Het nieuwe toewijzingsmodel van de woonmaatschappijen voorziet vier instroommogelijkheden. Sociale huurwoningen zullen volgens de nieuwe regelgeving kunnen toegewezen worden via de volgende vier manieren:

### 3.4.1. Standaardtoewijzingen

Er wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

1. De aangepastheid van de woning;
2. De rationele bezetting;
3. De langdurige woonbinding;
4. De mantelzorg;
5. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister.

Onder langdurige woonbinding wordt verstaan: de binding 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 waar de toe te wijzen



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

woning ligt. De lokale bindingsvoorwaarde kan eventueel verder verstrengd worden, maar niet versoepeld.

De verhuurder houdt bij de toewijzing achtereenvolgens rekening met:

1. In voorkomend geval, de strengere, woonbinding, die de gemeente heeft laten opnemen in het toewijzingsreglement;
2. De langdurige woonbinding met de gemeente;
3. In voorkomend geval, de langdurige woonbinding met het deelgebied of werkingsgebied van de woonmaatschappij, die door alle gemeenten in het werkingsgebied bij consensus is afgesproken, en opgenomen in het toewijzingsreglement;

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

De bindingsfactor hiervoor wordt aangetoond op basis van één van volgende documenten:

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

### 3.4.2. Versnelde toewijzingen

Er kan hier niet afgeweken worden van het verplichte aandeel versnelde toewijzingen, namelijk 20%. Er geldt hier geen lokale bindingsvoorwaarde.

Binnen de regelgeving werden vijf hoofddoelgroepen vastgelegd die in aanmerking komen voor een versnelde toewijs;

1. (Dreigend) dak- en thuisloosheid
   - Kandidaat-huurder zonder huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang
   - Verlaten van instelling of gevangenis zonder woonrecht elders
   - Verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel
   - Verlies woonrecht en opvang bij familie of vrienden
   - Huurovereenkomst wordt opgezegd door de eigenaar, opzegtermijn < 3 maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn < 3 maanden.
2. Jongeren die zelfstandig (gaan) wonen met begeleiding
3. Geestelijke gezondheidsproblematiek
4. Wonen in een slechte huisvesting (niet-conventionele ruimte, onbewoonbaar, ongeschikt…)
   - Wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren
   - Wonen in een onbewoonbare (art. 135 NGW) of ongeschikte (art. 3.12 of 3.16 VCW) woning
   - Wonen in een overbewoonde woning
5. Bijzondere omstandigheden van sociale aard

De manier van toewijzen wordt hiervoor vastgelegd in het intern huurreglement van Woonmaatschappij IJzer & Zee (zie verder).

### 3.4.3. Toewijzingen aan wie behoort tot een specifieke doelgroep (= facultatief aandeel)

De derde pijler is facultatief en wordt begrensd binnen de regelgeving. Er mag maximum 1/3e van het patrimonium voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. Deze vastgelegde



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

doelgroepen moeten opgenomen worden in het toewijzingsreglement. Dit na voorlegging en goedkeuring door de gemeenteraad. De vastgelegde regelgeving voorziet een lijst met mogelijke doelgroepen zonder vernietigingstoezicht, namelijk:

- Personen ouder dan 65 jaar
- Jongeren die met begeleiding zelfstandig (gaan) wonen
- Personen met een fysieke of mentale beperking of handicap
- Personen in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma
- Personen met een geestelijke gezondheidsproblematiek
- Personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden

Voor andere doelgroepen is een doelgroepenplan en motivering nodig voor het vernietigingstoezicht. De Raad van Bestuur van Woonmaatschappij IJzer & Zee besliste om pijler 3 – toewijzingen aan wie behoort tot een specifieke doelgroep – nog geen invulling te geven. Na evaluatie van de versnelde toewijzingen in pijler 2, over een volledig kalenderjaar, zullen we een beter zicht hebben op de verschillende doelgroepen die uit de boot vallen bij de versnelde toewijzingen in pijler 2. Op basis van deze evaluatie zal het toewijzingsreglement opgemaakt worden. Tot dan wordt er gewerkt met de bestaande lokale toewijzingsreglementen.

### 3.4.4. Toewijzingen omwille van interne mutaties (dwingende redenen) of bijzondere toewijzingsregels

Een verhuurder (= de woonmaatschappij) kan met voorrang woningen toewijzen aan sociale huurders die om dwingende redenen dienen te worden ge(her)huisvest.

<u>De volgende kandidaat-huurders krijgen een voorrang:</u>

1. Sociale huurder die overbezet woont (overschrijding minimale bezettingsnormen technisch verslag)
2. Sociale huurder die moet verhuizen uit een aangepaste woning of een sociale assistentiewoning omdat de persoon die hier nood aan heeft niet meer in de woning woont
3. Kandidaat-huurder die een verhaal indiende bij Toezicht en het verhaal is gegrond verklaard
4. Kandidaat-huurder die moet herhuisvest worden voor de toepassing sociaal beheersrecht, infrastructuurwerken, aanpassing woning aan handicap, verwerving onroerende goederen voor sociaal wonen, …
5. Sociale huurder die niet meer rationeel bezet woont (en dit is niet te wijten aan meerderjarige personen die in de woning zijn komen wonen) en sociale huurder die verhuist naar een geschikte woning nadat de gezinshereniging plaatsvond
6. Kandidaat-huurder die in afwachting van de gezinshereniging de wachttijd voor een grote woning heeft doorlopen (voorrang voor kleine woning in afwachting van gezinshereniging)
7. Sociale huurder van ingehuurde woning wiens hoofdhuurovereenkomst afloopt en die nog een woonrecht heeft
8. Sociale huurder die onderbezet woont
9. Sociale huurder die moet herhuisvest worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht.

De Raad van Bestuur van Woonmaatschappij IJzer & Zee besliste om aan de kandidaat-huurders uit 7° tot en met 9° een absolute voorrang te verlenen. De voorrangen 1° tot en met 6° worden daarna achtereenvolgens toegepast.



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

## 3.5. Het tot stand komen van pijler 2

De regionale werkgroep "werkgroep opmaak nieuw toewijzingsreglement": een participatief traject op de toegang tot sociale huisvesting voor mensen in een kwetsbare situatie in het werkingsgebied Westhoek-Noord te garanderen werkte een nota uit om de instroommogelijkheid versnelde toewijzingen via pijler 2 vast te leggen. Dit werd goedgekeurd in de Raad van Bestuur van Woonmaatschappij IJzer & Zee in zitting van 3 mei 2023.

Binnen het regelgevend kader, en in consensus met alle actoren, werkte de werkgroep een voorstel uit voor de manier van toewijzen binnen de versnelde toewijzing.

Om dit voorstel uit te werken startte de werkgroep met een analyse van de woonnoden. Dit op basis van (bestaand) cijfermateriaal. De leden van de werkgroep engageerden zich om dit mee aan te leveren. Verder zorgde de werkgroep voor inhoudelijke input en werden diverse simulaties uitgevoerd.

Het voorstel is tot stand gekomen op basis van de bijeenkomsten van de regionale werkgroep op 29/09/2022, 21/11/2022, 13/02/2023 en 25/04/2023, de signalen van de welzijnsactoren en de verschillende bijeenkomsten van medewerkers vanuit de SVK's en SHM's (20/03/2023, 27/03/2023, 03/04/2023 en 24/04/2023) en de input van de vertegenwoordigers van Wonen Vlaanderen.

Er is in de regelgeving enige overlap in de doelgroepen vastgelegd binnen instroommogelijkheid twee, versnelde toewijs, en het instromen via specifieke doelgroepen binnen instroommogelijkheid drie.

Bepaalde categorieën van kandidaat-huurders die uit de boot vallen voor een versnelde toewijs in pijler 2, kunnen ondervangen worden via de instroom aan specifieke doelgroepen in pijler 3. Er is dus in die zin een overlap tussen de twee systemen. Het regionale tekort binnen pijler twee, versnelde toewijs, kan lokaal ondervangen worden binnen instroommogelijkheid drie. Dit door doordacht in te zetten op toewijzingen aan specifieke doelgroepen. In die zin zijn instroommogelijkheid twee en drie met elkaar verbonden.

### 3.5.1. Algemeen

Binnen de regelgeving wordt vastgelegd hoeveel versneld moet worden toegewezen (20%) en wie in aanmerking komt voor een instroom via versnelde toewijzing (5 doelgroepen, zie eerder).

Wat niet werd vastgelegd is hoe er hierbij moet worden toegewezen (vb. in welke volgorde en hoeveel % aan welke doelgroep). De werkgroep stelt unaniem voor om te kiezen voor een puntensysteem met objectieve criteria zoals nu al wordt gebruikt door RSVK Veurne-Diksmuide en RSVK Westkust.

Een puntensysteem heeft als voordeel dat er objectief, effectief en transparant gewerkt kan worden. Het gaat in absolute aantallen om een hoog aantal dossiers. Het is van belang om een systeem te ontwikkelen dat werkbaar is. Via een goed werkend puntensysteem kan er vlot en efficiënt toegewezen worden. Dit biedt daarnaast een kader om objectief toe te wijzen binnen een pijler waarin de vraag groter is dan het aanbod en dit voor kandidaat-huurders met allen een hoge woonnood.

De Vlaamse Regering voert een centraal inschrijvingsregister in voor kandidaat- huurders. Het agentschap werd aangewezen om dit centraal inschrijvingsregister bij te houden. Het CIR is van toepassing vanaf 18.03.2024.

### 3.5.2. Verdeling van de percentages

De werkgroep besliste in consensus dat het niet aangewezen is om vooraf een verdeling van percentages vast te leggen per doelgroep. Dit ondermijnt de flexibiliteit en werkbaarheid in het versneld toewijzen, met name in gemeenten/steden waar de absolute aantallen versnelde toewijs lager liggen. Het is moeilijk om vooraf vraag en aanbod in te schatten. Bovendien



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

kunnen de noden per categorie ook wijzigen doorheen de tijd. Daarnaast is vooral de woonnood van belang, ongeacht vanuit welke sector een kandidaat-huurder wordt aangemeld.

### 3.5.3. Spreiding doorheen het jaar + diversiteit in woontypologieën

Er wordt geadviseerd om de toewijzingen via pijler twee te spreiden doorheen het jaar. Alsook om het aanbod versnelde toewijs te spreiden over verschillende woontypologieën. Op basis van het gemiddeld aantal toewijzingen per jaar zal een evenwichtige verdeling per maand vooropgesteld worden.

### 3.5.4. Monitoring van het nieuw systeem

De invoering van het nieuw systeem vraagt, zeker in een eerste opstartfase, om voldoende monitoring. Op die manier kunnen knelpunten en signalen gebundeld worden en kan indien nodig bijgestuurd worden waar nodig.

