

INTERN HUURREGLEMENT



VERSIE goedgekeurd TC 19/10/2020 en RvB 1/12/2020

*Kikvorsstraat 113, 9000 GENT
Lange Steenstraat 54, 9000 GENT
Brusselsesteenweg 479, 9050 GENT*

Dit is het **intern huurreglement (IHR)** van Woningent. Het IHR is een openbaar document waarin Woningent de concrete regels vastlegt en waarin de specifieke toewijzingsregels zijn opgenomen van het **lokaal toewijzingsreglement (LTR)**. Het IHR beschrijft dus de specifieke regels die Woningent toepast onder meer ter uitvoering van de wetgeving.

Woningent wil van dit IHR geen juridische tekst maken met lange en ingewikkelde zinnen, moeilijke woorden en vele verwijzingen naar decreten en besluiten van de Vlaamse Regering. Woningent wil de reglementering van sociaal huren bij Woningent zo vlot en toegankelijk mogelijk beschrijven. De personeelsleden van Woningent zijn verder altijd bereid om meer informatie te geven en te antwoorden op eventuele vragen.

**Het intern huurreglement en het lokaal toewijzingsreglement
staat op www.woningent.be
of kan je komen inkijken op afspraak in Kikvorsstraat 113 te 9000 GENT**

Van Woningent wordt als sociale huisvestingsmaatschappij verwacht het recht op wonen en de bijzondere doelstellingen van het Vlaams woonbeleid na te streven:

- > de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
- > een optimale leefbaarheid van de wijken;
- > het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
- > het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

Bijlagen bij IHR:

- > Keuzelijst patrimonium
- > Rationele bezettingsregels
- > LTR: doelgroepenplan ouderen en lijst met voorbehouden woningen (recentste versie) en overzicht van voorbehouden patrimonium binnen Woningent
- > Het inschrijvingsformulier bevat ook een lijst van sociale huurwoningen van Woningent en de rationele bezettingsregels

De regelgeving waarop dit IHR is gebaseerd, blijft de enige juridische referentie bij eventuele conflicten. Ook als bepalingen van deze tekst tegenstrijdig zouden zijn met de bestaande regelgeving, primeert de regelgeving altijd.

Indien bepalingen uit dit intern huurreglement later niet meer conform zijn met de vigerende regelgeving, worden deze bepalingen automatisch en zonder voorafgaande goedkeuring van de Raad van Bestuur vervangen door de van toepassing zijnde regelgeving. Het gewijzigde IHR wordt dan aan de eerstvolgende Raad van Bestuur meegedeeld ter goedkeuring.

Deze versie is goedgekeurd door het Toewijzingscomité van WoninGent op 19/10/2020 en door de Raad van Bestuur van WoninGent op 1/12/2020.

Achterliggende wet- en regelgeving¹:

- > **Kaderbesluit Sociale Huur (KSH)²**: legt de regels vast voor het toewijzen en verhuren van sociale woningen, die gebouwd en/of verhuurd worden door de sociale woonactoren in Vlaanderen.
(origineel van 12/10/2007, huidige versie [hier](#)³ te raadplegen)
- > **Titel VII van de Vlaamse Wooncode (VWC), Vlaamse Codex Wonen vanaf 1/01/2021**
(origineel van 15/07/1997, huidige versie [hier](#)⁴ te raadplegen)
- > **Ministerieel besluit tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders**
(origineel van 30/07/2008, huidige versie [hier](#)⁵ te raadplegen)
- > **Lokaal Toewijzingsreglement Stad Gent (LTR) met doelgroepenplan**
(origineel van 15/12/2008, goedgekeurd door de minister⁶ op 8/04/2009), huidige versie :zie hoger (bijlage bij het IHR)
- > Voor de verhuur van de sociale woningen zijn voor de aspecten die niet geregeld zijn in de VWC of in één van zijn uitvoeringsbesluiten, de bepalingen van afdeling I van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het **Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet** van toepassing.
- > Wegwijs Wonen-Vlaanderen⁷

¹ Voor de verhuur van de sociale woningen zijn voor de aspecten die niet geregeld zijn in de Vlaamse Wooncode of in één van zijn uitvoeringsbesluiten, de bepalingen van afdeling 1 en 2 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, voor zover ze niet afwijken van voormelde regelingen, noch in strijd zijn met de geest ervan.

² Het besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (VWC), beter gekend als het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH), geeft uitvoering aan titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Titel VII werd ingrijpend gewijzigd door het decreet van 15 december 2006, vervolgens bijgestuurd door de decreten van 29 april 2011, 31 mei 2013, 14 oktober 2016, 10 maart 2017 en 29 maart 2019. Sinds de inwerkingtreding op 1 januari 2008 werd het KSH meermaals gewijzigd om tegemoet te komen aan bepaalde juridische knelpunten, technische onvolkomenheden en nieuwe beleidsinzichten.

³ <https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1016403&datum=&geannoteerd=false&print=false>

⁴ <https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1005498&datum=&geannoteerd=false&print=false>

⁵ <https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1017049&datum=&geannoteerd=false&print=false>

⁶ Er is sinds 1/1/2020 niet langer een goedkeuring vereist door de bevoegde Minister. Wel beschikt hij over 45 kalenderdagen om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen. Bovendien wordt het aantal toewijzingen aan doelgroepen vastgelegd. De gemeente kan maximaal 1/3 van het aantal sociale woningen bij WoninGent met voorrang toewijzen aan doelgroepen.

⁷ https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/wegwijs_in_het_sociaal_huurstelsel_-_versie_1.16.pdf

1. Info voor de KANDIDAAT-HUURDER

Kandidaat-huurders moeten voldoen aan voorwaarden om zich voor een sociale huurwoning in te kunnen schrijven. Zij moeten ook aan deze voorwaarden voldoen als zij nadien een sociale huurwoning worden toegewezen..

1.1. DE VOORWAARDEN

1.1.1. WAT AFTOETSEN? INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

De voorwaarden zijn zowel bij inschrijving als bij toelating dezelfde.

Het gaat om de volgende aspecten:

- › de leeftijd;
- › de hoogte van het inkomen;
- › de opname in het bevolkings- dan wel vreemdelingenregister;
- › het al dan niet hebben van onroerend bezit

1° LEEFTIJDVOORWAARDE

meerderjarig zijn: minstens 18 jaar oud zijn

OF

minderjarig zijn: ontvoegd of zelfstandig (gaan) wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW.



Als een persoon zich wil inschrijven voor een sociale assistentiewoning geldt bovendien de voorwaarde dat hij/zij/hen of een van zijn gezinsleden minstens 65 jaar oud is.

WoninGent gaat de leeftijd na op basis van het rijksregisternummer van de kandidaat-huurder dat terug te vinden is op de elektronische identiteitskaart of een bevraging van het gezin via het elektronisch uitwisselingskanaal (KSZ).

2° INKOMENSVORWAARDE

Hiervoor tellen de inkomsten van de kandidaat-huurders uit de laatst gekende aanslagbiljetten van de belastingen. Deze referentie-inkomsten⁸, die over verschillende jaren kunnen gaan, worden geïndexeerd⁹ al naargelang het jaar waarop ze betrekking hebben, naar vandaag.

Om zich in 2020 in te schrijven, wordt dus zowel rekening gehouden met de inkomsten van 2017, 2018 of 2019, al naargelang het laatst beschikbare aanslagbiljet.

De inkomsten mogen deze grenzen¹⁰ niet overschrijden :

- › **€25.317 voor een alleenstaande zonder personen ten laste;**
- › **€27.438 voor een alleenstaande persoon met een handicap;**
- › **€37.974 in alle andere gevallen, plus €2.123 per persoon ten laste**

⁸ Het referentie-inkomen is de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft :
- Het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten (voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten);
- Het leefloon;
- De inkomsten vervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- De van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling

⁹ De grenzen worden jaarlijks geïndexeerd (op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 105,28 voor juni 2007. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal). Anders verwoord: Het inkomen uit het referentiejaar wordt geïndexeerd. Het wordt niet geïndexeerd indien het dateert van na juni van het voorgaande kalenderjaar, bijvoorbeeld voor de toetsing van het inkomen in maart 2020 moeten inkomens van juli 2019 tot en met het moment van toetsing niet geïndexeerd worden.

¹⁰ De **inkomensgrenzen** worden minimaal om de vier jaar door de minister geëvalueerd. Daarbij wordt nagegaan of de evolutie van de grenzen, de evolutie van de lonen uit arbeid benadert. Het resultaat wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering.



De uitzonderingen op de voorwaarde

- › Beschikt geen van de kandidaat-huurders over een aanslagbiljet, of is de som van het referentie-inkomen van de kandidaat-huurders gelijk aan 0, dan wordt het **huidige inkomen** genomen. WoninGent stelt dat vast op basis van inkomensgegevens van drie maanden die voorafgaan aan het toetsingsmoment. De bedoeling is een zo representatief mogelijk beeld te krijgen van de huidige inkomenssituatie van de kandidaat-huurder. Er wordt geen rekening gehouden met toekomstige inkomenswijzigingen, bijvoorbeeld de situatie na toewijzing van de sociale huurwoning. Het huidige inkomen wordt ook gehanteerd indien blijkt dat de som van het referentie-inkomen van de kandidaat-huurders, na indexatie, hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrens.
- › WoninGent kan in individuele gevallen afwijken van de inkomstenvoorwaarde voor zover de persoon die zich wil inschrijven, tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling. Het **actueel besteedbaar inkomen** van de persoon die zich wil inschrijven wordt in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen. WoninGent stelt het actueel besteedbaar inkomen vast op basis van minimaal drie van de zes maanden die voorafgaan aan de referentie datum. Daarnaast wordt rekening gehouden met vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen, die van het inkomen worden afgetrokken. Bedoeling is een zo representatief mogelijk beeld te verkrijgen van het actueel besteedbaar inkomen.
- › WoninGent mag afwijken van de inkomensgrenzen, als de persoon die zich wil inschrijven voor een **ADL-woning**, daarvoor een gemotiveerd verzoek indient, met dien verstande dat het inkomen uit arbeid de inkomensgrenzen niet mag overschrijden. De kandidaat-huurder moet bovendien een overeenkomst¹¹ sluiten met een vergunde zorgaanbieder.
- › WoninGent past voor sommige van de kandidaat-huurders die op januari 2008 reeds waren ingeschreven op basis van de verhoogde inkomensgrenzen uit het toenmalige besluit van 2000, de verhoogde inkomensgrenzen toe :
 - 32.430 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen te laste;
 - 34.231 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap;
 - 43.240 euro, verhoogd met 1803 euro per persoon ten laste voor anderen.

3° ONROERENDE BEZITSVOORWAARDE (EIGENDOM)

De volgende voorwaarden inzake onroerend bezit in binnen- en buitenland¹² zijn van toepassing:

- De kandidaat-huurder mag geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij/zij/hen volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik heeft gegeven, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij/zij/hen zakelijke rechten als hierboven vermeld heeft ingebracht.¹³

¹¹ De kandidaat-huurder van een ADL-woning kan genieten van een uitzondering op de inkomensvoorwaarde, maar hij is wel verplicht bij inschrijving voor een ADL-woning bereid te zijn om een overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning te sluiten. Die overeenkomst wordt gesloten met een vergunde zorgaanbieder die vanuit het ADL-centrum assistentie verleent. In de overeenkomst wordt bepaald dat zorg en ondersteuning als vermeld in artikel 4, 1°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 wordt ingekocht voor een minimaal budget van 12,2345 zorg gebonden punten of voor een bedrag dat omgerekend naar punten aan de hand van een omslagsleutel overeenstemt met 12,2345 zorg gebonden punten.

¹² De persoon die zich wil inschrijven, kan bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarde via een verklaring op eer voor wat betreft de onroerende goederen in het buitenland. De bedoeling om het formulier te laten invullen door personen die geen eigendom hebben, is om een juridisch spoor te hebben bij eventuele valse verklaringen.

¹³ De verhuurder kan via de OP-toepassing van de VMSW nagaan of een persoon zaakvoerder of bestuurder is in een vennootschap. Wanneer WoninGent die vaststelling doet, kan men nagaan of men geen zakelijk recht heeft ingebracht. Omdat er nog geen automatische bevraging mogelijk is, wordt er nog gewerkt met een verklaring op eer. Deze verklaring wordt ondertekend bij inschrijving, toelating en toetreding. Zo kunnen onjuiste verklaringen achteraf gesanctioneerd worden

WoninGent past deze verstrenging van de eigendomsvoorwaarde toe bij inschrijving en toewijs van de kandidatendossiers.



Volgende overgangsbepalingen zijn van toepassing op de eigendomsvoorwaarde

- › De kandidaat die vóór 23 december 2013 is ingeschreven en die op het moment van de inschrijving minstens 55 jaar oud was en die een onaangepaste woning bewoont, wordt niet meegerekend voor de af toetsing van de eigendomsvoorwaarde. De kandidaat-huurder moet binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning de woning vervreemden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij/zij/hen de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.
- › De referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner die vóór 1 maart 2017 een woning of een perceel bestemd voor woningbouw gedeeltelijk in volle eigendom had, moest binnen het jaar uit onverdeeldheid treden. WoninGent heeft de huurders hiervan op de hoogte gebracht. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij/zij/hen WoninGent verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.
- › De referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner die vóór 1 maart 2017 een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap was en waarin hij/zij/hen en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw heeft ingebracht, moest zich binnen het jaar conformeren aan de strengere voorwaarde. WoninGent heeft de zittende huurders hiervan op de hoogte gebracht. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij/zij/hen WoninGent verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Hij/zij/hen kan aan WoninGent vragen om die termijn te verlengen. Daarvoor moet hij/zij/hen gegronde redenen hebben. Zie verder onder huurdersverplichting eigendom.
- › Voor de persoon die op 1 januari 2020 een sociale huurwoning huurt, gelden de nieuwe voorwaarden wat betreft het onroerende bezit, die zijn toegevoegd door het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid slechts voor rechtsfeiten, die zich voordoen of rechtshandelingen die hij/zij/hen stelt na 1 januari 2020.



Uitzondering op de eigendomsvoorwaarde:

Een aantal woningen worden buiten beschouwing gelaten bij de af toetsing van de eigendomsvoorwaarde. In onderstaande gevallen (met uitzondering van de ruimtelijke bestemmingszone), **dient de huurder dan na de toewijzing van een sociale huurwoning die woning binnen het jaar te vervreemden.** WoninGent kan deze termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn. Die uitzonderingen kunnen ook toegepast worden op de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst huurder worden. Ook zij zullen zich in principe binnen het jaar na de toetreding in regel moeten stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde, eventueel verlengd als daar gegronde redenen voor zijn. De verlengingstermijn is niet bepaald.