### 3.5.5. Puntensysteem (objectieve criteria)

Het door de werkgroep uitgewerkte puntensysteem is gebaseerd op drie puntencategorieën:

- Woonnood (dreigend dak-of thuisloos)
- Ondersteunend professioneel netwerk: kandidaat-huurders die begeleiding krijgen door een welzijnsdienst uit de regio krijgen extra punten.
- Actueel besteedbaar inkomen: mensen met een lager inkomen krijgen meer punten

Eerder werd geschetst dat het aantal versnelde toewijzingen op regioniveau een daling zal zijn ten opzichte van het aantal toewijzingen aan kwetsbare huurders op vandaag. Binnen instroommogelijkheid twee zal de vraag dus groter zijn dan het aanbod. Om een puntensysteem uit te werken dat voldoende selecteert op woonnood, moest een keuze gemaakt worden om een aantal doelgroepen voorrang te geven.

Verder is er ook aandacht voor het belang van preventie van uithuiszettingen. Wie doorstroomt naar een sociale woning moet die maximaal kunnen behouden. Door het toekennen van punten voor ondersteunend professioneel netwerk kunnen kandidaat-huurders instromen die hier klaar voor zijn waardoor de kans op slagen groter is. Indien er succesvolle begeleiding is op het moment van toewijzing, geldt de toewijzingsvoorwaarde dat de kandidaat-huurder initiatief neemt om de begeleiding te laten overnemen door gelijkaardige diensten in de nieuwe gemeente, dit kan bv. via een engagementsverklaring.

Tot slot wordt het actueel besteedbaar inkomen meegenomen omdat mensen met een laag inkomen veel minder kansen hebben op de private huurmarkt. De werkgroep kiest ervoor om deze kandidaat- huurders voorrang te geven. Wie vb. in een tijdelijke opvang verblijft en een hoger inkomen heeft, heeft wel kansen op de private huurmarkt. Een verblijf in tijdelijke opvang betekent niet automatisch dat er nood is aan een sociale woning.

Daarnaast worden zo ook kansen gecreëerd voor mensen die bij vrienden en familie verblijven en een laag inkomen hebben.

## 3.6. Pijler 2: versnelde toewijzing



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

STAP 1: BASIS

| | |
|---|---|
| **(dreigend) dak- of thuisloos**<br>• KH zonder huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang<br>• Verlaten van instelling of gevangenis zonder woonrecht elders<br>• Verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel<br>• Verlies woonrecht en opvang bij familie of vrienden<br>• Huurovereenkomst wordt opgezegd door de eigenaar, opzegtermijn < 3 maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn < 3 maanden. | 20 punten<br>17 punten |
| **Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding** | 17 punten |
| **Geestelijke gezondheidsproblematiek** | 10 punten |
| **Wonen in slechte huisvesting**<br>• Wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren **met** stakingsbevel<br>• Wonen in een onbewoonbare (art. 135 NGW) woning met Besluit Burgemeester<br>• Wonen in een overbewoonde woning met Besluit Burgemeester<br>• Wonen in een ongeschikte (art. 3.12 of 3.16 VCW) woning met Besluit Burgemeester<br>• Wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren **zonder** stakingsbevel | 20 punten<br>17 punten |
| **Bijzondere omstandigheden van sociale aard**<br>Vb. Multiproblematiek, gestaafd via gemotiveerd verslag opgemaakt door de woonmaatschappij | 33 punten |

STAP 2: ondersteunend professioneel netwerk

- Kandidaat-huurders kunnen extra punten verkrijgen op basis van hun regionale verankering of lokale context. We benoemen dit als ondersteunend professioneel netwerk. Via deze puntencategorie bouwen we ook een voorrang in voor mensen uit de regio. Dit ten opzichte van mensen buiten de regio (er is namelijk geen lokale bindingsvoorwaarde bij versnelde toewijzingen, dus mensen van buiten de regio kunnen zich ook aanmelden, hen uitsluiten kan niet, voorrang inbouwen voor mensen binnen de regio met deze puntencategorie kan wel).



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

| | |
|---|---|
| **3 maanden aaneensluitende begeleiding** | 1 |
| **3 maanden aaneensluitende begeleiding + succesvolle begeleiding** | 4 |
| **6 maanden aaneensluitende begeleiding** | 3 |
| **6 maanden aaneensluitende begeleiding + succesvolle begeleiding** | 6 |
| **1 jaar aaneensluitende begeleiding** | 6 |
| **1 jaar aaneensluitende begeleiding + succesvolle begeleiding** | 9 |

Voorwaarden:

- KH's kunnen deze punten krijgen vanaf 3 maanden aansluitende opvolging door een welzijnsorganisatie.
- Enkel de welzijnsorganisatie kan deze extra punten aanvragen, niet de kandidaat-huurder. Dit vanuit de visie dat de welzijnsorganisatie inschat dat de kandidaat-huurder 'doorstroom klaar' is -> belang van kans op slagen, zeker ikv preventie uithuiszettingen en 3 jaar schrapping op de wachtlijst bij uithuiszetting is dit van groot belang.
  De welzijnsorganisatie schrijft hiervoor een verklaring op eer uit, deze geeft aan hoelang de kandidaat-huurder reeds opgevolgd wordt, of deze succesvol is en welke maatschappelijk werker de contactpersoon is.
- Indien nodig kan er een evaluatie van de samenwerking tussen de woonmaatschappij en de welzijnsdienst gebeuren.
- Er wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen de welzijnsorganisatie en de woonmaatschappij -> de welzijnsorganisatie moet actief zijn in het werkingsgebied.

STAP 3: extra punten voor kandidaat-huurders met de laagste inkomens

1) Laagste inkomens hebben namelijk de minste kans om een woning te vinden op de private huurmarkt

Alleenstaanden:

| | |
|---|---|
| **a) Een inkomen tot en met 158 euro boven het leefloon** | **6 punten** |
| **b) Hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 316 euro boven het leefloon** | **3 punten** |



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

Gezinnen:

| | |
|---|---|
| **a) Een inkomen tot en met 253 euro boven het leefloon** | **6 punten** |
| **b) Hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 442 euro boven het leefloon** | **3 punten** |

Voorwaarden:

- Het gaat om het actueel besteedbaar inkomen
- De inkomensgrenzen worden mee aangepast aan de indexatie van het leefloon. We behouden hierbij de werkwijze zoals gehanteerd in het huidige SVK-puntensysteem.[5]

**Stap 1 tot en met 3 = het cumulatief optellen van de toegekende punten per categorie**

**Een kandidaat-huurder kan geen 2x punten krijgen in een zelfde categorie. Hier zal het hoogst aantal punten tellen per categorie.**

STAP 4:

Indien er hierna toch nog meerdere kandidaat-huurders in aanmerking komen voor eenzelfde woning, dan wordt de voorrang bepaald aan de hand van de **chronologie**. We kennen hier wel geen punten aan toe.

## 3.7. Berekening van het percentage versnelde toewijzingen

De berekening gebeurt op basis van de cijfers voor het werkingsgebied Westhoek-Noord, bezorgd door Wonen in Vlaanderen voor de berekening van 20% versnelde toewijzingen.

De woonmaatschappij raamt voor de berekening van het percentage, vermeld in het eerste lid, het aantal toewijzingen die in het komende jaar zullen plaatsvinden.

Ze baseert zich daarvoor op de 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 het tweede lid, 2°, a), worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het percentage, vermeld in het eerste lid.

De toewijzingen, vermeld in het tweede lid, 2°, b), worden wel mee in aanmerking genomen voor de berekening van het percentage, vermeld in het eerste lid.

Hieronder worden deze cijfers weergegeven:



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

| Rekenblad versnelde toewijzingen | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| kolom 1 | kolom 2 | kolom 3 | kolom 4 | kolom 5 | kolom 6 | kolom 7 | kolom 8 | kolom 9 | kolom 10 | kolom 11 |
| **WM X/1** | **toewijzingen in het werkgebied laatste vijf jaar (2019-2023)** | | | | | **jaargemiddeld** | **vooruitblik 2025** | | **Basis 2025** | ersnelde toewijzingen 202 |
| | **i** | **ii** | **A** | **B** | **A-B** | **C** | **D** | **E** | **C-D+E** | basis/5 |
| gemeenten in het (deel-) werkgebied | SHM en SVK toewijzingen in de loop van de laatste vijf jaar (2019 tem 2023) **Zie hulpblad 'toewijzingen 2019-2023'** | toewijzingen lokaal bestuur en VWF in sociaal huurpatrimonium. **Zie hulpblad toewijzingen 2019-2023** | *subtotaal toewijzingen 2019 tem 2023* | interne mutaties tgv sloop, renovatie of aanpassingswerk-zaamheden of verkoop | | | verwachte interne mutaties 2025 omwille van geplande verkoop, sloop, renovatie of aanpassingswerken | bijkomend aanbod na her- of nieuwbouw | | |
| Diksmuide | *204* | | *204* | | *204* | *40,8* | | 14 | *54,8* | 10,96 |
| Houthulst | *91* | | *91* | | *91* | *18,2* | | | *18,2* | 3,64 |
| Lo-Reninge | *37* | | *37* | | *37* | *7,4* | | | *7,4* | 1,48 |
| Alveringem | *28* | | *28* | | *28* | *5,6* | | | *5,6* | 1,12 |
| De Panne | *92* | | *92* | | *92* | *18,4* | | | *18,4* | 3,68 |
| Koksijde | *154* | | *154* | | *154* | *30,8* | 15 | 10 | *25,8* | 5,16 |
| Nieuwpoort | *134* | | *134* | | *134* | *26,8* | | 36 | *62,8* | 12,56 |
| Veurne | *159* | | *159* | | *159* | *31,8* | 1 | | *30,8* | 6,16 |
| Kortemark | *77* | | *77* | | *77* | *15,4* | | | *15,4* | 3,08 |
| Koekelare | *38* | | *38* | | *38* | *7,6* | | | *7,6* | 1,52 |
| som (deel-)Werkgebied | **1014** | **0** | *1014* | **0** | *1014* | *202,8* | **16** | **60** | ***246,8*** | **49,36** |

Voor de regio Westhoek-Noord zijn er ongeveer 49 versnelde toewijzingen per jaar. Dit zijn er ongeveer 4 per maand.

Op het einde van iedere maand zal de sociale cel (bestaande uit de directie en de toewijzingsverantwoordelijken) de binnengekomen opzeggen bekijken en analyseren welke woningen versneld kunnen toegewezen worden via pijler 2. Leden van de sociale dienst kunnen aansluiten indien nodig.

Hierbij wordt gestreefd naar een goede match tussen de gemeente, buurt, woning en de toekomstige bewoner om een succesvolle toewijzing na te streven. Op basis van welke woongelegenheden er vrijkomen wordt steeds gestreefd om het juiste aanbod te linken aan de best passende kandidaat-huurder.

Op die manier kunnen de versnelde toewijzingen gespreid worden in het patrimonium en wordt niet enkel in 1 gemeente versneld toegewezen.

De kandidaat versnelde toewijzing met het hoogste puntenaantal krijgt de woning aangeboden.

Indien meerdere kandidaten eenzelfde hoogste puntenaantal bekomen, dan gebeurt de toewijzing chronologisch volgens datum van inschrijving op de wachtlijst.

Indien de eerst nuttig gerangschikte kandidaat-huurder de aangeboden woongelegenheid weigert, dan verliest hij het recht op een versnelde toewijzing, en wordt de woning aangeboden aan de volgende nuttig gerangschikte kandidaat-huurder.

Dit systeem van toewijzen zal na 1 jaar geëvalueerd worden door de Raad van Bestuur van Woonmaatschappij IJzer & Zee en aangepast waar nodig.

### 3.7.1. Weigering van een versnelde toewijzing

Op 27 oktober 2023 keurde de Vlaamse Regering het principe van weigering van een versnelde toewijzing definitief goed van een ex-huurder van de woonmaatschappij van wie de sociale huurovereenkomst via gerechtelijke tussenkomst beëindigd is door ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de woning. Deze weigeringsgrond treedt in werking op 1 januari 2024.

### 3.7.2. Rationele bezetting

Bij de toewijzing van een woongelegenheid moet steeds rekening worden gehouden met de rationele bezetting van de woongelegenheid. Dit om een efficiënte organisatie en de leefbaarheid in en om de huurwoning te realiseren. Daarbij zijn de begrippen overbevolking enerzijds en onderbezetting anderzijds van belang.



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

Overbevolking: er is sprake van overbevolking wanneer meer dan twee personen een slaapkamer in een woongelegenheid betrekken. Volgende uitzonderingen zijn mogelijk: bij bezoekrecht kunnen maximum 3 kinderen een zelfde slaapkamer betrekken maar het aantal extra slaapkamers om het bezoekrecht te kunnen uitoefenen is beperkt tot 2. Kinderen van een verschillend geslacht en ouder dan 6 jaar moeten een afzonderlijke slaapkamer kunnen betrekken. Indien er geen familieband is, moet een afzonderlijke slaapkamer kunnen worden betrokken.

#### 3.7.2.1. Wisselwerking tussen de 4 toewijzingsregels

Het vertrekpunt is de vrijgekomen woning.

Op geregelde tijdstippen komt de sociale cel samen om de vrijgekomen woningen te bespreken en te verdelen onder de verschillende pijlers. In de sociale cel zetelen minstens één vertegenwoordiger van de dienst verhuur & verkoop en één vertegenwoordiger van de technische dienst.

De sociale cel houdt rekening met:

1) Of het een nieuw ingehuurde woning is en of deze wordt aangebracht door een kandidaat-huurder waarvoor deze woning voldoet aan de rationele bezetting voor toewijzing.

2) Of het een zogenaamde gelabelde woning betreft, toe te wijzen in pijler 3 aan een specifieke doelgroep. Deze gelabelde woningen zijn opgenomen in de huidige lokale toewijzingsreglementen.

3) Of het een toewijzing betreft volgens de 2$^{de}$ pijler, versnelde toewijzingen. Art. 6.24§1 bepaalt immers dat een contingent van 20% van alle toewijzingen moet voorbehouden zijn voor de versnelde toewijzingen.

4) Of een toewijzing met absolute voorrang gerealiseerd kan worden (pijler 4)

   - Sociale huurder van ingehuurde woning wiens hoofdhuurovereenkomst afloopt en die nog woonrecht heeft
   - Sociale huurder die moet herhuisvest worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht
   - Sociale huurder die onderbezet woont

5) De toewijzingen in toepassing van pijler 4 (interne mutaties en bijzondere toewijzingen, art. 6.28 BVCW – doch enkel art. 6.28, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°) en pijler 1 (standaard toewijzingen) gebeuren alternerend.
   Iedere toewijzing op grond van pijler 4 (interne mutaties en bijzondere toewijzingen – art. 6.28, 1° tem 6°), zal gevolgd worden door een toewijzing op grond van pijler 1 (de standaard toewijzingsregels).
   Indien voor het toe te wijzen pand er geen batig gerangschikte kandidaten zijn uit pijler 4 wordt het pand toegekend aan de eerstvolgende kandidaat uit pijler 1.

### 3.7.3. Huidige gemeentelijke toewijzingsreglementen

#### 3.7.3.1. Gemeentelijk toewijzingsreglement gemeente DE PANNE

In het intern huurreglement van alle sociale verhuurders in De Panne, wordt onder de **optionele voorrangsregels** onderstaande bepaling opgenomen:



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

"Concreet houdt dit in dat iemand van 65 jaar met lokale binding, voor bepaalde projecten voorrang heeft op iemand van 65 jaar zonder lokale binding."

65-plussers zijn personen vanaf 65 jaar of koppels waarvan één van beide partners 65 jaar of ouder is.

| | | |
|---|---|---|
| Ollevierlaan 6/G 001 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 002 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 003 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 101 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 102 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 103 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 104 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 105 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 201 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 202 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 203 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 204 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 205 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 301 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 302 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 302 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 304 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 305 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 401 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 402 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 403 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |
| Ollevierlaan 6/G 404 | 8660 De Panne | APPSEN1KAMER |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Zonnebloemweg | 2 | 0001 | 8660 | De Panne | GLVWONSEN2K |
| Zonnebloemweg | 2 | 0002 | 8660 | De Panne | GLVWONSEN1K |
| Zonnebloemweg | 2 | 0003 | 8660 | De Panne | GLVWONSEN1K |
| Zonnebloemweg | 2 | 0004 | 8660 | De Panne | GLVWONSEN2K |
| Zonnebloemweg | 2 | 0005 | 8660 | De Panne | GLVWONSEN2K |
| Zonnebloemweg | 2 | 0006 | 8660 | De Panne | GLVWONSEN1K |
| Zonnebloemweg | 2 | 0007 | 8660 | De Panne | GLVWONSEN2K |



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

Lijst met sociale woongelegenheden in de gemeente De Panne met **een aangepaste inrichting voor personen met een handicap of beperkte functionaliteit**

| | | |
|---|---|---|
| Stationsstraat 9/G002 | 8660 De Panne | Appartement 1 slaapkamer |
| Veurnestraat 72/1G01 | 8660 De Panne | Appartement 2 slaapkamers |
| Veurnestraat 72/2G01 | 8660 De Panne | Appartement 2 slaapkamers |

### 3.7.3.2. Gemeentelijk toewijzingsreglement stad Veurne

In het intern huurreglement van alle sociale verhuurders in Veurne, wordt onder de **optionele voorrangsregels** onderstaande bepaling opgenomen:

"Concreet houdt dit in dat iemand van 65 jaar met lokale binding, voor bepaalde projecten voorrang heeft op iemand van 65 jaar zonder lokale binding.

65-plussers zijn personen vanaf 65 jaar of koppels waarvan één van beide partners 65 jaar of ouder is.
De projecten zijn Spreeuwenberg (40 flats) en Germana (21 flats).

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Spreeuwenbergstraat | 40 | 0001 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 40 | 0002 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 40 | 0003 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 40 | 0004 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 40 | 0101 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 40 | 0102 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 40 | 0103 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 40 | 0104 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 40 | 0201 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 40 | 0202 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 40 | 0203 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 40 | 0204 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 40 | 0301 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 40 | 0302 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 40 | 0303 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 40 | 0304 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 41 | 0101 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 41 | 0102 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 41 | 0103 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 41 | 0201 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 41 | 0202 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 41 | 0203 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 41 | 0301 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Spreeuwenbergstraat | 41 | 0302 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 42 | 0001 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 42 | 0002 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 42 | 0003 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 42 | 0004 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 42 | 0101 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 42 | 0102 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 42 | 0103 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 42 | 0104 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 42 | 0201 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 42 | 0202 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 42 | 0203 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 42 | 0204 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 42 | 0301 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 42 | 0302 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 42 | 0303 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |
| Spreeuwenbergstraat | 42 | 0304 | 8630 | Veurne | APPSEN2KAMER |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Rozendalstraat | 2A | 001 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |
| Rozendalstraat | 2A | 002 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |
| Rozendalstraat | 2A | 003 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |
| Rozendalstraat | 2A | 004 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |
| Rozendalstraat | 2A | 101 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |
| Rozendalstraat | 2A | 102 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |
| Rozendalstraat | 2A | 103 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |
| Rozendalstraat | 2A | 104 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |
| Rozendalstraat | 2A | 201 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |
| Rozendalstraat | 2A | 202 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |
| Rozendalstraat | 2A | 203 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |
| Rozendalstraat | 2A | 204 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |
| Rozendalstraat | 2A | 301 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |
| Rozendalstraat | 2A | 302 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |
| Rozendalstraat | 2B | 001 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |
| Rozendalstraat | 2B | 002 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |
| Rozendalstraat | 2B | 101 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |
| Rozendalstraat | 2B | 102 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Rozendalstraat | 2B | 201 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |
| Rozendalstraat | 2B | 202 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |
| Rozendalstraat | 2B | 301 | 8630 | Veurne | APPSEN1KAMER |

### 3.7.3.3. Gemeentelijk toewijzingsreglement gemeente Koksijde

In het intern huurreglement van alle sociale verhuurders in Koksijde, wordt onder de **optionele voorrangsregels** onderstaande bepaling opgenomen:

De doelgroep 65-plussers krijgt voorrang bij de toewijzing van volgende sociale huurwoningen Bert Bijnensstraat (8 woningen) en Dorpsstraat/Schoolstraat (23 flats)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bert Bijnensstraat | 1 | 8670 | Koksijde | GLVWONSEN1K |
| Bert Bijnensstraat | 2 | 8670 | Koksijde | GLVWONSEN1K |
| Bert Bijnensstraat | 3 | 8670 | Koksijde | GLVWONSEN1K |
| Bert Bijnensstraat | 4 | 8670 | Koksijde | GLVWONSEN1K |
| Bert Bijnensstraat | 5 | 8670 | Koksijde | GLVWONSEN1K |
| Bert Bijnensstraat | 6 | 8670 | Koksijde | GLVWONSEN1K |
| Bert Bijnensstraat | 7 | 8670 | Koksijde | GLVWONSEN1K |
| Bert Bijnensstraat | 8 | 8670 | Koksijde | GLVWONSEN1K |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dorpsstraat | 18 | | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN2KAMER |
| Schoolstraat | 5 | 0101 | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN1KAMER |
| Schoolstraat | 5 | 0102 | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN1KAMER |
| Schoolstraat | 5 | 0201 | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN1KAMER |
| Schoolstraat | 5 | 0202 | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN1KAMER |
| Schoolstraat | 5 | GV01 | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN1KAMER |
| Schoolstraat | 5 | GV02 | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN2KAMER |
| Dorpsstraat | 16 | A | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN2KAMER |
| Dorpsstraat | 20 | 0101 | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN1KAMER |
| Dorpsstraat | 20 | 0102 | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN1KAMER |
| Dorpsstraat | 20 | 0103 | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN2KAMER |
| Dorpsstraat | 20 | 0104 | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN1KAMER |
| Dorpsstraat | 20 | 0105 | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN1KAMER |
| Dorpsstraat | 20 | 0201 | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN1KAMER |
| Dorpsstraat | 20 | 0202 | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN1KAMER |
| Dorpsstraat | 20 | 0203 | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN2KAMER |
| Dorpsstraat | 20 | 0204 | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN1KAMER |
| Dorpsstraat | 20 | 0205 | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN1KAMER |