Voor de personen die zijn ingeschreven voor 1 maart 2017 is er een overgangsbepaling opgenomen. ¶

- › → *Kandidaat-huurders die voor 1 maart 2017 zijn ingeschreven voor een sociale assistentiewoning moeten in tegenstelling tot de andere kandidaten niet voldoen aan de nieuwe verstrengde eigendomsvoorwaarde (gedeeltelijk-volle-eigendom). Dat zou anders immers t.a.v. deze personen een retroactieve werking hebben aangezien men 10 jaar voor inschrijving en toelating geen gedeeltelijke-volle-eigendom mag hebben. Zij hebben in tegenstelling tot de andere kandidaten niet de mogelijkheid om zich in regel te stellen met de nieuwe verstrengde eigendomsvoorwaarde. De voorwaarde dat men geen patrimonium mag hebben ingebracht in een vennootschap is wel van toepassing. ¶*
- › → *Als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner op 1 maart 2017 een woning of een perceel bestemd voor woningbouw gedeeltelijk in volle eigendom zouden hebben, moeten ze binnen het jaar uit onverdeeldheid treden. WoninGent zal de zittende huurders hiervan op de hoogte moeten brengen. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij WoninGent verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. ¶*
- › → *Als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner op 1 maart 2017 een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zou zijn waarin hij en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw heeft ingebracht, moeten ze binnen het jaar zich conformeren aan de strengere voorwaarde. WoninGent zal de zittende huurders hiervan op de hoogte moeten brengen. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij WoninGent verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. ¶*

De eigendomsvoorwaarde geldt **niet**:

- › op basis van de **beëindiging van het huwelijk (woning of perceel, bestemd voor woningbouw, in onverdeeldheid)**:
Wanneer de kandidaat-huurder samen met zijn/haar/hun echtgenoot, de persoon met wie hij/zij/hen wettelijk samenwoont, feitelijke partner, ex-echtgenoot, de persoon met wie hij/zij/hen wettelijk samenwoonde of ex-feitelijke partner een van de volgende zakelijke rechten heeft, dan kan hij/zij/hen zich toch inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning, op voorwaarde dat de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen:
 - Ze hebben samen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom;
 - Ze hebben samen een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw;
 - Ze hebben samen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik gegeven.
- › op basis van het **kosteloos karakter van de eigendomsverwerving**:
Als een kandidaat-huurder een zakelijk recht ten kosteloze titel heeft verworven (b.v. schenking, erfenis), kan hij/zij/hen zich toch inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning in de volgende situaties:
 - de kandidaat-huurder heeft een woning of een perceel bestemd voor woningbouw ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom verworven,
 - de kandidaat-huurder heeft een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel verworven;
 - de kandidaat-huurder heeft een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel verworven.
- › op basis van de **woningkwaliteit**:
Als de kandidaat-huurder woont in een woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, die tijdens de bewoning onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard, wordt met die woning geen rekening gehouden.
Dit op voorwaarde dat:
 - de ontruiming noodzakelijk is;
 - men zich binnen de twee maanden na de verklaring komt inschrijven;
 - de woning wordt bewoond door de kandidaat-huurder op moment van het conformiteitsonderzoek (artikel 15/16bis VWC) of onbewoonbaarverklaring (artikel 135 NGW).Om zich in te schrijven moet de woning wel al effectief ongeschikt of onbewoonbaar verklaard zijn.
Hij/zij/hen kan zich dus niet enkel op basis van het conformiteitsonderzoek al gaan inschrijven als hij/zij/hen eigenaar is van de woning.
- › op basis van een woning, **niet aangepast aan de fysieke handicap**:
als de woning, die in het Vlaamse Gewest gelegen is, onaangepast is en bewoond wordt door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen. Ouderen zonder specifieke handicap komen niet in aanmerking voor deze uitzondering.
- › Op basis van een **ADL-woning**:
als de woning bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning. Deze woning moet niet noodzakelijk in het Vlaams Gewest gelegen zijn.
De kandidaat-huurder moet bovendien een overeenkomst¹⁴ sluiten met een vergunde zorgaanbieder.
- › Op basis van de **ruimtelijke bestemmingszone**:
als de woning in een ruimtelijke bestemmingszone **in België ligt waar wonen niet toegelaten is**. Een sociale huurder mag dus een vakantieverblijf hebben, gelegen in een zone waar permanent wonen niet is toegelaten.
- › Op basis van de **toepassing van enkele bepalingen uit de VWC**:
als de woning moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in het kader van:
 - 1) de woonkwaliteitsbewaking;
 - 2) een verrichting door een sociale woonorganisatie of
 - 3) in het kader van het sociaal beheersrecht. De bewoners/eigenaars krijgen, onder bepaalde voorwaarden, ook een voorrang voor een sociale huurwoning.
- › Op basis van een **faillissement of collectieve schuldenregeling**:
Als de kandidaat-huurder het beheer heeft verloren over een woning ten gevolge van een faillissement of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling.

¹⁴ De kandidaat-huurder van een ADL-woning kan genieten van een uitzondering op de inkomensvoorwaarde, maar hij is wel verplicht bij inschrijving voor een ADL-woning bereid te zijn om een overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning te sluiten. Die overeenkomst wordt gesloten met een vergunde zorgaanbieder die vanuit het ADL-centrum assistentie verleent. In de overeenkomst wordt bepaald dat zorg en ondersteuning als vermeld in artikel 4, 1°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 wordt ingekocht voor een minimaal budget van 12,2345 zorg gebonden punten of voor een bedrag dat omgerekend naar punten aan de hand van een omslagsleutel overeenstemt met 12,2345 zorg gebonden punten.

4° VERBLIJFSVOORWAARDE (REGISTER)

Samen met de gezinsleden ingeschreven zijn in het vreemdelingenregister of bevolkingsregister of hij/zij/hen en zijn gezinsleden zijn ingeschreven op een referentieadres.

Niet alle personen die legaal op het grondgebied verblijven, hebben zicht op een duurzaam verblijfsrecht (b.v. de asielzoeker wiens asielaanvraag nog lopende is en die in het wachtregister is ingeschreven). Vanuit het streven naar een duurzame bewoning, woonzekerheid en het samenleven in de wooncomplexen komen **alleen personen die recht hebben op duurzaam verblijf, in aanmerking voor een sociale huurwoning.**

De toegang tot sociale woningen is gekoppeld aan de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister. WoninGent gaat dit na via een raadpleging van het KSZ ofwel een bevraging bij de dienst bevolking.



Uitzondering op de verblijfsvoorwaarde:

- › Personen die bij gebrek aan bestaansmiddelen niet langer in het bevolkings- of vreemdelingenregister staan, hebben het recht om ingeschreven te worden op een **referentieadres** in de gemeente waar ze gewoonlijk vertoeven. Dat kan op het adres van het OCMW, maar ook bij een natuurlijk persoon. Het referentieadres is dan ook afdoende om te voldoen aan de voorwaarde van het recht op duurzaam verblijf.
- › Aan de kandidaat-huurder die voor 1 januari 2008 was ingeschreven en die niet ingeschreven is in het vreemdelingen- of bevolkingsregister, en die voor 1 juni 2007 een **asielaanvraag** heeft ingediend, wordt geen woning aangeboden tot op het moment dat er een uitspraak is over de gegrondheid van zijn asielaanvraag.



Sinds 1/11/2017 geldt er een **nieuwe taalkennisvereiste**: de taal-en inburgeringsbereidheid als inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde is omgeschakeld naar het kunnen aantonen van een basiskennis Nederlands als huurdersverplichting. Na een termijn van een jaar nadat men huurder is geworden, zal men moeten aantonen, dat men over de vereiste taalvaardigheid beschikt.

De **taalkennisverplichting** geldt voor alle kandidaat-huurders die vanaf 1 november 2017 hun huurovereenkomst tekenen.

Zittende huurders die vrijwillig of verplicht intern muteren, moet WoninGent niet meer controleren op de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Dit geldt ook wanneer de huurder van een andere sociale verhuurder door renovatie, aanpassing, sloop of verkoop van de sociale woning naar Woningent verhuist. Bij een vrijwillige verhuis naar een andere verhuurder moet de huurder wel voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

De vroegere **taalbereidheidsverplichting** blijft gelden voor:

- › de zittende huurders die vóór 1 november 2017 een sociale woning huurden, met uitzondering van de huurders die op 1 januari 2008 al huurder waren van een sociale huurwoning (die laatsten dienen noch aan taalbereidheid noch aan taalkennis te voldoen);
- › kandidaat-huurders die vóór 1 november 2017 hun huurovereenkomst ondertekenden.

1.1.2. WANNEER AFTOETSEN? HET MOMENT WAAROP DE VOORWAARDEN WORDEN AFGETOETST

WoninGent controleert of de kandidaat-huurder respectievelijk voldoet aan de inschrijvings- dan wel toelatings- of toetredingsvoorwaarden. WoninGent mag geen rekening houden met een toekomstige situatie, bijvoorbeeld een te verwachten inkomensdaling of een te verwachten vrijstelling van de taalbereidheidsvoorwaarde, om te besluiten dat de persoon, samen met zijn gezinsleden, misschien niet nu maar wel op termijn (terug) zal voldoen aan de voorwaarden om hem te kunnen inschrijven, toe te wijzen of te laten toetreden tot de huurovereenkomst.

Op deze 3 momenten controleert WoninGent dus de voorwaarden:

- › op het moment dat een kandidaat-huurder zich wil **inschrijven** voor een sociale woning
De persoon wordt maar (mee) ingeschreven in het inschrijvingsregister op moment dat alle noodzakelijke stukken waaruit blijkt dat de persoon die zich wil inschrijven, voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, ter beschikking van WoninGent zijn. Dat is de inschrijvingsdatum.
Voor de toetsing van de eigendomsvoorwaarde volstaat een verklaring op erewoord in afwachting van een controle op de juistheid ervan. Als de FOD Financiën nadien vaststelt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de eigendomsvoorwaarde, wordt de kandidaat-huurder alsnog geschrappt uit het inschrijvingsregister
- › op het moment dat er aan hem een aanbod van een sociale woning wordt gedaan dus van **toewijzing**
Bij toewijzing van een sociale huurwoning worden de voorwaarden afgetoetst van zodra de kandidaat-huurder te kennen heeft gegeven het aanbod te willen aanvaarden. Zodoende zal tussen het moment dat de kandidaat-huurder reageerde op de aanbodbrief en de ondertekening van de huurovereenkomst de voorwaarden worden nagegaan. Het is tijdens die fase en bijvoorbeeld niet op de aanvangsdatum van de huurovereenkomst dat men aan de gestelde voorwaarden dient te voldoen.
Als op basis van de gegevens met betrekking tot het inkomen uit het referentiejaar blijkt dat hij/zij/hen niet aan de inkomensvoorwaarde voldoet, dan wordt hem schriftelijk meegedeeld dat er enkel een toewijzing kan plaatsvinden als hij/zij/hen binnen de door WoninGent bepaalde termijn, bewijskrachtige documenten voorlegt, waaruit blijkt dat zijn huidige inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Als vijftien werkdagen na deze mededeling de nodige gegevens nog niet worden doorgegeven, wordt zijn kandidatuur geschrappt.
Als een woning binnen zes maanden na inschrijving van de kandidaat-huurder aan hem kan worden toegewezen, volstaat een verklaring op eer voor de toetsing van de toelatingsvoorwaarde inzake eigendom, tenzij intussen de gezinssamenstelling gewijzigd is.
- › of op het moment dat hij/zij/hen wil **toetreden** tot een lopende huurovereenkomst.
Dit kan na aanvang van de huurovereenkomst, op het moment dat de echtgenoot of wettelijke samenwoner komt bijwonen of wanneer de feitelijke partner 1 jaar bijwoont.
De wettelijke samenwoner of de echtgenoot van de referentiehurder die na aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen, moet aantonen dat hij/zij/hen samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.
De feitelijke partner van de referentiehurder die na aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen, moet pas na een jaar duurzame bijwoning aantonen dat hij/zij/hen samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

1.1.3. WIE AFTOETSEN? HET GEZINSBEGRIJP IN HET KADER VAN DE VOORWAARDEN

Wie zich voor een sociale huurwoning wil inschrijven, moet voldoen aan **inschrijvingsvoorwaarden**.

Het gaat over:

- › De persoon die zich bij inschrijving opgeeft als toekomstig referentiehurder;
- › De persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentiehurder gehuwd is, of die met hem wettelijk samenwoont, of die zijn feitelijke partner is.

De andere gezinsleden dienen niet te voldoen.

WoninGent controleert dus enkel de personen die woonrecht krijgen. Personen zonder woonrecht moeten niet voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

Vanaf het moment dat die personen zijn ingeschreven, worden ze beschouwd als kandidaat-huurder.

Wie een woning toegewezen krijgt, moet voldoen aan **toelatingsvoorwaarden**.

Het gaat over:

- › De persoon die zich bij de inschrijving heeft opgegeven als toekomstig referentiehurder;
- › De wettelijke samenwoner, de echtgenoot of de feitelijke partner van de referentiehurder die de sociale huurwoning mee gaat bewonen.

Het **gezin** wordt in de VWC gedefinieerd als 'meerdere personen die op duurzame wijze¹⁵ in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben'.

¹⁵ De minister oordeelde dat een persoon minstens acht dagen per maand in de sociale woning moet verblijven om te kunnen spreken van een duurzaam verblijf. Enkel dan behoort de persoon tot het gezin. Als de persoon minder dan acht dagen in de sociale huurwoning verblijft dan mag u de bijwoning niet weigeren.

Echter, het kan zijn dat de persoon die zich aandient momenteel samenwoont met anderen, maar dat die anderen de sociale woning niet mee gaan betrekken. Een andere mogelijkheid is dat de persoon zich aandient met andere personen waarmee hij/zij/hen momenteel nog niet samenwoont. Het kan ook zijn dat de persoon nog getrouwd is, maar zonder de partner een sociale huurwoning wil betrekken.

In die gevallen wordt gekeken naar de gewenste gezinsformatie en niet naar de strikte lezing uit de VWC. De persoon die nog gehuwd is maar die zonder echtgenoot de sociale huurwoning wil bewonen, moet niet langer aantonen dat hij/zij/hen de intentie heeft om het huwelijk te beëindigen.

De personen die op hetzelfde adres gedomicilieerd zijn

Personen die duidelijk de sociale woning niet mee gaan bewonen, maar wel samenwonen met de aanvrager, worden niet als gezinsleden beschouwd.

Dat betekent dat iemand als alleenstaande kan behandeld worden, ondanks het feit dat deze momenteel met anderen samenwoont, bijvoorbeeld een zoon die nog bij zijn ouders woont.

Gehuwde partners

- › Als de persoon getrouwd is of wettelijk samenwoont, wordt zijn partner in principe steeds mee afgetoetst als gezinslid. Het komt echter vaak voor dat men toch zonder zijn wettelijke partner wenst te kandideren. In dit geval wordt hij/zij/hen buiten beschouwing gelaten en daarvoor moet er dus niet langer een ontwrichting van het huwelijk of (inleiding tot) echtscheiding aangetoond worden. Als de persoon nog wettelijk samenwoont, zal hij/zij/hen de wettelijke samenwoonst moeten beëindigen en dat aantonen. De beëindiging van een wettelijke samenwoonst gaat vrij snel en eenvoudig. Een verklaring om het samenwonen te beëindigen kan gezamenlijk ingediend worden, of door een van beide partners. De aanvrager geeft een schriftelijke verklaring af aan de ambtenaar van de burgerlijke stand van de gemeente en krijgt hiervan een ontvangstbewijs. Dit ontvangstbewijs is op zich afdoende in afwachting van een aanpassing van de status in het bevolkingsregister.
- › De wettelijke samenwoner of de echtgenoot kan na de aanvang van de huurovereenkomst alleen maar komen bijwonen als hij/zij/hen samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en de woning niet onaangepast¹⁶ zal zijn.