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dorpsstraat | 20 | 0301 | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN2KAMER |
| Dorpsstraat | 20 | 0302 | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN2KAMER |
| Dorpsstraat | 20 | A | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN2KAMER |
| Dorpsstraat | 20 | B | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN2KAMER |
| Dorpsstraat | 20 | GV01 | 8670 | Oostduinkerke | APPSEN1KAMER |

#### 3.7.3.4. Gemeentelijk toewijzingsreglement Nieuwpoort

In het intern huurreglement van alle sociale verhuurders in Nieuwpoort, wordt onder de **optionele voorrangsregels** onderstaande bepaling opgenomen:

*"Kandidaat-huurders die op het ogenblik van toewijzing minstens 65 jaar oud zijn. Bij een koppel volstaat het dat minstens 1 van beide partners 65 jaar of ouder is.*

***Patrimonium met voorrang voor de doelgroep:***

**65-plussers**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Willem De Roolaan | 126 | 001 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN2KAMER |
| Willem De Roolaan | 126 | 002 | 8620 | Nieuwpoort | APP 2SLK |
| Willem De Roolaan | 126 | 003 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN2KAMER |
| Willem De Roolaan | 126 | 101 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN2KAMER |
| Willem De Roolaan | 126 | 102 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN2KAMER |
| Willem De Roolaan | 126 | 103 | 8620 | Nieuwpoort | APP 2SLK |
| Willem De Roolaan | 126 | 104 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN2KAMER |
| Willem De Roolaan | 126 | 201 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN2KAMER |
| Willem De Roolaan | 126 | 202 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN2KAMER |
| Willem De Roolaan | 126 | 203 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN2KAMER |
| Willem De Roolaan | 126 | 204 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN2KAMER |
| Willem De Roolaan | 126 | 301 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN2KAMER |
| Willem De Roolaan | 126 | 302 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN2KAMER |
| Willem De Roolaan | 126 | 303 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN2KAMER |
| Willem De Roolaan | 126 | 304 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN2KAMER |
| Willem De Roolaan | 126 | 401 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Willem De Roolaan | 126 | 402 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ravelijnplein | 1 | 0001 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 1 | 0002 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 1 | 0003 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ravelijnplein | 2 | 0003 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 2 | 0004 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 2 | 0001 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 2 | 0002 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 3 | 0006 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 3 | 0001 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 3 | 0002 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 3 | 0005 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 3 | 0004 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 3 | 0003 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 1 | 0101 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 1 | 0105 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 1 | 0104 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 1 | 0103 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 1 | 0102 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 2 | 0102 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 2 | 0101 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 2 | 0104 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 2 | 0103 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 3 | 0103 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 3 | 0102 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 3 | 0101 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 3 | 0108 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 3 | 0107 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 3 | 0106 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 3 | 0105 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 3 | 0104 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 1 | 0201 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 1 | 0202 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 3 | 0202 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 3 | 0201 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 3 | 0204 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |
| Ravelijnplein | 3 | 0203 | 8620 | Nieuwpoort | APPSEN1KAMER |

**Personen met een mobiliteitsbeperking**

| | | |
|---|---|---|
| Justus Van Clichthovenstraat 63 | Woning 3 slpk | |
| Justus Van Clichthovenstraat 69 | Woning 3 slpk | |



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

| | | |
|---|---|---|
| Willem De Roolaan 126/002 | Appartement 2 slpk | Ook opgelijst voor doelgroep 65-plussers |
| Willem De Roolaan 126/103 | Appartement 2 slpk | Ook opgelijst voor doelgroep 65-plussers |

### 3.7.3.5. Gemeentelijk toewijzingsreglement stad DIKSMUIDE

In het intern huurreglement van alle sociale verhuurders in Diksmuide, wordt onder de optionele voorrangsregels onderstaande bepaling opgenomen:

*"Kandidaat-huurders die op het ogenblik van toewijzing minstens 65 jaar oud zijn. Bij een koppel volstaat het dat minstens 1 van beide partners 65 jaar of ouder is"*

***Patrimonium met voorrang voor de doelgroep:***

**65-plussers**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Kwadestraat | 13 | 0001 | 8600 | Diksmuide | APPSEN2KAMER |
| Kwadestraat | 13 | 0002 | 8600 | Diksmuide | APPSEN1KAMER |
| Kwadestraat | 13 | 0003 | 8600 | Diksmuide | APPSEN2KAMER |
| Kwadestraat | 13 | 0011 | 8600 | Diksmuide | APPSEN1KAMER |
| Kwadestraat | 13 | 0012 | 8600 | Diksmuide | APPSEN1KAMER |
| Kwadestraat | 13 | 0013 | 8600 | Diksmuide | APPSEN2KAMER |
| Kwadestraat | 13 | 0014 | 8600 | Diksmuide | APPSEN2KAMER |
| Kwadestraat | 13 | 0021 | 8600 | Diksmuide | APPSEN1KAMER |
| Kwadestraat | 13 | 0022 | 8600 | Diksmuide | APPSEN1KAMER |
| Kwadestraat | 13 | 0023 | 8600 | Diksmuide | APPSEN2KAMER |
| Kwadestraat | 13 | 0024 | 8600 | Diksmuide | APPSEN2KAMER |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Koning Albertstraat | 25 | 1 | 8600 | Diksmuide |
| Koning Albertstraat | 25 | 11 | 8600 | Diksmuide |
| Koning Albertstraat | 25 | 12 | 8600 | Diksmuide |
| Koning Albertstraat | 25 | 13 | 8600 | Diksmuide |
| Koning Albertstraat | 25 | 14 | 8600 | Diksmuide |
| Koning Albertstraat | 25 | 2 | 8600 | Diksmuide |
| Koning Albertstraat | 25 | 21 | 8600 | Diksmuide |
| Koning Albertstraat | 25 | 22 | 8600 | Diksmuide |
| Koning Albertstraat | 25 | 23 | 8600 | Diksmuide |
| Koning Albertstraat | 25 | 24 | 8600 | Diksmuide |
| Koning Albertstraat | 25 | 3 | 8600 | Diksmuide |
| Koning Albertstraat | 25 | 31 | 8600 | Diksmuide |



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Koning Albertstraat | 25 | 32 | 8600 | Diksmuide |
| Koning Albertstraat | 25 | 33 | 8600 | Diksmuide |
| Koning Albertstraat | 25 | 34 | 8600 | Diksmuide |
| Koning Albertstraat | 25 | 4 | 8660 | Diksmuide |

**Personen met een mobiliteitsbeperking**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Kwadestraat | 13 | 0031 | 8600 | Diksmuide | APP 2SLK |
| Kwadestraat | 13 | 0032 | 8600 | Diksmuide | APP 2SLK |

### 3.7.3.6. Gemeentelijk toewijzingsreglement gemeente Koekelare

In het intern huurreglement van alle sociale verhuurders in Koekelare, wordt onder de **optionele voorrangsregels** onderstaande bepaling opgenomen:

*"De 65-plussers of koppels waarvan één van beide 65-plusser is op het moment van de toewijzing komen in aanmerking voor de voorrangsregeling."*

De doelgroep 65-plussers krijgt voorrang bij de toewijzing van volgende sociale huurwoningen Stationsstraat (5 app) en D'Hooge Linde, De Wallaart (5 app).

**Patrimonium met voorrang voor de doelgroep:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Stationsstraat | 2 | 1 | 8680 | KOEKELARE |
| Stationsstraat | 2 | 2 | 8680 | KOEKELARE |
| Stationsstraat | 2 | 3 | 8680 | KOEKELARE |
| Stationsstraat | 2 | 4 | 8680 | KOEKELARE |
| Stationsstraat | 2 | 5 | 8680 | KOEKELARE |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| De Wallaart | 2 | 1 | 8680 | KOEKELARE |
| De Wallaart | 2 | 3 | 8680 | KOEKELARE |
| De Wallaart | 2 | 5 | 8680 | KOEKELARE |
| De Wallaart | 2 | 7 | 8680 | KOEKELARE |
| De Wallaart | 2 | 9 | 8680 | KOEKELARE |

### 3.7.3.7. Gemeentelijk toewijzingsreglement gemeente Kortemark

In het intern huurreglement van alle sociale verhuurders in Kortemark, wordt onder de **optionele voorrangsregels** onderstaande bepaling opgenomen:

*"Het voorgestelde patrimonium wordt bij voorrang toegewezen aan 65-plussers of koppels waarvan 1 van beide partners 65-plusser is op het moment van toewijzing. Voor de adressen in de J. Debouttestraat 3b1, 3b2, 8, 10, 12, 13b1 en 13b2 wordt eerst voorrang verleend aan kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar die tevens rolwagengebruiker zijn en vervolgens wordt voorrang gegeven aan kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar."*

**Patrimonium met voorrang voor de doelgroep:**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| J. Debouttestraat | 3 | 1 | 8610 | ZARREN | voorrang | rolstoelgebruiker |
| J. Debouttestraat | 3 | 2 | 8610 | ZARREN | voorrang | rolstoelgebruiker |



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| J. Debouttestraat | 8 | | 8610 | ZARREN | voorrang | rolstoelgebruiker |
| J. Debouttestraat | 9 | | 8610 | ZARREN | | |
| J. Debouttestraat | 10 | | 8610 | ZARREN | voorrang | rolstoelgebruiker |
| J. Debouttestraat | 11 | | 8610 | ZARREN | | |
| J. Debouttestraat | 12 | | 8610 | ZARREN | voorrang | rolstoelgebruiker |
| J. Debouttestraat | 13 | 1 | 8610 | ZARREN | voorrang | rolstoelgebruiker |
| J. Debouttestraat | 13 | 2 | 8610 | ZARREN | voorrang | rolstoelgebruiker |
| Markt | 3 | 1 | 8610 | KORTEMARK | | |
| Markt | 3 | 11 | 8610 | KORTEMARK | | |
| Elflijnenlaan | 2 | B | 8610 | HANDZAME | | |
| Elflijnenlaan | 2 | C | 8610 | HANDZAME | | |
| P.M. Devloostraat | 4 | | 8610 | KORTEMARK | | |
| P.M. Devloostraat | 6 | | 8610 | KORTEMARK | | |
| P.M. Devloostraat | 8 | | 8610 | KORTEMARK | | |
| P.M. Devloostraat | 10 | | 8610 | KORTEMARK | | |
| P.M. Devloostraat | 12 | | 8610 | KORTEMARK | | |
| P.M. Devloostraat | 14 | | 8610 | KORTEMARK | | |
| P.M. Devloostraat | 16 | | 8610 | KORTEMARK | | |
| P.M. Devloostraat | 18 | | 8610 | KORTEMARK | | |
| P.M. Devloostraat | 20 | | 8610 | KORTEMARK | | |
| P.M. Devloostraat | 22 | | 8610 | KORTEMARK | | |
| P.M. Devloostraat | 24 | | 8610 | KORTEMARK | | |
| P.M. Devloostraat | 26 | | 8610 | KORTEMARK | | |
| P.M. Devloostraat | 28 | | 8610 | KORTEMARK | | |
| P.M. Devloostraat | 30 | | 8610 | KORTEMARK | | |

## 3.8. Uitstel en weigering toewijzing

### 3.8.1. Uitstel toewijzing op verzoek van de kandidaat-huurder

Als de kandidaat-huurder gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoeftigheid, kan hij Woonmaatschappij IJzer & Zee verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. De kandidaat-huurder dient dit schriftelijk, gemotiveerd en geattesteerd (aan de hand van stavingsdocumenten) kenbaar te maken aan Woonmaatschappij IJzer & Zee. Indien de kandidaat-huurder opnieuw in aanmerking wil komen voor een woning dient hij dit opnieuw schriftelijk, gemotiveerd en geattesteerd kenbaar te maken.