De feitelijke partner

- › die vanaf de start van de huurovereenkomst mee in de woning woont, moet voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. De feitelijke partner wordt onmiddellijk huurder.
- › die komt bijwonen na de aanvang van de huurovereenkomst moet niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden op voorwaarde dat de woning daardoor niet onaangepast is. Een jaar nadat hij/zij/hen de gevalideerde verklaring op eer tekende dat hij/zij/hen de feitelijke partner is, moet hij/zij/hen samen met de referentiehurder wel voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Hij/zij/hen moet dus pas na een jaar duurzame bijwoonst aantonen dat hij/zij/hen samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

De gezinsleden in het buitenland

In het inschrijvingsregister wordt voor de invulling van de gegevens voor zover dat mogelijk is, rekening gehouden met het voltallige gezin, zoals ze wensen in aanmerking te komen voor de sociale huurwoning, dus na hereniging. Het kan zijn dat er zich nog gezinsleden in het buitenland bevinden. Voor de aftoetsing van de inkomensgrens en de andere voorwaarden worden deze niet mee in rekening gebracht, enkel voor de rationale bezetting. Voor de toetsing van de voorwaarden wordt enkel rekening gehouden met de gezinsleden die op het moment van toetsing in België verblijven. Dat geldt ook indien blijkt dat ze getrouwd zijn.

Op het ogenblik van de inschrijving moet de kandidaat-huurder die gezinsleden heeft in het buitenland WoninGent op de hoogte brengen van een eventueel geplande gezinshereniging. Ook wanneer pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te

¹⁶ Een woning is onaangepast als de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode worden overschreden of als de woning niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap.

dienen, moet de kandidaat-huurder dit melden, zodat WoninGent de rationele bezetting kan aanpassen, waarbij rekening gehouden wordt met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

De gezinsleden in het wachtregister

Het verblijf van een asielzoeker in een sociale woning in afwachting van de beslissing over zijn asielaanvraag en uiterlijk tot die beslissing, worden beschouwd als een tijdelijke bijwoning die niet onderworpen is aan de inschrijvings-, en toelatingsvoorwaarden. De inschrijving van een asielzoeker in het wachtregister voor vreemdelingen wordt beoordeeld¹⁷ als een situatie die noodzakelijkerwijze tijdelijk van aard is. Dat betekent dat in afwachting van een beslissing de gehuwde of feitelijke partner van de referentiehurder niet beschouwd wordt als kandidaat-huurder of huurder. Hij/zij/hen heeft dus geen eigen woonrecht en moet niet voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden. Als de beslissing positief is, zal de persoon eveneens beschouwd worden als kandidaat-huurder of huurder en moet hij/zij/hen samen met de referentiehurder voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden. Als de beslissing negatief is, zal de persoon uit het inschrijvingsregister moeten geschrapt worden of de woning moeten verlaten binnen een redelijke termijn.

Bijwoners (duurzaam en tijdelijk)

- › zijn gezinsleden die niet moeten voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden maar de woning mag niet onaangepast zijn door de bijwoning.
- › Zij zullen echter geen eigen woonrecht hebben op de sociale huurwoning, ze worden niet beschouwd als huurders en zullen dus de woning moeten verlaten als de laatste huurder de woning heeft verlaten.
- › Met duurzaam wordt bedoeld dat een huurder minstens acht dagen per maand in de sociale woning moet verblijven
- › De huurder is verplicht om iedere bijwoning (zowel duurzame als tijdelijke) te melden aan de verhuurder zodat de verhuurder kan nagaan of alle voorwaarden vervuld zijn.
 - De term 'duurzaam' staat tegenover 'tijdelijk'. Een persoon die tijdelijk bijwoont, wordt niet beschouwd als een huurder. Bij de tijdelijke bijwoning, waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning, of er zich domicilieert, zijn er twee vormen te onderscheiden¹⁸

DE ERKENNING ALS EEN PERSOON TEN LASTE

De volgende personen worden als persoon ten laste beschouwd:

- › **Op basis van domicilie**
Het kind dat minderjarig is of waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt betaald en dat bij de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of huurder gedomicilieerd is.
- › **Op basis van regelmatig verblijf**

¹⁷ In navolging van de uitspraak van het Grondwettelijk Hof 91/2015 van 18 juni 2015

¹⁸ 1. Ten eerste de bijwoning van een persoon waarvoor er nog geen uitsluit is over de vraag of hij een verblijfsvergunning zal krijgen. Het Grondwettelijk Hof heeft in het arrest van 18 juni 2015 geoordeeld dat het verblijf van een asielzoeker in de sociale woning van zijn partner, in afwachting van de beslissing over zijn asielaanvraag en uiterlijk tot die beslissing, moet worden beschouwd als een tijdelijke bijwoning die niet onderworpen is aan de toelatingsvereisten bepaald in artikel 95, § 1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. Het Hof beoordeelt de inschrijving van een asielzoeker in het wachtregister voor vreemdelingen als een situatie die noodzakelijkerwijze tijdelijk van aard is, aangezien de inschrijving in het wachtregister na onderzoek van de asielaanvraag zal worden gevolgd door een inschrijving in het vreemdelingenregister of door een bevel om het grondgebied te verlaten. Vermits tijdens de inschrijving in het wachtregister nog niet vaststaat of de betrokken vreemdeling een verblijfsvergunning zal krijgen, mag er niet van uitgegaan worden dat hij duurzaam in de huurwoning van zijn partner zal verblijven. Na een positieve beslissing over de asielaanvraag zal de betrokken vreemdeling worden ingeschreven in het vreemdelingenregister en kan hij op duurzame wijze met zijn partner in de sociale huurwoning verblijven en tot de huurovereenkomst toetreden, mits hij ook voldoet aan de andere toelatingsvoorwaarden

2. De andere vorm van tijdelijke bijwoning waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, is een feitenkwestie. We denken hier bijvoorbeeld aan een ouder die tijdelijk zijn zoon of dochter opvangt die relatieproblemen heeft of die uit huis gezet is, zonder dat de zoon of dochter de intentie heeft duurzaam in de sociale huurwoning te verblijven. De huurder zal aan de verhuurder duidelijk moeten communiceren wat de precieze intenties zijn van de bijwoner. Het zal duidelijk moeten zijn dat het om een tijdelijke situatie gaat en er zal moeten worden afgesproken hoe lang die tijdelijkheid duurt. Als de afgesproken termijn niet wordt gerespecteerd, kan de verhuurder stellen dat het toch om een duurzame bijwoning gaat.

Het kind dat bij de kandidaat-huurder niet gedomicilieerd is maar er op regelmatige basis verblijft en dat minderjarig is of er wordt kinderbijslag voor uitbetaald.

Het regelmatig verblijf kan met alle mogelijke middelen worden aangetoond. Bij gebrek aan een formele beslissing (uitspraak rechter, regelingsakte, gehomologeerde overeenkomst,...) wordt een verklaring op eer opgesteld, zowel bij inschrijving als bij toewijzing.

Dit bewijs zal steeds moeten geleverd worden, zowel bij inschrijving, actualisering, toewijzing als bij iedere aanpassing van de huurprijs.

Kinderen in een co-ouderschapsregeling tellen als volwaardig persoon ten laste mee voor de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

Voor de gezinskorting geldt de definitie van persoon ten laste. Voor de huurprijsberekening voor een sociale woning van een sociale huisvestingsmaatschappij wordt bepaald dat wanneer beide ouders apart een sociale woning huren, de korting bij de sociale huisvestingsmaatschappij maar voor de helft wordt toegekend (halve gezinskorting).

‘Er op regelmatige basis verblijven’ betekent ‘met vaste tijd ertussen’ verblijven (met overnachting). Hier is het dus belangrijk dat er minstens één overnachting is en het verblijf bij de huurder regelmatig is. De achtdagenregeling heeft dus geen invloed op de toepassing van deze bepaling.

› **Op basis van een ernstige handicap**¹⁹

› De persoon, meerderjarig of minderjarig, die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt als ten laste beschouwd. Sinds 1.1.2020 worden familieleden van de eerste, tweede en derde graad²⁰ van de huurder die een ernstige handicap hebben, gelijkgesteld aan twee personen ten laste. Dit geldt dus niet langer enkel voor familieleden die kinderbijslaggerechtigd zijn.

Familieleden die ernstig gehandicapt zijn en voor wie er kinderbijslag is, kregen al een dubbele gezinskorting. Vanaf nu is er ook een dubbele gezinskorting voor ernstig gehandicapte familieleden voor wie geen kinderbijslag is.



Opmerking

- › **Zwangerschap:** als de kandidaat-huurder zwanger is, heeft dat geen invloed op de bepaling van het aantal personen ten laste. Het moment om het aantal personen ten laste te bepalen is de situatie zoals die op dat moment is.
- › **De jongere verhuist:** er zijn bepaalde situaties waarbij de jongere zelf zijn kinderbijslag kan ontvangen (huwen, ontvoegd zijn, zelfstandig wonen). In dat geval is hij/zij/hen niet langer ten laste bij zijn ouders. Het kan ook zijn dat de jongere intrekt in een ander gezin (schoonouders, grootouders,...). In dat geval zal hij/zij/hen waarschijnlijk ten laste beschouwd worden door de persoon die geacht wordt in te staan voor de opvoeding van die jongere, namelijk de schoonouders, grootouders,... Als de jongere op kot gaat zonder zijn wettelijke woonplaats te veranderen, wijzigt het ten laste zijn niet omdat de jongere nog officieel deel uitmaakt van het gezin van zijn ouders.

¹⁹ De definiëring van ernstige handicap en de nodige attestering ervan zijn opgenomen in het ministerieel besluit van 21 december 2007. Als de persoon geen van de vereiste attesten kan voorleggen, moet hij een geneeskundig onderzoek aanvragen bij de FOD Sociale Zekerheid. Hij kan zich daartoe richten tot zijn gemeente. Als de handicap vastgesteld werd vóór de pensioengerechtigde leeftijd, wordt de persoon, ongeacht zijn leeftijd, beschouwd als persoon ten laste.

²⁰ Daarmee bedoelen we ouders, kinderen, grootouders, kleinkinderen, broers, zussen, ooms, tantes, neven, nichten, overgrootouders en achterkleinkinderen

1.2. INSCHRIJVING

**Zich inschrijven voor een sociale woning kan digitaal via de website
of op afspraak aan de balie in Kikvorsstraat 113 te 9000 GENT**

1.2.1. INSCHRIJVINGSREGISTERS²¹

WoninGent houdt een eigen²² inschrijvingsregister²³ bij:

- › De identiteit van iedereen die zich inschrijft²⁴ voor een sociale huurwoning en die voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, wordt daarin bijgehouden, alsook de melding van de eventuele voorrangen die de kandidaat-huurder geniet.
- › De kandidaat-huurder blijft in het inschrijvingsregister staan tot op het moment dat hij/zij/hen wordt geschrapt. De meest voorkomende reden van schrapping is ten gevolge van een toewijzing, het niet reageren van de kandidaat-huurder op briefwisseling met WoninGent of het niet langer voldoen aan de inkomensvoorwaarde bij actualisering of toewijzing.
- › De kandidaat-huurder wordt op chronologische wijze ingeschreven in het register van de verhuurder.
- › De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd.²⁵

²¹ VOORBIJE SAMENVOEGING VAN DE INSCHRIJVINGSREGISTERS - Wegens de fusie van De Goede Werkmanswoning, WoninGent, Huisvesting Scheldevallei en de inbreng van de Stadswoningen in 2011, heeft WoninGent de inschrijvingsregisters van deze verhuurders **samen gevoegd** in een nieuw inschrijvingsregister.

De volgende kandidaturen werden niet overgenomen in het nieuwe inschrijvingsregister:

-de kandidatuur die minstens een jaar vóór de samenvoeging werd geschrapt op basis van acceptatie naar aanleiding van een toewijzing;

-de kandidatuur die minstens zestig dagen vóór de samenvoeging werd geschrapt op basis van een andere schrappingsgrond, tenzij de kandidaat-huurder een verhaal heeft ingediend overeenkomstig en die verhaalprocedure is nog lopende.

De inschrijvingsdatum van een kandidaat-huurder werd gelijkgesteld met de oudste van zijn inschrijvingsdata bij de verschillende verhuurders. Als er kandidaturen waren bij meerdere verhuurders met dezelfde inschrijvingsdatum, werden die gerangschikt, op die manier dat de oorspronkelijke volgorde behouden blijft en dat ze, rekening houdend met het aantal kandidaat-huurders bij de verschillende verhuurders, evenredig gespreid werden. De kandidaat-huurders kregen een nieuw inschrijvingsnummer en in overeenstemming met het volgnummer binnen de verkregen rangschikking.

Tenzij de kandidaat-huurder zelf een andere voorkeur te kennen gaf, werd voor de keuze van de ligging van de woningen waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking wenst te komen, de samenvoeging genomen van de keuzes van de kandidaat-huurder bij de verschillende verhuurders en voor de maximale marktwaarde van de woning waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking wenste te komen, de meest recente van de maximale marktwaarden die hij bij de verschillende verhuurders had opgegeven.

Na 6 testfasen zijn de 4 aparte inschrijvingsregisters sinds 27/3/2013 samengevoegd tot 1 inschrijvingsregister volgens de wettelijke bepalingen.

WoninGent kondigde de samenvoeging van de inschrijvingsregisters schriftelijk aan alle kandidaat-huurders aan en deelde het nieuwe inschrijvingsnummer mee en meldde dat de kandidaat-huurder zijn voorkeuren kon wijzigen, ten laatste op de laatste dag van de maand die volgde op de aankondiging, of op een latere datum, zoals meegegeed door WoninGent. Deze operatie werd gecombineerd met de actualisering van 2013.

Vanaf dan konden de personen die zich willen inschrijven, hun voorkeur uitdrukken over het gezamenlijke patrimonium van verhuurders.

²² Momenteel houdt iedere verhuurder afzonderlijk een lijst van kandidaten bij. In de praktijk schrijven heel wat kandidaten zich in bij verschillende verhuurders. De Vlaamse regering regelde nog geen centraal inschrijvingsregister, hetzij op het niveau van het Vlaamse Gewest, hetzij op een lager niveau.

²³ De registratie van de inschrijving en van de gegevens, gebeurt op een geautomatiseerde wijze. In het registratiesysteem blijft iedere wijziging die de gebruiker aan eerder ingevoerde gegevens doorvoert, permanent raadpleegbaar.

Bij iedere wijziging blijft de inhoud van de gegevens voorafgaand aan de wijziging beschikbaar, samen met de datum van de wijziging. De motivatie van de wijziging wordt bewaard, hetzij in het registratiesysteem zelf, hetzij afzonderlijk in het dossier over de kandidaat-huurder. De verzameling van de geregistreerde gegevens, samen met de informatie over de wijzigingen en de motivatie daarvan, vormt het inschrijvingsregister.

²⁴ Een kandidaat-huurder wordt verondersteld zich maar één maal met zijn gezin in te schrijven per verhuurder. Het is echter mogelijk dat binnen het gezin er een goede reden is dat gezinsleden zich ook nog eens apart willen inschrijven b.v. inwonende meerderjarige kinderen die nu nog samen met de ouders een woning zoeken maar evengoed zelfstandig willen wonen. In die zin kan het zijn dat personen meerdere malen zijn ingeschreven per verhuurder, een keer als gezinslid en een keer als referentiehuurder, steeds met een andere gezinssamenstelling. Dit is aanvaardbaar zolang er geen sprake is van een bewust omzeilen van de wachtlijst.

²⁵ Bij deze actualisatie van de registers wordt nagegaan of minstens de kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde, behalve als die controle werd uitgevoerd na 1 januari van het vorige kalenderjaar

- › De volgende **gegevens over de kandidatuur** worden afzonderlijk in het inschrijvingsregister geregistreerd:

1

De inschrijvingsdatum: de inschrijving gebeurt in chronologische volgorde volgens de indiening van de aanvraag. Het moment waarop alle noodzakelijke stukken ter beschikking zijn van WoninGent om te bepalen of de persoon en zijn gezin voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, is de inschrijvingsdatum. WoninGent raadpleegt eerst de kruispuntbank. Enkel wanneer via deze weg niet afdoende gegevens beschikbaar zijn, verzoeken wij de kandidaat-huurder ons de ontbrekende gegevens aan te leveren. Voor de eigendomsvoorwaarde, die soms verder onderzoek vergt bij andere (overheids)instanties, volstaat de verklaring op eer om ingeschreven te worden.

2

Het inschrijvingsnummer: de kandidaat-huurders krijgen een unieke dossiercode, het inschrijvingsnummer, dat bestaat achtereenvolgens uit de volgende numerieke gegevens: het jaartal, de maand en de dag van de inschrijvingsdatum in numerieke vorm, gevolgd door een volgnummer. Het jaar wordt in vier cijfers uitgedrukt, de maand en de dag in twee cijfers en het volgnummer in drie cijfers. Dat volgnummer geeft de chronologische volgorde van de inschrijvingen op die dag weer. Die gegevens worden telkens gescheiden door een punt. Die dossiercode wordt het inschrijvingsnummer genoemd en kent een volgorde die bepaald wordt door de achtereenvolgende volgordes van de opgesomde gegevens. Bijvoorbeeld 2020.01.07.001 is het inschrijvingsnummer van de eerste persoon die zich op 7 januari 2020 kwam inschrijven bij WoninGent. Als een kandidaat zich bij verschillende verhuurders inschrijft, zal deze telkens een ander inschrijvingsnummer krijgen.

3

de gegevens van de aanvrager en zijn gezinsleden die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken, met aanduiding van de referentiehuurder:

- › Hierbij wordt ook rekening gehouden met de kinderen van de kandidaat-huurder die niet permanent bij de kandidaat-huurder zullen wonen, als hij/zij/hen meedeelt dat hij/zij/hen de nodige ruimte wenst om hen te huisvesten.
- › De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving aan WoninGent de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend. Ook als de kandidaat-huurder na de inschrijving pas de intentie heeft om een gezinshereniging aan te vragen moet hij/zij/hen dat melden aan de verhuurder, zodat in voorkomend geval de rationele bezetting kan worden aangepast.
- › Als WoninGent de exacte gezinssamenstelling niet kan verkrijgen via de KSZ, moet de kandidaat-huurder zelf de gezinssamenstelling doorgeven aan WoninGent. Als de kandidaat-huurder meedeelt dat hij/zij/hen een gezinshereniging plant, wordt voor de invulling van de gegevens voor zover dat mogelijk is, rekening gehouden met het voltallige gezin na de hereniging.
- › Als na de inschrijving de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder wijzigt, moet hij/zij/hen dat binnen de maand na de wijziging meedelen aan WoninGent.

4

De aanduiding van de referentiehuurder²⁶

- › Bij inschrijving duidt het gezin de toekomstige referentiehuurder aan. Deze aanduiding is definitief. De referentiehuurder speelt een belangrijke rol om vast te stellen wie rechten kan doen gelden op de woning, hoe de uitzonderingen op het inkomen worden bepaald en wie eventueel het oorspronkelijk inschrijvingsnummer behoudt als het gezin besluit om apart te gaan kandideren.
- › Als in afwachting van een toewijzing de toekomstige referentiehuurder overlijdt, kan enkel de mede kandidaat-huurder, als die er is, aangeduid worden als nieuwe referentiehuurder. Als de overleden toekomstige referentiehuurder enkel kandideerde met toekomstige bijwoners, dan wordt de inschrijving geschrapt.

²⁶ Bij de introductie van het begrip 'referentiehuurder' (besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, inwerkingtreding 4 april 2009) stelde een overgangsbepaling dat ook in de lopende huurovereenkomsten een referentiehuurder diende te worden aangeduid. De referentiehuurder bij die verhuringen is in principe dezelfde als bij de nieuwe verhuringen, namelijk een oorspronkelijke ondertekenaar van bij aanvang van de huurovereenkomst. Verschil is dat de huurders hun keuze hebben moeten duidelijk maken bij inwerkingtreding van dit begrip, in plaats van bij inschrijving.

- › Er wordt ook al verwezen naar de toekomst nl. als tijdens de duur van de huurovereenkomst de referentiehurder overlijdt of uit de huurovereenkomst wordt geschrapt, wordt de medehuurder als referentiehurder aangeduid en kan de huurovereenkomst worden verdergezet. Als er geen huurder (meer) is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd.

5

De voorkeur van de kandidaat-huurder:

- › het *type* van de woning rekening houdend met de rationele bezetting.
 - › Als WoninGent aanvragen krijgt van grote gezinnen, maar ze niet kan bedienen omdat de rationele bezetting van geen enkele woning aangepast is aan een dergelijke gezinstype, dan moet ze die gezinnen toch inschrijven. Op dat moment wordt WoninGent geresponsabiliseerd om, als mogelijk, de rationele bezetting te herbekijken van bepaalde type woningen en daarnaast in de planning voor toekomstige projecten te voorzien in meerdere grotere woningen.
 - › Het bezit van een huisdier hoeft op zich geen reden te zijn om niet te kandideren voor bepaalde woningen, bijvoorbeeld appartementen waarvoor het reglement van inwendige orde regels bepaalt met betrekking tot huisdieren. Dat kan er immers toe leiden dat men bijvoorbeeld enkel nog in aanmerking wil komen voor woningen met een tuin. Hierdoor is het mogelijk dat dit een te beperkt aandeel is van het patrimonium van WoninGent of niet tot een toewijzing zal leiden. Men kan beter het moment van toewijzing afwachten om te zien of het haalbaar is om het betreffende huisdier mee te nemen. Als dat niet het geval is, kan dat een geval van gegronde weigering zijn.
- › de *ligging* (keuze per wijk)
 - › WoninGent is verplicht de kandidaat *voldoende te informeren* over de ligging van zijn woningen, welke type woningen hij/zij/hen heeft en hoe de huurprijs wordt berekend, met inbegrip van eventuele gemeenschappelijke kosten. Op die manier kan de kandidaat-huurder een gerichte keuze maken. De kandidaat-huurder heeft met andere woorden een decretaal gewaarborgde keuzevrijheid. Hij/zij/hen moet zijn keuze niet motiveren.
 - › De personen die zich inschrijven, kunnen hun voorkeur uitdrukken over het gezamenlijke patrimonium. *Er kan enkel per wijk een keuze worden gemaakt.* WoninGent verduidelijkt wel welke straten in een wijk voorkomen. Bij het inschrijvingsgesprek wordt toelichting gegeven omtrent de mogelijkheden en de geschatte gemiddelde wachttijd (wachttijden kunnen sterk variëren van complex tot complex). Hoe minder wijken de kandidaat aanduidt, hoe langer de wachttijd zal zijn. Als de kandidaat-huurder geen keuze maakt, geldt de inschrijving voor alle sociale huurwoningen van WoninGent.
 - › Het *voorbehouden patrimonium voor de doelgroepen van het LTR* wordt vastgelegd in een patrimoniumlijst van voorbehouden woningen. Sinds 1/1/2020 is er geen nadrukkelijke goedkeuring meer vereist door de bevoegde Minister. Hij/zij/hen beschikt wel over 45 kalenderdagen om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen. Een vernietiging vindt plaats wanneer het in strijd is met het algemeen belang of met wetten, decreten of uitvoeringsbesluiten. De minister kan deze termijn eenmalig verlengen met 15 kalenderdagen. Het toewijzingsreglement kan pas in werking treden zodra deze termijn verstreken is.
Bovendien wordt het aantal toewijzingen aan doelgroepen vastgelegd. De gemeente kan maximaal 1/3 van het aantal sociale woningen bij WoninGent met voorrang toewijzen aan doelgroepen Het voorbehouden patrimonium voor ouderen bij de sociale huisvestingsmaatschappijen:
 - › *sociale assistentiewoningen;*
 - › *woningen voorbehouden aan ouderen;*
 - › *gelijkvloerse wooneenheden met 1 slaapkamer.*
 - › De *terbeschikkingstelling van nieuwe woningen*. Een woning die WoninGent voor de eerste keer te huur wil aanbieden, kan pas worden aangeboden nadat de kandidaat-huurders op voldoende wijze van die eerste verhuring op de hoogte werden gebracht en de mogelijkheid hebben gekregen om zich voor die woning kandidaat te stellen.
 - › *Bij de inschrijving informeert WoninGent de persoon die zich wil inschrijven, over de ligging van de woningen die voor de eerste keer te huur zullen worden aangeboden, en het moment waarop dat zal gebeuren. Zo kan de persoon zich hiervoor kandidaat stellen.*
 - › *Bij de actualisering van het inschrijvingsregister informeert WoninGent de kandidaat-huurders over de woningen die hij/zij/hen in de toekomst te huur zal aanbieden in de gemeente waar men woont, een lokale binding heeft voor die gemeente of die gemeente in zijn voorkeur van ligging heeft opgenomen.*

- › Als er woningen voor de eerste keer te huur zullen worden aangeboden, die niet bij actualisering konden meegedeeld worden, maakt WoninGent dat zo snel mogelijk bekend door duidelijke affichering in de kantoren en eventueel door andere communicatiemiddelen. De kandidaat-huurder heeft minimaal een maand de tijd na de bekendmaking om zijn voorkeur uit te breiden naar die woning (Uiterlijk de laatste dag van de maand die volgt op de mededeling van de toekomstige eerste verhuring, of een latere datum, zoals meegedeeld door WoninGent maar voorafgaand aan het eerste aanbod van de woning, krijgt de kandidaat-huurder de mogelijkheid om zijn voorkeur qua ligging uit te breiden naar die woning).

6

de *maximale huurprijs en (vaste) huurlasten* die hij/zij/hen wenst te betalen aangeven, waarvoor hij/zij/hen zich wil inschrijven. In dit kader geeft WoninGent toelichting bij de huurprijsberekening en de huurprijzen van de woningen van het gekozen type met de gekozen ligging. De desgevallend opgegeven maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari geactualiseerd.²⁷

- › Met maximale huurprijs wordt de huurprijs die de kandidaat-huurder effectief zou moeten betalen bedoeld, rekening houdende met zijn inkomen en gezinssamenstelling. Met de kosten en lasten wordt dus geen rekening gehouden. In het inschrijvingsregister wordt de corresponderende marktwaarde genoteerd. De marktwaarde wordt jaarlijks geactualiseerd. In die gevallen wordt de opgegeven huurprijs jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex.
- › Met huurlasten worden de vaste huurlasten, los van de individuele verbruikskosten voor water en energie bedoeld. De decreetgever heeft duidelijk als bedoeling naar voren geschoven dat te hoge huurlasten een valabele reden kunnen zijn voor het weigeren van een woning.



Opmerking

*De opgegeven voorkeur mag niet leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat **gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte**. WoninGent **weigert** de voorkeur van een kandidaat-huurder als hij/zij/hen oordeelt dat die voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt. WoninGent zal deze reden telkens beoordelen en vraagt daarvoor bewijsstukken op. Zo zijn mogelijke gegronde redenen: nierdialyse, mantelzorg, vonnis, contactverbod...*

- › *Deze kandidaat-huurders, die met een specifieke doelstelling wensen te kandideren, krijgen bovendien een uitzondering en kunnen dus een beperkte keuze aanduiden, los van hun woonbehoefte:*
 - › *Een mantelzorger en de persoon die vanwege één of meer mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt, kan een meer gerichte keuze maken met betrekking tot de ligging van de woningen waarvoor hij/zij/hen zich wil inschrijven. De verwantschap tussen mantelzorger en de persoon die de mantelzorg ontvangt, is niet langer vereist.;*
 - › *Een persoon die zich kandidaat wil stellen voor een sociale assistentiewoning of een ADL-woning, kan zijn voorkeur beperken tot de sociale assistentiewoningen of ADL-woningen die behoren tot het patrimonium van WoninGent.*

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur enkel wijzigen op het moment van actualisering van het inschrijvingsregister of omwille van gegronde redenen, die nog niet konden worden gemeld bij de inschrijving of bij de laatste actualisering of bij toevoeging van een nieuwbouwproject. Op die momenten behoudt de kandidaat zijn inschrijvingsdatum. WoninGent wil de kans geven om de voorkeur uit te breiden waarbij als keuzedatum de inschrijvingsdatum wordt genomen.

²⁷ De maximale huurprijs die een kandidaat-huurder kan opgeven bij zijn inschrijving wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de keuze werd gemaakt en de maand juni die aan de aanpassing van de maximale huurprijs voorafgaat.

Zo kan de kandidaat-huurder zijn keuzelijst van gevraagde woongelegenheden wijzigen (aantal wijken inkrimpen of uitbreiden) zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum:

- › *op sleutelmomenten (inschrijving, weigering eerste aanbod, actualisatie, vanaf start verhuisbeweging bij verplichte herhuisvesting- renovatie)*
- › *als er woningen zijn die voor het eerst voor verhuring worden aangeboden*
- › *op ieder moment als hij/zij/hen hiervoor gegronde redenen heeft, die nog niet konden worden gemeld bij de inschrijving of bij de laatste actualisering:*
- › *een wijziging in de gezinssamenstelling, die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft*
- › *een wijziging van de situatie die een invloed heeft op de prioriteiten*

Deze wijzigingen gebeuren enkel schriftelijk.

De kandidaat mag altijd op andere momenten of om niet gegronde redenen zijn voorkeur wijzigen, maar dan krijgt de kandidaat een nieuwe inschrijvingsdatum en verliest hij/zij/hen dus zijn opgebouwde wachttijd.

6

De aanduiding van **de voorrangsregels**

- › Iedere kandidaat-huurder wordt op basis van chronologie ingeschreven. De sociale huurwoningen worden dan ook op basis van de chronologie toegewezen. Echter, sommige kandidaat-huurders kunnen beroep doen op een voorrang voor de toewijzing van een sociale huurwoning. De verschillende voorrangsregels worden verder grondig besproken.
 - › WoninGent dient aan te duiden op welke voorrangsregels de kandidaat-huurder een beroep kan doen, in functie van het door WoninGent gehanteerde toewijzingssysteem.
 - › WoninGent kan bij de inschrijving de invulling van de gegevens uitstellen tot een woning wordt aangeboden aan de kandidaat-huurder. Voor dat aanbod plaatsvindt, moeten die gegevens ook worden ingevuld voor alle kandidaat-huurders die door de toepassing van de rationele bezetting en de voorrangsregels hoger gerangschikt zijn dan de kandidaat-huurder aan wie de woning wordt aangeboden.
- › de reden en de datum van schraping van kandidatendossiers.
 - ⇒ Als de kandidatuur werd geschrapt wegens een acceptatie naar aanleiding van een toewijzing, dan wordt het type en de ligging van de woning die de kandidaat-huurder heeft aanvaard, genoteerd. Net als de voorrangsregel die werd toegepast indien van toepassing;
 - ⇒ Als de kandidatuur werd geschrapt op basis van acceptatie naar aanleiding van een toewijzing, dan wordt de datum van ingang van de huurovereenkomst genoteerd. Net als een verwijzing naar de woning die de kandidaat-huurder heeft aanvaard.
 - › van alle personen die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken, het adres, het inschrijvingsnummer sociale zekerheid, het gegeven of ze persoon ten laste zijn (welke hoedanigheid);
 - › het inkomen van de kandidaat-huurder, zoals het in aanmerking genomen wordt voor de toetsing aan de inkomensgrenzen;
 - › het aantal weigeringen of het aantal keren niet-reageren van de kandidaat-huurder van een aanbod van een woning, die in aanmerking worden genomen voor de schrappingsgrond, en de datum waarop deze weigeringen plaatsvonden;
 - › de vermelding dat de persoon over de basistaalvaardigheid Nederlands beschikt

Om de controle over het register en de toewijzingen te kunnen uitoefenen, houdt WoninGent het register ter beschikking van de toezichthouder. Die heeft het recht een afschrift van het register te vragen.