Woonmaatschappij IJzer & Zee beschouwt, onder meer, een reden als gegrond indien de kandidaat-huurder:

- verblijft in detentie;



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

- verblijft in een ziekenhuis;
- verblijft in de psychiatrie;
- vertrek naar het buitenland in het kader van schoolactiviteiten (buitenlandse studieperiode);
- mantelzorg
- pas een private huurovereenkomst heeft afgesloten (om financiële problemen te vermijden);
- nakende gezinshereniging verwacht (om o.m. een verhuis te vermijden).

### 3.8.2. Weigering aanbod door de kandidaat-huurder

De kandidaat-huurder kan éénmaal een woning weigeren wanneer Woonmaatschappij IJzer & Zee hem een woning aanbiedt die aan zijn voorkeuren (m.b.t. ligging, type en maximale huurprijs) beantwoordt. Indien een kandidaat-huurder een tweede gelijkaardige woning weigert, kan hij geschrapt worden uit het inschrijvingsregister.

### 3.8.3. Weigering aanbod door Woonmaatschappij IJzer & Zee

#### De regel

Als een sociale huurwoning die ingehuurd wordt door Woonmaatschappij IJzer & Zee, wordt toegewezen, kan Woonmaatschappij IJzer & Zee beslissen om de toewijzing te weigeren als er wordt vastgesteld dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de huurprijs.

Woonmaatschappij IJzer & Zee kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van Woonmaatschappij IJzer & Zee is of is geweest en:

- van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen. Het niet naleven van de huurdersverplichting dat hij de sociale huurwoning moet betrekken, alsmede er zijn hoofdverblijfplaats moet hebben en er moet gedomicilieerd zijn, worden gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.
- die de woning van een verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

  (art.6.29, 1° lid, BVCW)

Als de huurovereenkomst is beëindigd wegens wanbetaling aan Woonmaatschappij IJzer & Zee, kan die de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost. In afwijking daarvan kan Woonmaatschappij IJzer & Zee, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing alleen weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling conform artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan Woonmaatschappij IJzer & Zee de toewijzing niet weigeren.

In uitzonderlijke gevallen kan Woonmaatschappij IJzer & Zee de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners. Als blijkt dat Woonmaatschappij IJzer & Zee toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd.

Woonmaatschappij IJzer & Zee betekent, op straffe van nietigheid van de beslissing, de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen 14 dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder, met vermelding van het verhaalrecht, vermeld in artikel huidig 6.30 BVCW.



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

Een zittende huurder bij Woonmaatschappij IJzer & Zee die in het kader van een mutatie (om welke reden ook) chronologisch vooraan staat voor een andere woongelegenheid binnen Woonmaatschappij IJzer & Zee maar terzelfdertijd huurachterstal of ander schulden heeft bij Woonmaatschappij IJzer & Zee, dient eerst zijn huurachterstal te vereffenen vooraleer hij een andere woongelegenheid kan toegewezen krijgen. Wordt schade aan de woning geconstateerd, dan dient hij eerst de schade te herstellen. Daartoe zal hem een schrijven gericht worden waarin hij 10 kalenderdagen de tijd heeft om zijn schuld te vereffenen en/of de schade te herstellen. Gebeurt dit niet binnen de gestelde termijn dan, wordt hem de woning geweigerd.

#### De uitzondering (alternatieve weigering)

Woonmaatschappij IJzer & Zee kan, in plaats van de toewijzing van de kandidaat-huurder te weigeren, de kandidaat- huurder verplichten om begeleidende maatregelen te aanvaarden. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

## 3.9. Opleggen van begeleidingsmaatregelen

De begeleidingsovereenkomst heeft als doel de huurder te begeleiden naar het zelfstandig kunnen wonen en wordt aangegaan op basis van de persoonsgegevens (welke worden verstrekt door de welzijns- of gezondheidsvoorziening). De persoonsgegevens hebben betrekking op gedragskenmerken van de kandidaat-huurder die doen vermoeden dat ondersteuning of begeleiding noodzakelijk is om het wonen succesvol te laten verlopen. De begeleiding richt zich minimaal tot aspecten die met het behoud van de woning te maken hebben, zoals het ondersteunen en eventueel trainen en aanleren van woonvaardigheden. De begeleiding is onder meer naar aard, tijdstip, duur en intensiteit aangepast aan de noden en mogelijkheden van de huurder. Deze begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst getekend door de huurder en de aanvragers of een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd, op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

Als een kandidaat-huurder momenteel huurder is of maximaal 1 jaar geleden huurder is geweest van een andere verhuurder van een sociale huurwoning en hij volgens die andere verhuurder begeleiding nodig heeft, kan Woonmaatschappij IJzer & Zee de toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst indien:

- de andere verhuurder toont de persoonsgegevens die aanleiding hebben gegeven tot het sluiten van een begeleidingsovereenkomst, aan met bewijsstukken (welke worden bewaard tot het begeleidingstraject succesvol is afgerond);
- Woonmaatschappij IJzer & Zee aan de kandidaat-huurder de mogelijkheid geeft om mondeling of schriftelijk gehoord te worden;
- de welzijns- of gezondheidsvoorziening van oordeel is dat begeleiding en ondersteuning noodzakelijk is.

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

## 3.10. Recht en wijze van bezichtiging



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

De kandidaat-huurder heeft het recht om de aangeboden woning/appartement te bezichtigen, voor hij/ zij beslist om het aanbod te aanvaarden. (Art. 6.20 BVCW) In bepaalde (uitzonderlijke) situaties kan dit ook een gelijkaardige woongelegenheid zijn. De afspraak voor een plaats bezoek gebeurt altijd door de maatschappij in samenspraak met de toekomstige kandidaat-huurder en de zittende huurder.

Het plaats bezoek gebeurt tijdens de werkuren en in aanwezigheid van een personeelslid van de maatschappij.

Heel uitzonderlijk kan een plaats bezoek buiten de werkuren en zonder aanwezigheid van een personeelslid van de maatschappij indien het voor de beide partijen (huurder en kandidaat-huurder) echt niet anders kan. Ook dan wordt de afspraak gemaakt door de maatschappij, die de naam van de bezoekende kandidaat-huurder meedeelt aan de zittende huurder.

## 3.11. Aanrekening mutatiekost bij een niet-prioritaire mutatie

Volgens artikel 1, §1, tweede lid van de bijlage 27 bij het Besluit van de Vlaamse Codex wonen mag de woonmaatschappij een kost aanrekenen bij een niet-prioritaire mutatie:

*'De werkingskosten van de verhuurder om de verhuisaanvragen van de huurder te behandelen die niet vallen onder de toepassing van artikel 6.19, eerste lid, 6.37, 6.43 of artikel 6.57 van dit besluit, zijn ten laste van de huurder. U moet deze kosten motiveren. Het kan gaan om administratieve kosten en kosten die gepaard gaan met een nieuwe verhuring, zoals kosten voor plaatsbezoek, opmaak huurovereenkomst, e.d. U kan deze kost alleen aanrekenen op het ogenblik dat een verhuisbeweging binnen uw woon-maatschappij plaatsvindt. Het is niet logisch om deze kost al aan te rekenen bij een inschrijving voor een verhuizing, gezien inschrijvingen nu doorgaans via het CIR gebeuren.*

*Let op: het niet betalen van deze mutatiekost door de huurder is geen schrappingsgrond. U kan het kandidatendossier om die reden niet schrappen. Als een (kandidaat-)huurder het bedrag niet betaalt, dan moet u dit invorderen zoals u ook met bv. een herstellingskost zou doen.*

Deze werkingskost zal niet aangerekend worden voor mutaties in het kader van een verplichte herhuisvesting en/of verhuizing naar een kleinere of grotere woongelegenheid omwille van de gezinsgrootte (rationele woongelegenheid). Deze werkingskost dient om de kosten te dekken voor de administratieve afhandeling van het mutatiedossier, o.a. plaatsbezoek, plaatsbeschrijving, opmaak contract, …

De Raad van Bestuur van Woonmaatschappij IJzer & Zee besliste in zitting van 12 maart 2025 om 250 euro aan te rekenen als mutatiekost bij een niet-prioritaire mutatie.

## 3.12. Toewijzing afzonderlijke garages of parkeerplaatsen

### 3.12.1. Ondergrondse garages & parkeerplaatsen:

Bij de toewijzing van ondergrondse parkeerplaatsen en garages in appartementsgebouwen, krijgen de zittende huurders van de sociale appartementsgebouwen voorrang. Daarna is het de beurt aan de zittende huurders van de nabijgelegen sociale appartementsgebouwen (maximum 2 km). Dan komen de huurders van een woongelegenheid zonder garage of parkeerplaats eigendom van Woonmaatschappij IJzer & Zee aan de beurt en in laatste instantie privé personen. Dit alles volgens de chronologische volgorde van aanvraag. Wanneer een zittende huurder van een sociale woongelegenheid, een ondergrondse parkeerplaats of garage wenst, wordt de huurovereenkomst van de laatst bijgekomen huurder van een ondergrondse parkeerplaats of garage (niet-huurder van Woonmaatschappij IJzer & Zee) opgezegd volgens de modaliteiten bepaald in de huurovereenkomst.

### 3.12.2. Losstaande garages



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

Bij de toewijzing van losstaande garages (niet gelegen op hetzelfde perceel waarop de woongelegenheid gebouwd is), krijgen de zittende huurders van de sociale wijk waar de garages gelegen zijn voorrang. Daarna komen de eigenaars van een sociale woongelegenheid van de wijk waar de garages gelegen zijn aan de beurt. In laatste instantie krijgen privé personen de kans. En dit alles volgens chronologische volgorde van aanvraag.

Wanneer een zittende huurder van een sociale woongelegenheid een garage wenst, wordt de huurovereenkomst van de laatst bijgekomen huurder van een garage (niet-huurder van de sociale woongelegenheid van Woonmaatschappij IJzer & Zee) opgezegd volgens de modaliteiten bepaald in de huurovereenkomst.

## 3.13. Rationele bezetting

### 3.13.1. Rationele bezettingsgraad

#### De regel

De rationele bezetting is de passende bezetting van een woning, waarbij Woonmaatschappij IJzer & Zee rekening houdt met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van die personen.

De kandidaat-huurder kan de invulling van de rationale bezetting van haar woning raadplegen bij Woonmaatschappij IJzer & Zee.

Elke woning die niet rationeel bezet wordt, wordt beschouwd als zijnde onaangepast aan de gezinssituatie van de huurder. De bezetting van de woning mag niet leiden tot een ongezonde leefsituatie.

Woonmaatschappij IJzer & Zee gebruikt de volgende regels om steeds uniform tewerk te gaan bij het beoordelen van de rationele bezettingsgraad:

| **Woning** | **Aantal personen** | |
|---|---|---|
| | **Maximum** | **Minimum** |
| **1 slaapkamer** | 2 ( geen kinderen) | 1 |
| **2 slaapkamers** | 3 (waarvan 1 kind.) | 1 |
| **3 slaapkamers** | 5 | 3 ( waarvan 2 kinderen) |
| **4 slaapkamers** | 8 | 4 (waarvan 3 kinderen) |
| **5 slaapkamers** | 10 | 5 |

| **Appartement** | **Aantal personen** | |
|---|---|---|
| | **Maximum** | **Minimum** |
| **1 slaapkamer** | 2 (geen kinderen) | 1 |
| **2 slaapkamers** | 3 (waarvan 1 kind) | 1 |
| **3 slaapkamers** | 4 (2 kinderen max.) | 3 (waarvan 2 kinderen) |
| **4 slaapkamers** | 4 (2 kinderen max.) | 4 |

De maatschappij kan afwijken van bovenvermelde regels:

- Omdat er in bepaalde gemeenten geen woningen zijn met 4 slaapkamers, kan afgeweken worden van de rationele bezetting. Zo kan een gezin met meer dan 5 personen in deze gemeenten een woning krijgen met 3 slaapkamers.



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

- Deze uitzondering is niet mogelijk in Reninge voor de woningen in Sint Maarten. Daar geldt een maximum bezetting van 5 personen waaronder maximum 3 kinderen.

- Gelijkvloerse woningen in de Veldstraat – Veurne, waar een maximale bezetting van 2 personen geldt.

In het centraal inschrijvingsregister dient de kandidaat-huurder zijn voorkeur qua ligging en type woongelegenheid (appartement en/of woning) aan te duiden. Aan de hand van de gezinssamenstelling bij inschrijving, selecteert de maatschappij de woongelegenheden die bij die kandidaat-huurder passen.

Bij de inschrijving van de kandidaat-huurders wordt steeds meegedeeld welke types van woongelegenheden aan hun gezinssituatie zijn aangepast.

Indien een woongelegenheid vrij komt en er bij het nazicht van de gezinssamenstelling wordt vastgesteld dat de kandidaat-huurder niet meer in aanmerking komt voor dit type dan wordt hem de woongelegenheid niet toegewezen. Hij blijft wel ingeschreven met zijn oorspronkelijke inschrijving voor een passend type (s) op basis van zijn nieuwe gezinssamenstelling.

De oproeping van deze kandidaat huurder voor de woongelegenheid die niet meer beantwoordt aan zijn huidige gezinssamenstelling geldt niet als een eerste of tweede weigering.

#### De uitzondering

Woonmaatschappij IJzer & Zee kan afwijken van de rationele bezetting indien:

- de huurder geherhuisvest moet worden doordat hij een sociale huurwoning bewoont die niet voldoet aan de normen en er op korte termijn geen woning kan worden aangeboden die voldoet aan de rationele bezetting;
- de huurder tijdelijk wordt geherhuisvest

### 3.13.2. Gezinsgrootte

Bij het beoordelen van de rationele bezetting van de woning wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, wordt rekening gehouden zolang ze de leeftijd van 25 jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan ervoor kiezen om schriftelijk te verzaken aan de toepassing van dit recht maar kan dit op elk ogenblik herroepen.

Wanneer een kandidaat-huurder tenminste 6 maanden zwanger is, wordt het ongeboren kind in het kader van de rationele bezetting meegeteld. Een attest van een bevoegde geneesheer, opgemaakt na 6 maanden zwangerschap, dient voorgelegd te worden aan Woonmaatschappij IJzer & Zee. Indien het kind bij toewijzing van een woning nog niet is geboren, dan zal dit niet worden meegeteld bij de toetsing aan de rationele bezetting.

Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden (op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging), wordt aan de kandidaat-huurder een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstellingen fysieke toestand aangepast is.

### 3.13.3. Prioritaire ruiling

Woonmaatschappij IJzer & Zee streeft ernaar om zoveel mogelijk huurders via vrijwillige mutatie te herhuisvesten: van een onderbezette woning naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken en aldus wel voldoet aan de rationele bezetting. Voor de toewijzing via prioritaire ruiling van een woning kan Woonmaatschappij IJzer & Zee afwijken van de toewijzingsregels. Prioritaire ruiling kan enkel voor het volledige gezin.

### 3.13.4. Overbezetting



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

De Vlaamse Codex Wonen stelt dat de omvang van de woning ten minste moet beantwoorden aan de woningbezetting. De normen hiervoor zijn vastgelegd in bijlage 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits-en veiligheidsnormen voor woningen van 12 juli 2013.

Woonmaatschappij IJzer & Zee heeft de verplichting om situaties van overbezetting tegen te gaan en weg te werken. Zo zal Woonmaatschappij IJzer & Zee toetredingen weigeren indien dit tot een overschrijding van de woningbezettingsnormen zou leiden.

Ontstaat er desondanks toch een situatie van overbezetting, bvb door natuurlijke aangroei van het gezin, dan dient deze oplossing binnen de contouren van het kaderbesluit gezocht te worden. Indien er echter geen pand in het patrimonium van Woonmaatschappij IJzer & Zee is waarvan de rationele bezetting in overeenstemming is met de grootte van het gezin, wordt overgegaan tot de normen van de Vlaamse Wooncode.

### 3.13.5. Onderbezetting

Art. 6.65 BVCW bepaalt dat een woning als onderbezet beschouwd wordt als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds het aantal huurders en gezinsleden in die woning, groter is dan één.

Voor die berekening wordt het aantal huurders gelijkgesteld met één, tenzij de huurders wettelijk samenwonen maar geen partnerrelatie hebben. De wettelijke samenwoners die geen bloed- of aanverwanten zijn, bewijzen met een verklaring op erewoord dat ze geen partnerrelatie hebben.

De woning die wordt aangeboden, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken;

2° de woning ligt in een straal van vijftien kilometer van de onderbezette woning of in dezelfde gemeente als de onderbezette woning;

De verhuurder kan ook een woning aanbieden die niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, 2°. De weigering van het aanbod geeft dan geen aanleiding tot de toepassing van artikel 6.27, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verhuurder vermeldt dat in de aanbiedingsbrief.

De voorwaarden van een valabel aanbod gelden zowel voor huurovereenkomsten van bepaalde als onbepaalde duur.

#### 3.13.5.1. Onderbezettingsvergoeding

De huurder met een woonrecht van onbepaalde duur betaalt, na de eerste weigering van een valabel aanbod van andere woning, een maandelijkse vergoeding van 15% van de reële huurprijs, met een minimum van 38 euro (bedrag 2025), per slaapkamer die het toegelaten aantal overschrijdt.

Als de eerste aangeboden woning buiten een straal van vijf kilometer ligt van de onderbezette woning, dan betaalt de huurder die vergoeding pas na de tweede weigering.

Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van woning moet een periode verlopen zijn van minstens drie maanden.

Woonmaatschappij IJzer & Zee kan om billijkheidsredenen rekening houden met sociale of medische gronden die worden aangevoerd bij weigeringen van een ‘valabel’ aanbod.

Woonmaatschappij IJzer & Zee kan ook betrachten om via een aanmoedigingsbeleid een betere bezetting van zijn patrimonium na te streven. Het betreft dan het aanbod van woningen die niet per se 'valabel' zijn, maar wel de onderbezetting oplossen. Bij weigering zijn hier geen consequenties aan verbonden.



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

Huurders met een huurovereenkomst van bepaalde duur voldoen niet aan de voorwaarde van passendheid van de woning als hij een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving weigert of geweigerd heeft, zonder gegronde redenen te hebben aangebracht. Heeft de huurder geen twee valabele aanbiedingen geweigerd, bijvoorbeeld omdat u nog geen twee aanbiedingen hebt gedaan, dan voldoet hij aan de voorwaarde. Als de huurder niet aan de voorwaarden van woonbehoeftigheid of van passendheid van de woning voldoet, wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden. Het woonrecht eindigt op de vervaldag van de huurovereenkomst.

#### 3.13.5.2. Actieplan onderbezetting

Indien een huurder onderbezet woont, zoals uiteengezet in punt 3.12.5 van het Intern Huurreglement, zal Woonmaatschappij IJzer & Zee haar huurders en bewoners begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken. Woonmaatschappij IJzer & Zee engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van haar patrimonium.

In januari en februari van 2024 werd door Woonmaatschappij IJzer & Zee een inventaris opgemaakt van alle woningen in het patrimonium die onderbezet zijn. Aan de hand van de bevindingen en resultaten van deze inventarisatie zal een doelgerichte gefaseerde aanpak worden uitgewerkt door Woonmaatschappij IJzer & Zee om onderbezetting tegen te gaan.

Het actieplan onderbezetting van Woonmaatschappij IJzer & Zee zal vervolgens jaarlijks worden geëvalueerd door het Dagelijks Bestuur en waar nodig bijgestuurd en openbaar gemaakt door de Raad van Bestuur.

Het actieplan onderbezetting is zowel van toepassing op woningen die bezet zijn door huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde duur als huurders met een huurovereenkomst voor 9 jaar.

- Fase 1: inventariseren van de onderbezette woningen. (januari – februari 2024)
- Fase 2: aanschrijven van de huurders van de onderbezette woningen met verzoek zich in te schrijven in het register. Zo kan hij voorkeuren aangeven inzake type en ligging, zolang deze maar voldoende mogelijkheden op een niet-onderbezette toewijzing garanderen. (maart 2024)
- Fase 3: bezoek van een medewerker van de sociale dienst aan de huurders die zich nog niet hebben ingeschreven met uitleg en verzoek om zich in te schrijven. Tevens wordt de huurder daarbij duidelijk verwittigd van de gevolgen. (mei – juni 2024)
- Fase 4: Weigert de huurder zich in te schrijven of reageert hij niet. Dan doet Woonmaatschappij IJzer & Zee de huurder twee keer een valabel aanbod.

Daarnaast wordt ook de wachtlijst geanalyseerd om lokale woonbehoeften naar typologie en ligging in kaart te brengen. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met geplande renovatiewerken (Silicowijk – Koksijde, Putplein fase 1 – Alveringem, Stuiverwijk fase 2 – Nieuwpoort – Kamiel Topweg en Cosynmolen – Adinkerke) en nieuwbouwprojecten.