OPENBAAR REGISTER

WoninGent houdt aan de balie een openbare versie ter beschikking van de kandidaat-huurders. Dit **openbaar register** bevat minder gegevens²⁸ dan het eigenlijke inschrijvingsregister (bevat geen persoonsgebonden gegevens) en wordt maandelijks in overeenstemming gebracht met de wijzigingen in het inschrijvingsregister.

Een schriftelijke of digitale versie van dit openbaar register kan je komen inkijken op afspraak in Kikvorsstraat 113 te 9000 GENT

INSCHRIJVINGSMOMENT

Ten behoeve van de administratieve afhandeling van een kandidatuur worden een hele resem aan gegevens bevroegd en bijgehouden. Deze gegevens worden niet enkel gebruikt voor het kunnen toewijzen van een sociale huurwoning, maar worden ook gebruikt voor allerhande statistieken, de prestatiedatabank, de huurpremie, wetenschappelijk onderzoek, ...

De inschrijving gebeurt via een **inschrijvingsformulier**. Dat formulier is beschikbaar op de website. De kandidaat kan het ingevulde inschrijvingsformulier doormailen of opsturen naar WoninGent. Indien wenselijk, kan die (bij voorkeur op afspraak) langskomen aan de balie. De baliebediende overloopt met de kandidaat het inschrijvingsformulier (al dan niet op voorhand al ingevuld) en de vereiste documenten, dit gesprek laat toe om zoveel mogelijk op maat info te geven.

Personen die zich willen inschrijven en die voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden, worden geregistreerd volgens de chronologische volgorde van de indiening van hun aanvraag.

Het moment van indiening dat in aanmerking wordt genomen om de chronologie te bepalen, is het moment waarop alle noodzakelijke stukken waaruit blijkt dat de persoon die zich wil inschrijven, voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, ter beschikking van WoninGent zijn. De datum waarop dat moment valt, is de **inschrijvingsdatum**.

Voor de inschrijvingsvoorwaarde eigendomsvoorwaarde, volstaat een verklaring op erewoord in afwachting van een controle op de juistheid ervan om ingeschreven te worden. Deze verklaring wordt vervolgens door WoninGent afgetoetst aan de informatie die hij via de KSZ kan verkrijgen, onverminderd de mogelijkheid voor verder onderzoek bij andere (overheids)instanties. Als blijkt dat men toch niet voldoet aan de eigendomsvoorwaarde, wordt men alsnog geschrapt uit het inschrijvingsregister.

Als een woning binnen zes maanden na de inschrijving van de kandidaat-huurder aan hem kan worden toegewezen, volstaat een verklaring op eer voor de toetsing van de toelatingsvoorwaarde inzake eigendom, tenzij intussen de gezinssamenstelling gewijzigd is.

Op het **ogenblik van de inschrijving** deelt WoninGent aan de kandidaat-huurder het volgende mee:

- > de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;
- > de toewijzingsregels;
- > informatie over de types van woning die door de kandidaat-huurder rationeel bezet kunnen worden;
- > de regel dat aan een kandidaat-huurder die zich wil inschrijven voor een woning die niet voldoet aan de rationele bezetting, de woning slechts wordt toegewezen aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert voor zover er voor die woning geen andere kandidaat-huurders met een aangepaste rationele bezetting zijn ingeschreven;

²⁸ Het bevat: het inschrijvingsnummer, het type van woning waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking wenst te komen, rekening houdend met de rationele bezetting, de ligging van de woningen waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking wenst te komen; voor iedere voorrangsregel en als deze voorrangsregels van toepassing zijn, de aanduiding of de kandidaat-huurder onder de toepassing ervan valt; als de kandidatuur wordt geschrapt, de reden en de datum van die schrapping. Als de kandidatuur werd geschrapt op basis van acceptatie naar aanleiding van een toewijzing, een verwijzing naar het type en de ligging (gemeente, deelgemeente, in voorkomend geval keuzegebied) van de woning die de kandidaat-huurder heeft aanvaard en, in voorkomend geval, de voorrangsregel die werd toegepast.

- › de regel dat de kandidaat-huurder één jaar nadat hij/zij/hen huurder is geworden (= één jaar na de aanvang van de huurovereenkomst) moet beschikken over een taalvaardigheid van het Nederlands die overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talenbasistaalvaardigheid Nederlands, en de contactgegevens van de organisaties belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid. Deze regel is niet van toepassing als de kandidaat-huurder bij inschrijving reeds over deze taalvaardigheid beschikt (werd manifest vastgesteld, na afname van een sneltest of na raadpleging van de Kruispuntbank Inburgering);
- › de regel dat als er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend 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.
- › daarnaast deelt WoninGent op moment van inschrijving mee dat hij/zij/hen ons bij toewijs en ten laatste bij de acceptatie van de woning een verklaring op eer moet hebben overgemaakt inzake bezoekrechtregeling om aanspraak te kunnen maken op de halve gezinskorting.
- › om de werklust in te perken, wordt het best met de kandidaat-huurder besproken of deze zich bewust is van de uitgebreidheid van zijn verzoek. Immers, één ongegronde weigering volstaat om niet langer te kunnen genieten van de Huurpremie.
- › het feit dat de kandidaat-huurder de mogelijkheid heeft om zijn kandidatuur door de verhuurder te laten bezorgen aan de andere verhuurders die in die gemeente en in de aangrenzende gemeenten actief zijn. Ook hier informeren we de kandidaat dat het beter is om zich bewust te zijn van waar hij/zij/hen op de wachtlijst wil staan. De huurpremie valt namelijk weg na één ongegronde weigering. Als de kandidaat-huurder wenst gebruik te maken van de mogelijkheid om zijn inschrijving te laten bezorgen aan andere sociale verhuurders die in die gemeente en in de aangrenzende gemeenten actief zijn, heeft WoninGent tot vijftien kalenderdagen na de inschrijvingsdatum de tijd om de aanvraag door te sturen. Sinds 1 januari 2020 omvat dit dus ook naast de sociale huisvestingskantoren ook de sociaal verhuurkantoren. Mits akkoord van de kandidaat-huurder kan de sociale verhuurder eveneens het dossier zelf met een kopie van de nodige bewijsstukken bijvoegen. In dat geval heeft WoninGent dertig kalenderdagen de tijd. Het volstaat om de nodige documenten in te scannen en via email te bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappij. Bij gebrek aan decretale grondslag is het WoninGent immers niet toegelaten om zonder toestemming van de betrokkene onderling informatie uit te wisselen. Van zodra de andere sociale verhuurder de kandidatuur ontvangt, heeft die 15 kalenderdagen de tijd (30 dagen indien de nodige bewijsstukken meegestuurd worden) om de kandidaat-huurder een ontvangstmelding te sturen en de vraag te stellen tot inschrijving. In die ontvangstmelding verduidelijkt de sociale verhuurder dat de kandidaat-huurder de mogelijkheid heeft om zijn voorkeur qua ligging, type, maximale huurprijs en vaste huurlasten mee te delen. De kandidaat-huurder is niet verplicht om een voorkeur op te geven, in dat geval geldt zijn kandidatuur voor alle woningen binnen het werkingsgebied die hij/zij/hen rationeel kan bezetten. De kandidaat-huurder krijgt pas een inschrijvingsbewijs bij de andere huisvestingsmaatschappij van zodra hij/zij/hen gereageerd heeft op de ontvangstmelding. De termijn staat in zijn ontvangstmelding. Als de kandidaat-huurder niet binnen die termijn reageert, maar wel binnen een redelijke termijn (1 week te laat), dan wordt die wel nog ingeschreven maar dan op de datum waarop we alles hebben ontvangen en niet de in te le datum. . Reageert de kandidaat-huurder wel, dan wordt hij/zij/hen ingeschreven op de inschrijvingsdatum van de initiële sociale verhuurder. Daarna ontvangt hij/zij/hen zijn inschrijvingsbewijs van de andere sociale verhuurder.

Het is van belang dat WoninGent de inschrijvingsdatum vermeldt wanneer hij/zij/hen het verzoek doorstuurt. Een latere inschrijvingsdatum zou ontmoedigend werken omdat in dat geval de persoon beter zelf naar de andere huisvestingsmaatschappij langsgaat om zich in te schrijven en is niet correct omdat er logischerwijs kan van uitgegaan worden dat wanneer de kandidaat-huurder wordt ingeschreven bij de ene huisvestingsmaatschappij dit betekent dat hij/zij/hen voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden en dus automatisch ook kan ingeschreven worden bij de andere huisvestingsmaatschappijen. Bij gebrek aan een centraal inschrijvingsregister dient dat nog steeds manueel te gebeuren.

WoninGent verwijst bij de inschrijving ook naar een uitgebreide privacyverklaring, waar waarin de rechten van de betrokkene, zijn opgenomen.

De kandidaat-huurder ontvangt een **inschrijvingsbewijs**, waarin het volgende wordt vermeld:

- › de inschrijvingsdatum;
- › het inschrijvingsnummer;
- › de voorkeur van type en ligging, maximale huurprijs;
- › de dagen en uren waarop de schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ter inzage ligt (openbaar register);
in voorkomend geval het verzoek van de kandidaat-huurder om zijn kandidatuur te laten bezorgen door WoninGent aan de andere sociale verhuurders (Sociale Huisvestingsmaatschappijen en Sociale Verhuurkantoren) die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn (centraal doorgestuurd dossier)
- › het verhaalrecht en de melding van het klachtrecht dat de kandidaat-huurder heeft;
- › de gevallen waarin WoninGent tot schrapping uit het inschrijvingsregister overgaat;
- › de melding dat de kandidaat-huurder een wijziging van de gezinssamenstelling moet meedelen binnen een maand na de wijziging;
- › de melding dat de kandidaat-huurder door zijn inschrijving de toestemming geeft aan WoninGent om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit te verkrijgen;
- › de melding van de taalkennisverplichting waaraan moet voldaan zijn 1 jaar nadat men huurder is geworden
Indien de kandidaat-huurder bij inschrijving niet beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, moet WoninGent binnen zeven werkdagen na de inschrijving de identiteitsgegevens van de kandidaat-huurders via de Kruispuntbank Inburgering aan de organisatie belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid bezorgen.
- › de contactgegevens van de organisaties belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;
- › de contactgegevens van het agentschap Inspectie RWO;
- › de melding op welke wijze openbaarheid wordt gegeven aan het interne huurreglement;
- › de melding dat, als de kandidaat-huurder, na de inschrijving een aanvraag tot gezinshereniging indient, waarvoor er nog geen intentie was op het moment van de inschrijving, hij/zij/hen de verhuurder daarvan op de hoogte moet brengen.

WoninGent **actualiseert** het register minstens in elk oneven jaar.

KANDIDAAT-HUURDERS DIE GEACTUALISEERD WORDEN

Voor een actualisering in jaar 2021 *moeten* alle kandidaat-huurders die voor 1 januari van jaar 2020 reeds zijn ingeschreven, worden gecontroleerd.

WoninGent kan voor de controle op de inkomensvoorwaarde bepaalde kandidaat-huurders buiten beschouwing laten: kandidaat-huurders die in jaar 2020 al werden gecontroleerd op de inkomensvoorwaarde. Die moeten niet opnieuw gecontroleerd worden. Deze kandidaten behouden wel de mogelijkheid om met behoud van inschrijvingsnummer en -datum hun voorkeuren te wijzigen. WoninGent kan ook beslissen om kandidaat-huurders die zich in jaar 2020 hebben ingeschreven, *toch* te controleren.

GEGEVENS DIE GEACTUALISEERD WORDEN

Bij een actualisering komen de volgende aspecten aan bod:

- › de kandidaat-huurders worden gecontroleerd op de inkomensvoorwaarde;
Het referentie-inkomen van de kandidaat-huurder zal worden afgetoetst aan de inkomensgrens. Het referentie-inkomen is het inkomen, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft (maximaal drie jaar voorafgaand aan actualisering) en moet door de verhuurder opgevraagd worden bij de FOD Financiën.
Als uit de verkregen informatie blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde wordt hem schriftelijk meegedeeld dat hij/zij/hen enkel ingeschreven kan blijven met zijn gezin als hij/zij/hen binnen de vijftien werkdagen aantoonde dat het huidige inkomen wel onder de inkomensgrens valt.
- › de kandidaat-huurders worden gevraagd de correcte gezinssamenstelling door te geven;
De verhuurder moet een indicatie geven van de gezinssamenstelling van de kandidaat-huurder. Enerzijds door de gegevens in het inschrijvingsregister, anderzijds door een controle via het rijksregister.
Als de opgegeven gezinssamenstelling niet overeenkomt met de werkelijke gezinssamenstelling, moet de kandidaat-huurder de correcte gezinssamenstelling doorgeven.
- › de kandidaat-huurders krijgen de mogelijkheid om hun voorkeuren te wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op de chronologie in het inschrijvingsregister.
Als de verhuurder in de toekomst nieuwe woningen zal opleveren, moet hij de kandidaten hierover informeren.

WoninGent moet zoveel mogelijk zelf de nodige informatie over de kandidaat-huurder verzamelen. Pas wanneer geen afdoende informatie beschikbaar is, bevroegt hij de kandidaat-huurder. WoninGent moet dan ook naast de officiële gezinssamenstelling, het inkomen opvragen bij de bevoegde overheidsinstanties. Het resultaat van deze bevraging moet WoninGent vermelden in de brief aan de kandidaat-huurder bij actualisering.

Het is niet de bedoeling andere voorwaarden dan de inkomensvoorwaarde te controleren bij actualisering. Voor de andere inschrijvingsvoorwaarden werd geoordeeld dat het voldoende is dat ze op het moment van toewijzing terug worden afgetoetst. Zelfs als de kandidaat in kwestie bijvoorbeeld niet langer is ingeschreven in het bevolkingsregister is dat op zich geen reden van schrapping. Het kan wel indirect tot een schrapping leiden als de kandidaat geen ander adres (postadres, familie, OCMW,...) heeft opgegeven, waardoor de oproep tot actualisering onbestelbaar terugkeert, als dat tenminste als schrappingsgrond in het intern huurreglement staat (zie hiervoor het onderdeel schrappingen uit het inschrijvingsregister).

Uiterlijk vóór 1 juni van ieder oneven jaar verzendt WoninGent een brief en (indien het mailadres gekend) ook een mail over de actualisering minstens aan de kandidaat-huurders die in het tweede kalenderjaar voor het jaar van actualisering al waren ingeschreven, behalve de kandidaat-huurders die na 1 januari van het vorige kalenderjaar al gecontroleerd zijn op de inkomstenvoorwaarde. Sinds 2019 zijn er twee procedures mogelijk, de oorspronkelijke, uitgebreide procedure of een vereenvoudigde versie ervan. WoninGent past de uitgebreide procedure toe²⁹.