Indien er aan de huurder die onderbezet woont, een negatief mutatieadvies werd gegeven wegens het niet goed onderhouden van de woning, zal deze niet met voorrang kunnen muteren. Deze huurder zal aangemaand worden om de woning eerst in orde te zetten vooraleer hij kan muteren naar een andere woning. De kosten om de woning op orde te zetten zijn ten laste van de huurder. Indien na drie maanden zou blijken dat de huurder geen stappen heeft ondernomen om zijn huidige woning op orde te brengen, kan de woonmaatschappij overgaan tot het aanrekenen van de onderbezettingsvergoeding.

## 3.14. Waarborg

De huurder verleent bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg ter nakoming van zijn verbintenissen en huurdersverplichtingen.



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

De waarborg van de woning wordt niet op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder, maar in de handen van Woonmaatschappij IJzer & Zee gestort. De waarborg bedraagt 2 maanden van de contractuele basishuurprijs. Voor de eigen sociale huurwoningen is er een maximum van € 1.211. (bedrag 2025)

De waarborg wordt door de huurder in zijn geheel of via maandelijkse gespreide betalingen gestort. Indien gekozen wordt voor gespreide betalingen, wordt hiervoor een administratieve vergoeding van €16 aangerekend. (bedrag 2025)

De huurder heeft het recht om de waarborg te vervangen door een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen 18 maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst.

Woonmaatschappij IJzer & Zee kan in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst van de waarborg verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die de huurder hem verschuldigd is. De som die overblijft na de verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan Woonmaatschappij IJzer & Zee, wordt aan de rechthebbende terugbetaald binnen 3 maanden na de plaatsbeschrijving van uittreding, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor de vastgestelde schade niet haalbaar is. Als de verrekening van de kosten en lasten die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen die termijn, kan Woonmaatschappij IJzer & Zee, voor zover de huurder daarmee akkoord gaat, de verrekening doen op basis van een forfaitaire inschatting, die bevrijdend werkt, of hij kan de verrekening uitstellen tot op het ogenblik dat hij de algemene jaarlijkse afrekening van de vooraf betaalde kosten heeft gemaakt. In het laatste geval kan Woonmaatschappij IJzer & Zee een deel van de waarborg in reserve houden en betaalt hij binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug aan de huurder. Woonmaatschappij IJzer & Zee bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, alsook de bewijsstukken.

Voor een uitgebreide uiteenzetting van de praktische modaliteiten van de regelgeving aangaande de huurwaarborg, wordt verwezen naar Artikel 6.61 tot 6.63 BVCW.

# 4. HUUR

## 4.1. Kosten

### 4.1.1. Kosten en lasten met maandelijks voorafbetaling

Afrekening huurlasten + individuele verbruiken (gas/water/elektriciteit)

Naast de maandelijkse huur betalen de huurders iedere maand een bijdrage voor de huurlasten. Huurlasten zijn kosten die door de maatschappij voor de huurders worden gemaakt en vervolgens worden doorgerekend. Deze lasten omvatten vergoedingen, onderhoud en verbruik. De huurlasten worden bij de huurprijs opgeteld en hoeven niet apart te worden betaald.

De manier van huurlasten af rekenen is voor alle huurders van WIJZ sinds 1 januari 2025 gelijk. Er wordt gewerkt met maandelijkse voorschotten voor de huurlasten. Deze voorschotten zijn gebaseerd op afrekeningen van de afgelopen jaren.

In het voorjaar van 2026 ontvangen de huurders de afrekening. Hierin worden de werkelijk gemaakte kosten vergeleken met de betaalde voorschotten. De verschillen worden dan verrekend. Heeft een huurder teveel betaald, dan wordt het tegoed terugbetaald. Heeft een huurder te weinig betaald, dan ontvangt hij een factuur.

De voorschotten zijn iets ruimer berekend om zoveel mogelijk te vermijden dat we nog extra facturen moeten sturen.

Woonmaatschappij IJzer & Zee recupereert via een periodieke vergoeding een billijk deel van het financiële voordeel dat de huurder geniet door het gebruik van hernieuwbare energiebronnen.



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

#### 4.1.1.1. Project zonnepanelen Aster – berekening voorschotten

- Vergoeding voor zonnestroom in woningen met een digitale meter

Sociale huurders in een woning met zonnepanelen en een digitale meter betalen enkel voor de gelijktijdig verbruikte zonnestroom (zelfverbruik). Dit is de zonnestroom die zij verbruiken op het moment dat de zon schijnt.

Het tarief dat wordt aangerekend aan de sociale huurders is afhankelijk van het statuut van de sociale huurder. Er bestaan twee soorten statuten:

1. beschermde afnemer
2. niet-beschermde afnemer

Beschermde afnemers hebben recht op het sociaal tarief, niet-beschermde afnemers hebben dit recht niet.

Zowel beschermde afnemers als niet-beschermde afnemers betalen per kWh gelijktijdig verbruikte zonnestroom een tarief dat gebaseerd is op het tweevoudig sociaal tarief nacht. Dit tarief wordt elk kwartaal vastgelegd door de CREG. Concreet betekent dit dus dat het tarief van het zelfverbruik elk kwartaal zal wijzigen.

ASTER bepaalt het voorschottarief voor 12 maanden. Bij de afrekening wordt het correcte tarief per kwartaal toegepast.

Sociale huurders die geen recht hebben op het sociaal tarief (niet-beschermde afnemers) betalen voor de gelijktijdig verbruikte zonnestroom een tarief dat afhankelijk is van hun woonplaats. Vandaag zijn er 10 verschillende distributienetwerkbeheerders actief in Vlaanderen. Zij hanteren verschillende distributienetwerktarieven. Concreet zal Wonen in Vlaanderen jaarlijks, voor elk afgelopen kwartaal van dat jaar, 10 verschillende tarieven voor de gelijktijdig verbruikte zonnestroom voor niet-beschermde afnemers bepalen.

Zolang het niet bekend is welk statuut een sociale huurder heeft, zal de sociale verhuurder voor de voorschotten aan alle sociale huurders het tarief voor beschermde afnemer aanrekenen. Bij de eerste afrekening zal het juiste tarief volgens het statuut kunnen worden toegepast.

- Vergoeding voor zonnestroom in woningen met een terugdraaiende meter

Wanneer een woning met zonnepanelen nog een terugdraaiende teller heeft, zal tot het moment dat er een digitale meter wordt geïnstalleerd door Fluvius aan de sociale huurder een vergoeding worden aangerekend conform het Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, wat betreft de vergoeding voor het gebruik van hernieuwbare energiebronnen.

Voor woningen met zonnepanelen en een terugdraaiende teller wordt de jaarlijkse vergoeding als volgt bepaald:

Aantal kWp * (eenmalige opstartvergoeding / 20 jaar + jaarlijkse vergoeding)

De jaarlijkse vergoeding wordt gedeeld door 12 om het maandelijkse voorschot te bepalen.

Bij een terugdraaiende teller rekent de sociale verhuurder geen BTW aan.

Niet-beschermde afnemers betalen aan hun energieleveranciers een prosumententarief. Beschermde afnemers zijn hiervan vrijgesteld.

Vergoeding voor zonnestroom bij aansluiting op de digitale meter van de gemeenschappelijke delen

Wanneer de zonnepaneleninstallatie wordt aangesloten op de digitale meter van de gemeenschappelijke delen, zal de sociale verhuurder de maandelijkse forfaitaire vergoeding die hij vandaag aanrekent aan de sociale huurder voor het elektriciteitsverbruik van de



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

gemene delen verlagen met 25%. Bij de jaarlijkse afrekening in het eerste kwartaal van het volgende jaar, bezorgt ASTER aan de sociale verhuurder de precieze gegevens van het zelfverbruik van de zonnestroom op de gemeenschappelijke delen en de aan te rekenen tarieven per kwartaal voor beschermde afnemers. De sociale verhuurder kan op basis van deze gegevens de jaarlijkse afrekening opmaken.

### 4.1.2. Jaarlijks kosten

Woonmaatschappij IJzer & Zee sluit een brandverzekering af die een clausule van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder.

## 4.2. Huurprijsherziening

De reële huurprijs wordt jaarlijks opnieuw berekend en is vanaf 1 januari van toepassing.

De reële huurprijs wordt bij de eigen woningen van Woonmaatschappij IJzer & Zee bovendien aangepast in volgende gevallen:

- als een persoon van wie het referentie-inkomen of het huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking moet worden genomen overlijdt, intrekt in de woning of de woning verlaat (de reële huurprijs wordt uiterlijk aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de feiten met de nodige bewijsstukken ter kennis van Woonmaatschappij IJzer & Zee zijn gebracht. Als het gaat om de situatie waarbij een persoon intrekt in de woning, wordt de huurprijs aangepast de maand die volgt op de aanvang ervan);
- als het huidige inkomen van de personen van wie het referentie-inkomen of het huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking is genomen, met minstens 20% gedaald is ten opzichte van het referentie-inkomen of het huidige inkomen dat voor de huurprijsberekening is gehanteerd (de reële huurprijs wordt uiterlijk aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis van de verhuurder heeft gebracht. Op 6 maanden na de aanpassing van de reële huurprijs kan Woonmaatschappij IJzer & Zee aan de huurder vragen om opnieuw te bewijzen dat het huidige inkomen nog altijd met minstens 20% gedaald is. Als de huurder dat bewijs niet levert, wordt de huurprijs onmiddellijk weer aangepast aan het referentie-inkomen);
- als een persoon van wie het referentie-inkomen of het huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking wordt genomen, met pensioen gaat, tenzij dat aanleiding geeft tot een huurprijsverhoging (de reële huurprijs wordt uiterlijk aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis van Woonmaatschappij IJzer & Zee heeft gebracht, rekening houdend met het huidige inkomen van de personen van wie het inkomen in aanmerking wordt genomen voor de huurprijsberekening);
- als de basishuurprijs met toepassing van artikel 6.55, derde lid BVCW vervangen wordt (de reële huurprijs wordt aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de basishuurprijs is vervangen).

Voor een uitgebreide uiteenzetting van de praktische modaliteiten van de regelgeving aangaande de huurprijsherziening, wordt verwezen naar artikel 6.44 en 6.55 BVCW.

## 4.3. Woonrecht

Nadat de huurder een woning wordt toegewezen, beschikt hij over een woonrecht van 9 jaar. Als de huurder op het einde van zijn woonrecht van 9 jaar voldoet aan de voorwaarden van woonbehoeftigheid en passendheid van de woning, wordt zijn woonrecht verlengd met 3 jaar. Het woonrecht wordt vervolgens telkens met 3 jaar verlengd als deze voorwaarden vervuld zijn.

Op basis van dat woonrecht kan de huurder gedurende 9 jaar een sociale huurwoning huren via één of meer opeenvolgende huurovereenkomsten. Woonmaatschappij IJzer & Zee heeft



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

aldus een herhuisvestingsverplichting waarbij de huurder, in voorkomend geval, zal worden geherhuisvest zodat het woonrecht kan worden uitgeoefend.