WoninGent start de actualisering van 2021 vanaf september 2020.

Bij elke actualisatie kijkt WoninGent de gezinssamenstelling na en controleert die de inkomensvoorwaarde, via raadpleging van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ).

Deze informatie staat reeds in de actualisatiebrief opgenomen. De kandidaat-huurder moet dit nakijken en kan ook zijn voorkeuren wijzigen.

WoninGent vraagt om recente inkomensgegevens te bezorgen als een kandidaat-huurder de inkomensgrens overschrijdt. Reageert de kandidaat niet binnen de gestelde termijn of blijkt dat zijn huidig inkomen niet voldoet aan de inkomensgrens, dan wordt de kandidatuur geschrapt.

WoninGent verzendt die brief naar het laatst bekende adres van de kandidaat-huurder in het rijksregister, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

Bij deze uitgebreide werkwijze moet de kandidaat-huurder steeds reageren op de actualisatiebrief.

Hij/zij/hen moet bevestigen dat de gegevens waarover de SHM beschikt al dan niet correct zijn.

Hij/zij/hen moet de SHM ook meedelen dat hij/zij/hen zijn voorkeur niet wijzigt of als hij/zij/hen de voorkeur wel wil aanpassen, wat dan de wijzigingen zijn. Reageert hij/zij/hen niet (of niet tijdig) op deze brief en ook niet op de herinneringsbrief, dan schrapt de SHM de kandidatuur.

De actualisatiebrief bevat volgende info:

- › het inkomen van de kandidaat-huurder wordt opnieuw getoetst aan de inkomensgrenzen;
- › de kandidaat-huurder moet alle nuttige informatie over zijn inkomen en gezinssamenstelling aan WoninGent bezorgen, uiterlijk de laatste dag van de maand die volgt op de postdatum van de brief, of een latere datum die WoninGent meedeelt. WoninGent wijst op de informatie die hij/zij/hen desgevallend elektronisch kan verkrijgen en die de kandidaat-huurder dus niet noodzakelijk moet bezorgen;
- › de kandidatuur wordt geschrapt als het inkomen de inkomensgrenzen overschrijdt;
- › de kandidaat-huurder kan zijn voorkeur (type, ligging, maximale huurprijs) wijzigen binnen de termijn die door WoninGent wordt vastgesteld en die minimaal even lang is als de termijn voor het binnenbrengen van gegevens omtrent inkomsten en gezinssamenstelling;
- › de kandidatuur wordt geschrapt als de kandidaat-huurder nalaat te reageren op de vraag naar actualisering van zijn gegevens.
- › WoninGent voegt bij die brief de volgende informatie:
- › als WoninGent die gegevens elektronisch kan verkrijgen, de gezinssamenstelling en het inkomen;
 - › *WoninGent moet een indicatie geven van de gezinssamenstelling van de kandidaat-huurder. Enerzijds door de gegevens in het inschrijvingsregister, anderzijds door een controle via het rijksregister. Als de opgegeven gezinssamenstelling niet overeenkomt met de werkelijke gezinssamenstelling, moet de kandidaat-huurder de correcte gezinssamenstelling doorgeven.*
 - › *Het inkomen van de kandidaat-huurder zal worden afgetoetst aan de inkomensgrens. Het inkomen is het inkomen van drie jaar voorafgaand aan de actualisering en moet door WoninGent opgevraagd worden bij de FOD Financiën. Het is dus niet noodzakelijk dat de kandidaat zelf zijn inkomstenbewijs bezorgt, tenzij WoninGent via elektronische weg deze informatie niet heeft kunnen achterhalen.*
 - › *Als uit de verkregen informatie blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde wordt hem schriftelijk meegedeeld dat hij/zij/hen enkel ingeschreven kan blijven met zijn gezin als hij/zij/hen binnen de vijftien werkdagen aantoonst dat het huidig inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Het is aangeraden dit reeds bij de brief tot actualisering te vermelden.*

²⁹ Goedgekeurd door het Toewijsc comité op 19/05/2020

- › de nodige informatie over de woningen die WoninGent in de toekomst voor het eerst zal aanbieden. De kandidaat-huurder **bezorgt binnen de termijn** (uiterlijk de laatste dag van de maand die volgt op de postdatum van de brief, of een latere datum die WoninGent heeft meedeelt) **de volgende informatie terug** aan WoninGent:
 - › de bevestiging dat de gezinssamenstelling zoals meegedeeld door WoninGent correct is of de nodige bewijskrachtige documenten die een correctie staven of, als WoninGent die gegevens niet bij de brief heeft gevoegd, de samenstelling van zijn gezin met de nodige stavingstukken;
 - › de bevestiging dat het inkomen dat WoninGent heeft meegedeeld, correct is, of de nodige bewijskrachtige documenten die een correctie staven of, als WoninGent die gegevens niet bij de brief heeft gevoegd, de nodige bewijsstukken met betrekking tot het inkomen of een verwijzing naar de relevante elektronische bronnen;
 - › de bevestiging dat de kandidaat-huurder zijn voorkeur niet wil wijzigen of de vermelding van de wijzigingen die hij/zij/hen wil aanbrengen.

Als de kandidaat-huurder niet binnen de termijn antwoordt, verzendt WoninGent een **herinneringsbrief**, waarin WoninGent meedeelt dat de kandidaat-huurder wordt geschrapt als hij/zij/hen niet reageert binnen de door WoninGent in die herinneringsbrief vastgestelde termijn, zonder dat die minder dan vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief mag zijn. Als de kandidaat-huurder niet reageert, geldt deze brief als schriftelijke melding van de schrapping. Er wordt geen bevestiging meer gestuurd van de schrapping.

WoninGent moet die herinneringsbrief niet versturen als de eerder vermelde brief onbestelbaar terugkeert, op voorwaarde dat de brief werd verzonden naar het correcte adres. Als de brief onbestelbaar bleek te zijn, wordt er dus geen herinneringsbrief verstuurd en wordt de kandidatuurstelling geschrapt. Als uit de verkregen informatie, blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer aan de inkomensvoorwaarde voldoet, terwijl hij/zij/hen wel ingeschreven wil blijven, wordt hem schriftelijk meegedeeld dat hij/zij/hen enkel ingeschreven kan blijven als hij/zij/hen binnen de door WoninGent gestelde termijn bewijskrachtige documenten voorlegt, waaruit blijkt dat zijn huidige inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Die termijn belooft minimaal vijftien werkdagen vanaf de mededeling.

De termijn waarbinnen een actualisering dient afgerond te worden, is vrij strak omschreven. **Uiterlijk op 30 september van het jaar** van de actualisering past WoninGent alle informatie in het inschrijvingsregister aan op basis van de gegevens, die verkregen zijn bij de actualisering. De volgende kandidaat-huurders worden vóór die datum uit het inschrijvingsregister geschrapt, met de vermelding van de datum en de schrappingsgrond:

- › kandidaat-huurders die niet meer ingeschreven willen blijven;
- › kandidaat-huurders die niet meer aan de inkomensvoorwaarde voldoen;
- › kandidaat-huurders die niet of niet tijdig reageerden op de herinneringsbrief met betrekking tot de actualisering;
- › kandidaat-huurders van wie de brief met betrekking tot de actualisering onbestelbaar terugkeerde

Het inschrijvingsregister is geactualiseerd na de aanpassingen en de schrappingen. Het openbare inschrijvingsregister moet **uiterlijk op 1 oktober** van het jaar van actualisering in overeenstemming gebracht zijn met het geactualiseerde inschrijvingsregister.

Op de eerste werkdag van het jaar volgend op de actualisering wordt het geactualiseerde inschrijvingsregister vervangen door een **nieuw inschrijvingsregister**. Daarin worden alle gegevens over de kandidaat-huurders overgenomen, behalve de gegevens over de kandidaat-huurders die werden geschrapt voor 1 oktober van het jaar van actualisering, tenzij die schrapping het gevolg was van de aanvaarding van het aanbod van een woning die plaatsvond na 1 januari van het jaar van actualisering of als er een verhaalprocedure lopende is met betrekking tot de schrapping.

WoninGent bezorgt aan de VMSW jaarlijks en uiterlijk op 31 januari een elektronische kopie van het register met de situatie op 31 december voor statistische doeleinden tenzij de verhuurder die gegevens al elektronisch heeft bezorgd aan de VMSW in het kader van andere gegevensuitwisselingen.

WoninGent bewaart gedurende **minimaal tien jaar een kopie van het geactualiseerde inschrijvingsregister** zoals het was samengesteld op 31 december van het jaar van actualisering.

WoninGent past geen van deze procedures toe.

ONTDUBBELING KANDIDATENDOSSIER

Wanneer kandidaat-huurders onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, kan het zijn dat er discussie ontstaat wie het oorspronkelijk inschrijvingsnummer mag behouden en bijgevolg ook de plaats op de wachtlijst. Eveneens stelt de vraag zich of een eerdere weigering voor een valabel aanbod hierdoor komt te vervallen of niet. En moeten de inschrijvingsvoorwaarden terug afgetoetst worden.

Volgende procedure wordt gevolgd:

- › **Er blijft één kandidaat-huurder over die wenst te blijven kandideren**
Als slechts een van de kandidaat-huurders, samen met zijn gezinsleden de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden op zijn/haar/hun naam en gezin. De woonbehoeftevoorwaarden dienen niet afgetoetst te worden. De gegevens in het inschrijvingsregister worden aangepast aan de nieuwe gezinssamenstelling. Een eventuele weigering en de gevolgen daarvan voor de huurpremie of een voorrangsregel blijven behouden.
- › **Er zijn meerdere kandidaat-huurders die wensen te blijven kandideren**
Als meer dan één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, behoudt de *referentiehurder* het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. Het is dus van bij inschrijving belangrijk wie de referentiehurder is. De woonbehoeftevoorwaarden dienen niet afgetoetst te worden. De gegevens in het inschrijvingsregister worden aangepast aan de nieuwe gezinssamenstelling.

De wettelijke of feitelijke partner van de referentiehurder wordt opnieuw ingeschreven met als inschrijvingsdatum de datum waarop deze persoon zich mee als kandidaat-huurder heeft opgegeven. De gegevens in het inschrijvingsregister moeten aangepast worden aan de nieuwe gezinssamenstelling. De woonbehoeftevoorwaarden worden moeten ook hier niet terug afgetoetst worden. Het inschrijvingsnummer is dan het nummer dat gevormd is door de datum waarop hij/zij/hen ingeschreven is in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop hij/zij/hen is ingeschreven. Zij behouden dus individueel de wachttijd die elk heeft opgebouwd

Alle andere personen worden opnieuw ingeschreven met als inschrijvingsdatum, de datum waarop men geschrapt werd uit het inschrijvingsregister. De gegevens in het inschrijvingsregister moeten aangepast worden aan de nieuwe gezinssamenstelling. De woonbehoeftevoorwaarden worden niet terug afgetoetst.

Een eventuele eerdere weigering en de gevolgen ervan geldt enkel voor de referentiehurder en zijn wettelijke of feitelijke partner. Wat de wettelijke of feitelijke partner betreft, geldt de weigering maar voor zover die weigering gebeurde als de wettelijke of feitelijke partner al mede kandidaat was. De weigering geldt dus niet voor de andere kandidaat-huurders. Die laatsten bouwen immers ook geen wachttijd op.

³⁰ TUSSENTIJDSE ACTUALISATIE

WoninGent kan beslissen om ook op andere tijdstippen een actualisering door te voeren en om die actualisering te beperken tot een deel van de kandidatuurstellingen, rekening houdend met de inschrijvingsdatum of met de wachttijd voor de woningen waarvoor de kandidaat-huurders in aanmerking willen komen. De tussentijdse actualisering kan ook gebeuren naar aanleiding van het aanbieden van nieuwe woningen. In deze gevallen is WoninGent niet gebonden aan de data zoals bij de actualisering in de oneven jaren. De termijnen blijven wel geldig.

Er hoeft in dit geval ook geen elektronische kopie van het geactualiseerde inschrijvingsregister aan de VMSW te worden bezorgd.

VEREENVOUDIGDE PROCEDURE

WoninGent kan ook beslissen om de vereenvoudigde procedure toe te passen. Die procedure bestaat erin dat een kandidaat-huurder niet hoeft te reageren op de brief over de actualisering als hij akkoord gaat met de door de verhuurder verkregen elektronische informatie over zijn inkomen en gezinssamenstelling, en als hij geen wijzigingen wil aanbrengen aan zijn voorkeur.

In dat geval moet de actualiseringsbrief, naast de geactualiseerde gegevens, enkel de mededeling bevatten dat als de kandidaat-huurder niet reageert binnen de termijn die de verhuurder bepaalt, er wordt aangenomen dat de elektronisch verkregen informatie correct is en dat er geen wijzigingen van voorkeur zijn. Die termijn bedraagt minimaal vijftien werkdagen vanaf de postdatum van de brief.

Als uit de elektronisch verkregen informatie blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer aan de inkomensvoorwaarde voldoet, wordt hem in de brief over de actualisering meegedeeld dat hij alleen ingeschreven kan blijven als hij binnen de termijn die de verhuurder bepaalt, bewijskrachtige documenten kan voorleggen, waaruit blijkt dat zijn huidige inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Die termijn bedraagt ook minimaal vijftien werkdagen vanaf de postdatum van de brief.

Als een kandidatuurstelling uit het inschrijvingsregister wordt geschrapt, wordt de reden van die schrapping in het inschrijvingsregister bewaard tot de eerstvolgende actualisatie.

De schrapping moet ook worden doorgevoerd in het openbaar register. De gegevens waarvan kandidatuurstelling werd geschrapt omwille van de aanvaarding van het aanbod van een sociale huurwoning, blijven minstens een jaar opgenomen in het openbare inschrijvingsregister.

De gegevens over de kandidaat-huurders waarvan de kandidatuurstelling werd geschrapt om andere redenen, blijven minstens zestig dagen opgenomen in het openbare inschrijvingsregister, tenzij de kandidaat-huurder verhaal heeft ingediend. In dat geval worden de gegevens pas verwijderd op het ogenblik dat de verhaalprocedure is afgelopen.

De volgende redenen geven aanleiding tot een schrapping:

BIJ TOEWIJZING

› **De kandidaat-huurder aanvaardt het aanbod**

Als de kandidaat-huurder een aangeboden woning kreeg toegewezen en heeft aanvaard, wordt de kandidatuur geschrapt uit het inschrijvingsregister van WoninGent van wie de kandidaat-huurder het aanbod heeft aanvaard.

De datum van schrapping is de datum van ondertekening van de huurovereenkomst.

› **De kandidaat-huurder voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden**

Als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden wordt de kandidatuur bij WoninGent die de toelatingsvoorwaarden heeft gecontroleerd, geschrapt. Het volstaat als één gezinslid niet voldoet aan een toelatingsvoorwaarde om de ganse kandidatuur te schrappen.

Als het aanvaarden van het aanbod geen aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning, wordt de kandidatuur niet geschrapt.

De datum van schrapping is de datum waarop WoninGent de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.

› **De kandidaat-huurder weigert voor een tweede maal een valabel aanbod**

De kandidaat-huurder heeft het recht op *2 rationeel passende aanbiedingen* die beantwoorden aan de voorkeur qua ligging en type en maximale huurprijs. WoninGent moet bij het tweede aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet reageren op het aanbod zijn kandidatuur zal geschrapt worden.