## 4.4. Duur van de huurovereenkomst

### 4.4.1. Huurovereenkomsten voor 01/03/2017

De huurovereenkomsten ondertekend vóór 01/03/2017 zijn van onbepaalde duur.

Heeft de huurder een huurovereenkomst van onbepaalde duur bij Woonmaatschappij IJzer & Zee en verhuist de huurder binnen Woonmaatschappij IJzer & Zee, dan blijft de huurder een huurovereenkomst van onbepaalde duur behouden.

### 4.4.2. Huurovereenkomsten na 01/03/2017

De huurovereenkomsten ondertekend vanaf 01/03/2017 zijn van bepaalde duur, met name 9 jaar. Voor de afloop van de 9-jarige periode zal Woonmaatschappij IJzer & Zee nagaan of de huurder nog voldoet aan de inkomensvoorwaarde en aan de voorwaarden inzake de correcte bezetting van de woning. Als de huurder aan beide voorwaarden voldoet, wordt de huurovereenkomst automatisch met een termijn van 3 jaar verlengd. Voor de afloop van de verlengde termijn van 3 jaar zal Woonmaatschappij IJzer & Zee opnieuw dezelfde controle doen. Als de huurder opnieuw aan beide voorwaarden voldoet zal de huurovereenkomst telkens met 3 jaar verlengd worden. Als de huurder niet aan de voorwaarden voor de verlenging voldoet, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

Heeft de huurder een huurovereenkomst voor een termijn van 9 jaar en verhuist de huurder binnen Woonmaatschappij IJzer & Zee tijdens deze termijn dan heeft de huurder recht op een huurovereenkomst voor het resterend aantal jaren met een minimum van 3 jaar.

De Vlaamse Regering bepaalt de wijze van berekening en aanpassing van de te betalen huurprijs, rekening houdend met het gezinsinkomen, gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning.

## 4.5. Beëindiging huurovereenkomst

De huurovereenkomst en het woonrecht nemen een einde bij het verstrijken van de periode van 9 jaar, of op het einde van een verlengde periode, indien:

- de huurder niet voldoet aan de voorwaarden van passendheid van de woning: de huurder bewoont een onderbezette woning en minstens 2 aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft.
  - Als deze voorwaarde vervuld is, betekent Woonmaatschappij IJzer & Zee de opzegging met een opzeggingstermijn van 6 maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst.
  - Als deze voorwaarde niet vervuld is, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van 3 jaar. De huurovereenkomst wordt vervolgens telkens met 3 jaar verlengd als de voorwaarde niet vervuld is.
- de huurder niet voldoet aan de voorwaarden van woonbehoeftigheid: het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurder bij de 3 laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen minder dan 125% bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de 3 laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. Als er geen jaarlijkse huurprijsaanpassing is, wordt de datum van de verjaardag van de huurovereenkomst genomen.
  - Als deze voorwaarde vervuld is, zegt Woonmaatschappij IJzer & Zee de lopende huurovereenkomst op met een opzeggingstermijn van 6 maanden en eindigt het woonrecht op de vervaldag van de huurovereenkomst.



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

- Als deze voorwaarde niet vervuld is, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van 3 jaar. De huurovereenkomst wordt vervolgens telkens met 3 jaar verlengd als de voorwaarde niet vervuld is.

De huurder kan Woonmaatschappij IJzer & Zee, op straffe van onontvankelijkheid via een aangetekende brief binnen een vervaltermijn van 60 dagen (vanaf de datum waarop de opzeggingstermijn ingaat), verzoeken om deze opzegging in te trekken, indien hij:

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

Woonmaatschappij IJzer & Zee beslist over het verzoek en verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief aan de huurder binnen een vervaltermijn van 30 dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift.

- Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd.
- Als Woonmaatschappij IJzer & Zee niet ingaat op de vraag om de opzegging in te trekken, kan de huurder beroep instellen bij de toezichthouder.

Als de beslissing negatief is, kan de huurder hiertegen, binnen de 30 dagen met een aangetekende brief, beroep instellen. In het beroepschrift kan de huurder vragen om mondeling gehoord te worden. De huurder kan zich, in voorkomend geval, op de hoorzitting laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman of een huurdersbond of vertrouwenspersoon. In geval van een vertegenwoordiging door een huurdersbond of vertrouwenspersoon is een schriftelijk mandaat van de huurder nodig. De opzeggingstermijn wordt geschorst vanaf de datum van indiening van het beroep tot de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder die het beroep onontvankelijk of ontvankelijk maar ongegrond verklaart. De toezichthouder verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief gelijktijdig aan de huurder en Woonmaatschappij IJzer & Zee binnen een vervaltermijn van 30 dagen (vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het aangetekende beroepschrift). Deze vervaltermijn wordt verlengd tot 60 dagen als er op verzoek van de huurder een hoorzitting gehouden wordt. Met een aangetekende brief, gelijktijdig gericht aan de huurder en Woonmaatschappij IJzer & Zee, kan de toezichthouder de voormelde termijnen eenmalig verlengen met 30 dagen. Als de beslissing niet is verzonden binnen deze termijn, wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn. De datum van de afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

### 4.5.1. Opzegging huurovereenkomst door Woonmaatschappij IJzer & Zee

Woonmaatschappij IJzer & Zee kan de huurovereenkomst opzeggen, indien de huurder:

- niet meer voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit. De opzegtermijn bedraagt in dit geval 6 maanden;
- een ernstige of blijvende tekortkoming heeft met betrekking tot zijn verplichtingen (met uitzondering van de taalkennisvereiste). De opzegtermijn bedraagt in dit geval 3 maanden;
- onrechtmatig voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een sociale huurwoning is toegelaten, door het afleggen van te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen. De opzegtermijn bedraagt in dit geval 3 maanden.

### 4.5.2. Opzegging huurovereenkomst door de huurder



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

De huurder kan de huurovereenkomst op elk moment opzeggen met een aangetekende brief. Zijn woonrecht eindigt op het ogenblik dat hij de overeenkomst opzegt.

Voor de laatste huurder die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van 3 maanden, voor de andere huurder die de huurovereenkomst opzegt, geldt geen opzeggingstermijn.

De huurder kan de huurovereenkomst opzeggen met een opzegtermijn van een maand, indien:

- hij wordt opgenomen in een woonzorgcentrum;
- hij gebruik maakt van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning.

### 4.5.3. Beëindiging huurovereenkomst van rechtswege

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd, indien:

- de laatste huurder van de woning overlijdt en er geen andere bewoners meer in de woning overblijven (huurovereenkomst eindigt op de laatste dag van de tweede maand die volgt op de datum waarop Woonmaatschappij IJzer & Zee het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen). Woonmaatschappij IJzer & Zee zal de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan indien de woning niet volledig ontruimd is bij de beëindiging van de huurovereenkomst (Woonmaatschappij IJzer & Zee zal hiervoor de aantoonbare ontruimings- en opslagkosten aan de erfgenamen aanrekenen);
- de laatste huurder van de woning overlijdt maar er blijven nog één of meer bewoners over in de woning (de huurovereenkomst eindigt op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop Woonmaatschappij IJzer & Zee het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen). De overblijvende bewoners hebben echter het recht om de woning nog 6 maanden (om billijkheidsredenen verlengbaar tot maximaal 5 jaar) te betrekken na de beëindiging van de huurovereenkomst. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. Woonmaatschappij IJzer & Zee sluit een overeenkomst met de bewoner of de bewoners waarin de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen zijn opgenomen zoals de vergoeding voor het bewonen, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, de kosten en lasten, en de verzekeringen en aansprakelijkheden. De vergoeding voor het bewonen wordt op dezelfde wijze berekend als de huurprijs, rekening houdend met het inkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning;
- ten aanzien van de huurder die de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betrekt zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd, als er nog een andere huurder overblijft (huurovereenkomst eindigt op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de overblijvende huurder Woonmaatschappij IJzer & Zee op de hoogte heeft gebracht van het feit dat de andere huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betrekt). Voor de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betrekt eindigt het woonrecht;
- de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een andere sociale huurwoning van Woonmaatschappij IJzer & Zee en voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit (huurovereenkomst eindigt op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat). De huurder behoudt zijn woonrecht.

## 4.6. Plaatsbeschrijving

Bij de in- en uittreding van de woning wordt een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt door Woonmaatschappij IJzer & Zee (of een door hem aangestelde onafhankelijke deskundige). De overeengekomen plaatsbeschrijving wordt bij de overhandiging van de sleutels overlopen en ondertekend door zowel de kandidaat-huurder als een bevoegde persoon binnen Woonmaatschappij IJzer & Zee.



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842

Als de kandidaat-huurder of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig is op de dag en het tijdstip van de plaatsbeschrijving, die hem minstens 8 dagen vooraf gemeld zijn, erkent hij onvoorwaardelijk de juistheid van de plaatsbeschrijving, behoudens overmacht wordt bewezen. Bij de intreding van de woning krijgt de huurder evenwel een maand de tijd om eventuele verborgen gebreken te melden.

De huurder betaalt een bedrag van €41,00 voor de plaatsbeschrijving. (bedrag 2025)

De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en wordt geregistreerd.

## 5. VERHAAL EN KLACHTEN (INTERN EN EXTERN)

De potentiële kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder kan een verhaal indienen bij de toezichthouder als hij zich benadeeld acht door een beslissing van Woonmaatschappij IJzer & Zee of geen formele beslissing krijgt (binnen 2 maanden nadat hij een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden of om een versnelde toewijzing te krijgen).

Het gemotiveerde verhaal gebeurt, op straffe van onontvankelijkheid, via een aangetekende brief (gericht aan het Agentschap Wonen in Vlaanderen, Afdeling Toezicht: Koning Albert II-laan 15 bus 253 – 1210 Brussel) en wordt ingediend binnen een termijn van 30 dagen na de beslissing; een jaar na de betwiste beslissing tot toewijzing van de woning aan een andere kandidaat-huurder; of binnen een termijn van 6 maanden na het verstrijken van de 2 maanden bij een gebrek aan beslissing.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan Woonmaatschappij IJzer & Zee en aan de betrokkene binnen 30 dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent Woonmaatschappij IJzer & Zee zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen 30 dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als Woonmaatschappij IJzer & Zee vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen 30 dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, wordt de voorrangsregel toegepast. Als er binnen 30 dagen nadat Woonmaatschappij IJzer & Zee de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van Woonmaatschappij IJzer & Zee wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van Woonmaatschappij IJzer & Zee.

## 6. COMMUNICATIE REGLEMENT

Het intern huurreglement kan worden geconsulteerd en is raadpleegbaar op het kantoor en de website van Woonmaatschappij IJzer & Zee.



www.ijzerenzee.be ◆ info@ijzerenzee.be ◆ Brugse Steenweg 2 8630 Veurne ◆ T 058.31.22.40 ◆ BTW 0405.261.842