De schrapping geldt maar als er minimaal drie maanden verstreken zijn ten opzichte van de eerste keer dat kandidaat-huurder niet heeft gereageerd.

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

De kandidaat-huurder kan uitdrukkelijk verzoeken om in die periode van drie maanden toch bepaalde woningen aangeboden te krijgen, een selectievere keuze dus. Als hij/zij/hen vervolgens bij een aanbod wederom niet reageert, wordt hij/zij/hen geschrapt. Na de eerste keer dat de persoon niet heeft gereageerd, moet WoninGent de kandidaat-huurder op dat recht wijzen, maar ook op het risico van een schrapping. Na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door WoninGent op dat recht gewezen en kan hij/zij/hen die bepaalde woningen noteren en dit recht aankruisen op het reactieformulier bij de aanbodbrief.

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

De datum van schrapping is de datum waarop WoninGent na afloop van de reageertermijn de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.

⇒ **Het verzoek van de kandidaat-huurder om tijdelijk geen aanbod van een woning te krijgen**

Als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij/zij/hen:

- › WoninGent verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond;
- › WoninGent verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woongelegenheden meer aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. De kandidaat kan dit op elk moment vragen, ook nadat WoninGent hem een sociale huurwoning aanbiedt. Dat verzoek kan op ieder moment gedaan worden, ofwel naar aanleiding van een aanbod van een sociale huurwoning. De kandidaat-huurder kan op ieder moment vragen om terug in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. WoninGent beslist autonoom wat zij onder gegronde redenen verstaat. Als blijkt dat WoninGent ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd. Het is belangrijk dat deze uitzondering objectief geschiedt. De motivatie is immers van belang omdat een eerste ongegronde weigering een verlies van recht op huurpremie tot gevolg heeft en een tweede ongegronde weigering een schrapping uit het inschrijvingsregister

WoninGent laat **het op wacht zetten** toe en erkent dus als gegronde reden:

- › pas verhuisd zijn (minder dan een jaar geleden);
- › opname/verblijf in een ziekenhuis of een paramedische instelling/psychiatrie verblijven of gegronde medische redenen aantonen;
- › gedetineerd of geïnterneerd zijn;
- › attest van zwangerschap hebben uitgaand van behandelend geneesheer. Deze vraag tot uitstel blijft maximum één jaar geldig en moet door de kandidaat-huurder schriftelijk ingediend worden;
- › de zorg opnemen voor één van de ouders: d.w.z. de kandidaat is de enige inwoner bij de zorgbehoevende, wiens hulpbehoefte wordt geattesteerd door een gemotiveerd attest van een geneesheer-specialist of die een attest van mantelzorg-toelage of een attest van de Vlaamse zorgverzekering kan voorleggen;
- › bij het op voorhand verwittigen van reis/verblijf (b.v. Erasmus-student) van bepaalde duur: WoninGent bepaalt dat dit kan voor een periode van twee maanden (= minder dan de drie maanden van een traditioneel toerismevisum) maar verlengbaar voor specifieke situaties en redenen zoals voor Erasmusstudenten;
- › niet voldoen aan de eigendomsvoorwaarde: enkel in het geval dat de kandidaten een gegronde reden kunnen aantonen b.v. tijd tekort door overmacht om hun gedeeltelijke eigendom te kunnen verkopen voor 28/02/2018. Of in het geval een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder een woning heeft ingebracht in zijn vennootschap en zij zich binnen het jaar niet konden conformeren aan de strengere eigendomsvoorwaarde van 1 maart 2017.

De cumulatieve maximumtermijn om een kandidatuur op wacht te zetten, moet een redelijke termijn zijn en wordt bepaald door WoninGent.

WoninGent bepaalt, samen met de kandidaat, tot wanneer zij hem geen woning meer aanbiedt. Na de einddatum van deze periode kan eventueel een evaluatie volgen.

De kandidaat kan in deze periode op ieder moment vragen om opnieuw in aanmerking te komen voor een sociale woning.

Het Toewijsc comité kan op verzoek van de kandidaat-huurder steeds een toewijzing uitstellen om zwaarwichtige redenen, die geen afbreuk doen aan de woonbehoefte.

› **De kandidaat-huurder reageert een tweede maal niet bij een valabel aanbod**

Als een kandidaat-huurder tweemaal niet reageert bij een aanbod van een woning die voldoet aan zijn keuze wordt de kandidatuur geschrapt.

De schrapping geldt maar als er minimaal drie maanden verstreken zijn ten opzichte van de eerste keer dat de kandidaat-huurder niet heeft gereageerd. De kandidaat-huurder kan uitdrukkelijk verzoeken om in die periode van drie maanden toch bepaalde woningen aangeboden te krijgen, een selectievere keuze dus. Als hij/zij/hen vervolgens bij een aanbod wederom niet reageert, wordt hij/zij/hen geschrapt. Na de eerste keer dat de persoon niet heeft gereageerd, moet de verhuurder de kandidaat-huurder op dat recht wijzen, maar ook op het risico van een schrapping.

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

De datum van schrapping is de datum waarop de verhuurder na afloop van de reageertermijn de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.

BIJ ACTUALISERING

› De kandidaat-huurder voldoet niet aan inkomensvoorwaarde

Als bij de actualisering van het inschrijvingsregister blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde wordt de kandidatuur geschrapt bij WoninGent die de actualisering heeft uitgevoerd.

De kandidaat-huurder moet vijftien werkdagen de tijd hebben gekregen om aan te tonen dat hij/zij/hen samen met zijn gezinsleden met zijn huidig inkomen wel onder de inkomensgrens valt. De datum van schrapping is de datum waarop WoninGent de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.

› De kandidaat-huurder reageert niet (op tijd)

Als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief bij actualisering van het register wordt de kandidaat-huurder geschrapt uit het inschrijvingsregister van WoninGent die de actualisering heeft uitgevoerd.

Op de brief tot actualisering moet een minimale termijn van één maand aan de kandidaat-huurder gegeven worden om te reageren. Na de herinneringsbrief is dat vijftien kalenderdagen. De termijnen gaan in vanaf de postdatum van de brief.

De datum van schrapping is ten vroegste de eerste dag na de termijn waarbinnen de kandidaat-huurder moest reageren op de herinneringsbrief en ten laatste op 30 september van dat jaar.

BIJ FRAUDE

Als de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven, wordt de kandidatuur geschrapt bij WoninGent die de vaststellingen heeft gedaan.

De datum van schrapping is de datum waarop WoninGent de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.

OP VERZOEK VAN DE KANDIDAAT-HUURDER (op eigen verzoek)

Als de kandidaat-huurder daar schriftelijk om verzoekt, wordt de kandidaat-huurder geschrapt uit het inschrijvingsregister van WoninGent tot wie hij/zij/hen zijn verzoek heeft gericht.

Als één of meerdere gezinsleden de inschrijving wil behouden, is er een aparte procedure bepaald (zie 'ontdubbeling').

De datum van schrapping is de dag waarop WoninGent het verzoek van de kandidaat-huurder heeft ontvangen. WoninGent moet de kandidaat-huurder niet op de hoogte brengen van de effectieve schrapping.

BIJ HET ONBESTELBAAR TERUGKEREN VAN DE BRIEF

Bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning (op voorwaarde dat deze brief is verzonden naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden), wordt overgegaan tot schrapping van de kandidatuur uit het inschrijvingsregister.

Deze schrappingsgrond wordt vermeld in het inschrijvingsbewijs. De datum van schrapping is de datum waarop de brief onbestelbaar terugkeert. WoninGent is niet verplicht een schrappingsbericht te versturen.

TOEWIJS VAN EEN SOCIALE WONING

Er is een centraal, algemeen geldend toewijzingsreglement, maar sinds 1 januari 2008 kan de lokale overheid meer eigen accenten leggen in het toewijzingsbeleid. Zo kan er meer rekening gehouden worden met de lokale context qua doelgroepen, leefbaarheidsproblemen en de binding die kandidaat-huurders hebben met de gemeente. In dat geval is er een gemeentelijk toewijzingsreglement opgesteld.

Een sociale huurwoning wordt altijd toegewezen door de instantie of de persoon die WoninGent daartoe heeft aangesteld. Enkel de kandidaat-huurder die aan de gestelde voorwaarden voldoet én het meest aanspraak maakt op de vrijgekomen sociale woning, kan een toewijzing krijgen. Een sociale huurwoning wordt toegewezen door het beslissingsorgaan van WoninGent (bij versnelde toewijzingen) of door de persoon of de personen die WoninGent daartoe aanstelt. Om te bepalen wie er het meest aanspraak maakt op de woning, wordt er eerst gekeken bij wie van de kandidaten op het inschrijvingsregister, de woning overeenkomt qua rationele bezetting en de opgegeven voorkeur. Bij die kandidaten die weerhouden zijn, wordt vervolgens nagegaan wie er eventueel een recht op voorrang kan invoeren. Uiteindelijk wordt de woning toegewezen aan de persoon die -met inachtneming van de voorrangregels- chronologisch het eerst aan de beurt komt. Hiervan kan worden afgeweken en kan er een versnelde toewijzing plaatsvinden in het kader van een renovatie aan de sociale huurwoning, als er bijzondere omstandigheden van sociale aard zijn, of als de toewijzing gebeurt in het kader van de samenwerking tussen wonen en welzijn.

Concreet gaat WoninGent na welke kandidaat-huurders in aanmerking komen voor de vrijgekomen woning. WoninGent selecteert in de eerste plaats op basis van de opgegeven voorkeur en de rationele bezetting van de woning en zondert deze kandidaturen af.

Enkel de kandidaat-huurders van wie de gezinssamenstelling overeenstemt met de rationele bezetting van de woning of die dat het best benadert, komen in aanmerking voor een aanbod.

Zij worden achtereenvolgens gerangschikt op basis van de volgende gegevens:

- › de voorrangregels die op de kandidaat-huurders van toepassing zijn;
- › het inschrijvingsnummer van de kandidaat-huurders.

De woning wordt aangeboden aan de kandidaat-huurder die op basis hiervan het eerst is gerangschikt. WoninGent bepaalt de termijn waarbinnen de kandidaat-huurder moet reageren en wijst de kandidaat-huurder op de schrappingsgrond (sanctie als de kandidaat-huurder tweemaal een valabel aanbod ongegrond weigert of tweemaal niet reageert nl. schrapping uit het inschrijvingsregister).

WoninGent kan het aanbod van een woning aan meerdere van de meest batig gerangschikte kandidaat-huurders tegelijk doen. Als meer kandidaat-huurders het aanbod hebben ontvangen is het niet-reageren of het weigeren van het aanbod enkel een reden tot het aanrekenen van een weigering als de aanvaarding van het aanbod zou hebben geleid tot de toewijzing van de woning aan die kandidaat-huurder. Als er meerdere kandidaat-huurders het aanbod aanvaarden, krijgt de eerst gerangschikte kandidaat-huurder de woning toegewezen.

In de uitnodigingsbrief staat reeds een moment van bezichtiging vermeld waar de kandidaten de woning kunnen bekijken. De huurder heeft nl het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen. De kandidaten moeten dus geen contact meer opnemen om een bezichtigingsafspraak aan te vragen, waardoor de procedure sneller kan verlopen. Hun aanwezigheid op het vastgelegde moment telt als reactie, een aanwezigheidslijst moet worden afgetekend. WoninGent laat meestal de aangeboden woning bezichtigen en uitzonderlijk een vergelijkbare.

De bezichtiging gebeurt op verschillende manieren:

- › Bij groepsbezichtiging worden zowel effectieve als reservekandidaten uitgenodigd en dit voor meerdere leegstaande panden in een gebouw of bij verhuur van een nieuwbouwproject
- › Kandidaat-huurders kunnen zelfstandig gaan bezichtigen. Ze komen daarvoor de sleutels afhalen en terugbrengen naar de balie van WoninGent. Hierbij wordt één kandidaat per pand uitgenodigd.

- › Of ze gaan samen met een medewerker van WoninGent kijken. Dit is meestal het geval bij verplichte herhuisvesting wegens renovatie of verkoop, maar ook bij kandidaten uitgenodigd voor een aangepast rolstoelappartement. Hierbij wordt eveneens slechts één kandidaat per pand uitgenodigd.

Strikt gezien kan men een woning aanvaarden zonder die eerst bezichtigd te hebben. Toch is het zeker af te raden niet aanwezig te zijn op de bezichtigingsmoment.

Bij de uitnodigingsbrief is al een reactieformulier voorzien, dat de kandidaat moet invullen en terugsturen om al dan niet de interesse in de woning en de reden van geen interesse te bevestigen. Daarna ontvangt de kandidaat een brief van WoninGent met de beslissing van WoninGent om de reden van weigering al dan niet als gegrond te verklaren. In geval van een acceptatie door de eerste rechthebbende, wordt de kandidaat uitgenodigd op afspraak voor de verdere administratieve afhandeling.

TOELATINGSVOORWAARDEN

Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij/zij/hen voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden.

De kandidaat-huurders die ingaan op het aanbod van WoninGent, worden op dat moment afgetoetst aan de toelatingsvoorwaarden. De meest batig gerangschikte kandidaat-huurder die aan de toelatingsvoorwaarden voldoet, krijgt de toewijzing van de woning.

De kandidaat-huurder moet bijgevolg voldoen aan de toelatingsvoorwaarden op het moment dat de woning werd aangeboden en de kandidaat-huurder op het aanbod inging. Enkel als blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde is er een uitzondering voorzien. In dat geval wordt aan de kandidaat-huurder schriftelijk meegedeeld dat er enkel een toewijzing kan plaatsvinden als hij/zij/hen binnen de door WoninGent opgegeven termijn van minimaal vijftien kalenderdagen documenten voorlegt, die bewijzen dat zijn huidige inkomen wel onder de inkomensgrens valt.

Als hij/zij/hen die documenten niet binnen die termijn voorlegt, of als blijkt dat zijn huidig inkomen eveneens niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde, wordt de woning toegewezen aan de volgende meest batig gerangschikte kandidaat-huurder die het aanbod heeft aanvaard en wordt de kandidatuur geschrapt uit het inschrijvingsregister

Om een sociale huurwoning te kunnen worden toegewezen, dienen de volgende personen te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden:

- De persoon die zich bij de inschrijving heeft opgegeven als toekomstig referentiehuurder;
- De wettelijke samenwoner, de echtgenoot of de feitelijke partner van de referentiehuurder die de sociale huurwoning mee gaat bewonen.

De wettelijke samenwoner of de echtgenoot kan na de aanvang van de huurovereenkomst alleen maar komen bijwonen als hij/zij/hen samen met de referentiehuurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en de woning niet onaangepast zal zijn.

De feitelijke partner kan komen bijwonen na de aanvang van de huurovereenkomst zonder te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden op voorwaarde dat de woning daardoor niet onaangepast is, maar moet een jaar na de gevalideerde verklaring op eer dat hij/zij/hen de feitelijke partner is, samen met de referentiehuurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

De andere gezinsleden dienen niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden maar de woning mag niet onaangepast zijn door de bijwoning. Zij zullen echter geen eigen woonrecht hebben op de sociale huurwoning, ze worden niet beschouwd als huurders en zullen dus de woning moeten verlaten als de laatste huurder de woning heeft verlaten.

Bij toewijzing van een sociale huurwoning worden de toelatingsvoorwaarden afgetoetst van zodra de kandidaat-huurder te kennen heeft gegeven het aanbod te willen aanvaarden. Zodoende zal tussen het moment dat de kandidaat-huurder reageerde op de aanbodbrief en de ondertekening van de huurovereenkomst de voorwaarden worden nagegaan. Het is tijdens die fase en bijvoorbeeld niet op

de aanvangsdatum van de huurovereenkomst dat men aan de gestelde voorwaarden dient te voldoen.

Samenvattend zal de woning uiteindelijk toegewezen worden aan de hoogst gerangschikte en geïnteresseerde kandidaat op de toewijzlijst die tijdig heeft gereageerd en die voldoet aan de toelatingsvoorwaarden



*Zittende huurders die vrijwillig of verplicht intern muteren, worden niet meer gecontroleerd op de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Dit geldt ook wanneer een huurder van een andere sociale verhuurder door renovatie, aanpassing, sloop of verkoop van de sociale woning naar WoninGent verhuist.
Opgelet! Bij een vrijwillige verhuis naar een andere verhuurder moet de huurder wel voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.*

TOEWIJSMETHODIEK EN VOORRANGSREGELS

DE TOEWIJSMETHODIEK

Als WoninGent geen toewijzing moet doen in het kader van herhuisvesting wegens renovatie of aanpak onderbezetting of op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard of op basis van het toewijzen aan een specifieke doelgroep, zal WoninGent die het SHM-toewijzingsstelsel hanteert de sociale woning toewijzen door achtereenvolgens rekening te houden met :

- > de voorkeur van de kandidaat-huurders;
- > de rationele bezetting van de woning;
- > de absolute voorrangsregels (eventueel aangevuld met gemeentelijke regels);
- > de optionele voorrangsregels (eventueel aangevuld met gemeentelijke regels);
- > de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Dit IHR is aangevuld met het Lokaal Toewijzingsreglement (LTR) sociale huurwoningen, opgemaakt door de Stad Gent uit het werkgebied. De voorbehouden woningen van het LTR worden, rekening houdend met de rationele bezetting, prioritair toegewezen volgens het volgende cascadesysteem:

- 1) *75-plussers die hun woning moeten verlaten en nog voldoende zelfstandig kunnen wonen, al dan niet met de nodige thuiszorg.* De sociale verhuurder kan een medisch attest opvragen aan de kandidaat-huurder als er wordt getwijfeld aan de mogelijkheden van de huurder om nog zelfstandig te wonen, mits thuiszorg. Indien er hiervoor geen doktersattest kan voorgelegd worden, dan zal de sociale verhuurder deze kandidaat-huurder doorverwijzen naar of zelf contact opnemen met het OCMW, departement ouderenzorg, Dienst Advies, Oriëntatie en Opname. Het is de oudere die op eigen initiatief de vraag tot het bekomen van deze voorrang moet stellen en het nodige bewijsstuk van het 'moeten verlaten van de woning' moet indienen bij de sociale verhuurder.
- 2) *75-plussers zonder opzeg*
- 3) *65-plussers.*

De toewijzing gebeurt volgens de regels van het standaardluik

**Er wordt dus voor de toewijzing achtereenvolgens rekening gehouden met de voorkeur, de rationele bezetting, de absolute voorrangsregels, de optionele voorrangsregels en chronologische volgorde van inschrijvingen.
Daarnaast bestaat ook het systeem van versnelde toewijzingen.**

1-DE VORKEUR VAN DE KANDIDAAT-HURDER

De kandidaat-huurder kan een voorkeur opgeven inzake ligging, type, maximale huurprijs en maximale vaste huurlasten. In dat geval komt de kandidaat-huurder alleen in aanmerking voor de woningen die voldoen aan zijn voorkeur en die hij/zij/hen rationeel kan bezetten.

De kandidaat-huurder is niet verplicht een voorkeur op te geven. In dat geval geldt zijn inschrijving voor alle woningen van het patrimonium van WoninGent die hij/zij/hen rationeel kan bezetten.

De voorkeur van de kandidaat-huurder mag niet leiden tot een te beperkte keuze (zie hoger beschreven opmerking),

2-RATIONELE BEZETTING

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

Aantal personen

- › WoninGent moet via de rationele bezetting maximaal inzetten op een efficiënte en effectieve inzet van middelen. De invulling van de rationele bezetting is opgenomen in het IHR en is aangepast is aan het eigen patrimonium, rekening houdend met het vooropgesteld aantal bewoners en het aantal aanwezige slaapkamers (zie bijlage).
- › Alleen woningen die voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten³¹, komen in aanmerking om verhuurd te worden. De bepaling van de rationele bezetting dient derhalve minstens rekening te houden met de bezettingsnormen³².
- › Er wordt voor de rationele bezetting geen rekening gehouden met personen die als tijdelijke bewoners worden beschouwd.
- › Bij het beoordelen van de rationele bezetting moet rekening worden gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen in co-ouderschap die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij/zij/hen kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen. Zeker bij verblijfsregelingen waar het kind er maar 2-4 dagen per maand zou verblijven
- › Als de kandidaat-huurder zwanger is, vraagt WoninGent een attest van zwangerschap en dan kan daar rekening mee gehouden worden voor de uitbreiding van het type woning dat de kandidaat-huurder wil, mits de kandidaat goed geïnformeerd wordt dat de woning van een groter type pas zal kunnen toegewezen worden nadat het kind is geboren. Immers, de woning moet toegewezen worden aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert.
- › Als een kandidaat-huurder gezinsleden heeft in het buitenland waarvoor een gezinshereniging wordt gepland, wordt daar rekening mee gehouden voor de rationele bezetting. De kandidaat-huurder zal immers worden ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging, die dus geschikt zijn om met het voltallige gezin te bewonen.
- › Als op het ogenblik van mogelijke toewijzing, de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en de woning dus niet effectief rationeel bezet kan worden, wordt er gekeken naar de feitelijke gezinssamenstelling. Er zal dan een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, worden toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels.
- › Na de gezinshereniging zal een woning aangepast aan de gezinssamenstelling via de voorrangsregel 'interne mutatie' worden toegewezen..
- › Zolang de aanvragende persoon nog niet is gehuisvest door WoninGent stelt er zich geen probleem. Hij/zij/hen schuift op de wachtlijst voor een grotere woning. Is de aanvragende persoon wel al gehuisvest dan schrijft hij/zij/hen zich terug in op de wachtlijst op het moment

³¹ vastgesteld ter uitvoering van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode

³² die vastgelegd zijn in het technisch verslag, zoals vermeld in artikel 2, §1, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen

dat het gezin overkomt en genieten ze van de toepasselijke voorrangregel. Als de aanvragende persoon op het moment van gezinshereniging een sociale woning betreft die te klein is om het ganse gezin te huisvesten, kan het gezin maar intrekken van zodra er een afdoende grote woning werd toegewezen. De woning is te klein als ze niet beantwoordt aan de minimale bezettingsnorm van de VWC.

fysieke gesteldheid

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

Dit slaat op de absolute voorrangsregel waarbij woningen specifiek worden toegewezen aan kandidaat-huurders van wie de woning aangepast is aan de fysieke handicap, dan wel fysieke beperking van de kandidaat-huurder.



De uitzonderingen op de rationele bezetting

WoninGent kan afwijken van de rationele bezettingsnormen om de volgende redenen:

- > als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van **renovatie**. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen³³ gelden;
- > als een huurder wordt herhuisvest ten gevolge van de **overbezetting** van een woning, en als op korte termijn geen woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, kan vrijgemaakt worden. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen³⁴ gelden voor de toe te wijzen woning.
- > als een huurder moet herhuisvest worden in kader van **onderbezetting**. In dat geval wordt een woning toegewezen waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal huurders, minderjarige gezinsleden en gemelde personen, niet groter is dan 1 (zie verder)

DE VOORRANGSREGELS

DE ABSOLUTE VOORRANGSREGELS

De absolute voorrangsregels moeten achtereenvolgens worden toegepast.

Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van WoninGent, hoeft hij/zij/hen niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarde.

De woningen worden toegewezen volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister van de kandidaat-huurders. Het KSH omschrijft een limitatief aantal absolute voorrangsregels. In toepassing van het LTR krijgt de doelgroep 'ouderen vanaf 65 jaar' hun plaats binnen de absolute voorrangsregels.

Er wordt bijgevolg achtereenvolgens aan volgende kandidaat-huurders een voorrang toegekend:

1° AANGEPASTE WONING

= De beschikbare woning is aangepast aan de fysieke gesteldheid van de kandidaat-huurder

=> Voorrang voor:

- de kandidaat-huurder of een 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. Deze aangepaste woningen staan informatief opgesomd bij het overzicht van het LTR maar worden via deze aparte voorrang geregeld b.v. aangepaste rolstoelappartementen al dan niet via Exalta (Focus-Plus) verhuurd.
- de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.

³³ die vastgelegd zijn in het technisch verslag, zoals vermeld in artikel 2, §1, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen

³⁴ die vastgelegd zijn in het technisch verslag, zoals vermeld in artikel 2, §1, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen

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 kunnen 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 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 b.v. 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 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/zij/hen komt dan ook niet in aanmerking voor een voorrang voor een dergelijke woning.
- › De leeftijd van de kandidaat-huurder speelt geen rol. Een *medisch attest* kan de fysieke handicap of beperking van de kandidaat-huurder aantonen.

De aanvrager kandideert voor een sociaal assistentiewoning

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

1° LTR

Het Lokaal Toewijzingsreglement (LTR) bepaalt voor woningen aangepast aan ouderen en gelijkvloerse wooneenheden met 1 slaapkamer dat de toewijzing gebeurt volgens volgend cascadesysteem:

- 1. kandidaat-huurder van minstens 75 jaar die zijn woning moet verlaten**
- 2. kandidaat-huurder van minstens 75 jaar zonder dat die zijn woning moet verlaten**
- 3. kandidaat-huurder van minstens 65 jaar**

Het aantal toewijzingen aan doelgroepen wordt vastgelegd. De gemeente kan maximaal 1/3 van het aantal sociale woningen bij WoninGent met voorrang toewijzen aan doelgroepen. Bij het toewijzen van woningen aan doelgroepen blijven de chronologie en de vastgelegde voorrangsregels gelden, net zoals de voorwaarde van de rationele bezetting.

Bij WoninGent is dit van toepassing: voor woningen aangepast aan ouderen en gelijkvloerse wooneenheden met 1 slaapkamer:

- › kandidaat-huurder van minstens 75 jaar die zijn woning moet verlaten
- › kandidaat-huurder van minstens 65 jaar

1° bis WOONBEZETTINGSNORM

= De huidige sociale huurwoning is overbezet

=> voorrang voor:

de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van WoninGent die niet voldoet aan de minimale bezettingnormen³⁵: de omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting.

³⁵ vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode

Dit is een voorrangregel voor de kandidaat-huurders die **onaangepast wonen (overbezette woning)**. Dit betekent dat de woning niet meer voldoet aan de minimumnormen voor bezetting (woonbezettingnorm).

WoninGent moet dus verplicht afwijken van de invulling van de rationele bezetting als de huurders herhuisvest moeten worden omdat ze een **onaangepaste (overbezette) woning** bewonen.

Deze verplichte afwijking van de rationele bezettingsregels geldt enkel als:

- › De sociale huurder in een onaangepaste woning woont;
- › Op korte termijn geen aanbod vrij komt die voldoet aan de rationele bezettingsregels;
- › De grotere woning die wel vrijkomt, voldoet aan bepaalde normen op vlak van elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

De minimale bezettingnormen zijn niet hetzelfde als de rationele bezettingnorm die bepaald wordt door WoninGent zelf.

1° ter SOCIALE ASSISTENTIEWONING

= De kandidaat-huurder moet verplicht zijn sociale (assistentie)woning verlaten

=> voorrang voor:

de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van WoninGent en die verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning. WoninGent kan een gemotiveerde afwijking toestaan op die verplichting

* als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, of een ADL-woning, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft

* als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij WoninGent een gemotiveerde afwijking toestaat

1° quater GEGROND VERHAAL

= De kandidaat-huurder oefende verhaalrecht uit

=> voorrang voor:

de benadeelde kandidaat-huurder nl. degene die in het gelijk werd gesteld door de toezichthouder en WoninGent volgt die beslissing, naar aanleiding van de hiernavolgende beslissingen:

- de beslissing van WoninGent om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
- de beslissing van WoninGent om de toewijzing van een woning te weigeren aan de kandidaat-huurder.

Dit verwijst naar het verhaal dat gegrond is beoordeeld door de Toezichthouder (zie verder).

2° ONVOLDOENDE WONINGKWALITEIT: privé-huurder wegens werken VWC/sociaal beheersrecht/zakelijk recht

= De kandidaat-huurder moet verplicht zijn private huurwoning verlaten

=> voorrang voor:

de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning en die overeenkomstig de VWC, door de initiatiefnemer moet worden herhuisvest.

Het betreft de herhuisvesting in het kader van volgende rechtsgronden:

- de woonkwaliteitsbewaking³⁶
- een verrichting door een sociale woonorganisatie waarbij de ontruiming van de woning vereist is³⁷
- het sociaal beheersrecht³⁸: de SHM kan van rechtswege onder bepaalde voorwaarden een sociaal beheersrecht verkrijgen over woningen die:

* opgenomen zijn in het leegstandsregister en die beantwoorden aan de normen van VWC

* ongeschikt/onbewoonbaar zijn en die niet werden gerenoveerd, verbeterd of aangepast binnen de termijn

Samenvattend betreft het de kandidaat-huurder wiens woning, waar WoninGent contractueel een zakelijk recht heeft op verworven, dient ontruimd te worden naar aanleiding van renovatiewerken.

³⁶ Art. 18, §2, tweede lid VWC

³⁷ Art. 26 VWC en Art. 60, §3 VWC (gelijkaardig aan die vermeld in artikel 26 VWC)

³⁸ Art. 90, §1, vierde lid VWC

3° VOORRANGSMUTATIE

= De kandidaat-huurder bewoont een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting

=> voorrang voor:

- de kandidaat-huurder die huurder is bij WoninGent waarbij de woning niet voldoet aan de rationele bezetting, zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van WoninGent die aan de rationele bezetting voldoet (b.v. bij gezinsverdunding)
- de kandidaat-huurder die huurder is bij WoninGent, waarbij de woning niet langer is aangepast aan de fysieke toestand van de bewoner

Dit kan alleen als de huurder bij zijn initiële inschrijving de exacte gezinssamenstelling meegedeeld heeft alsook de gegevens van de gezinsleden die in het buitenland verblijven en waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.



Verlies van voorrang bij voorrangsmutatie: een kandidaat-huurder die wil verhuizen omwille van de rationele bezetting die niet aan zijn gezinssamenstelling beantwoordt en die twee maal ongegrond een aanbod weigert dat beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, zal niet meer van die voorrang kunnen genieten als hij/zij/hen geschrapt wordt.

4° GEZINSHERENIGING

= De kandidaat-huurder die in afwachting van zijn gezinshereniging een kleinere woning wordt aangeboden

=> voorrang voor:

de kandidaat-huurder van wie de gezinshereniging³⁹ nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen

Aan de kandidaat-huurder wordt dan een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is.

De kandidaat-huurder dient bij zijn inschrijving of na de inschrijving, indien dan pas de intentie was ontstaan, aan WoninGent de gegevens mee te delen van de gezinsleden die zich nog in het buitenland bevinden, en waarvoor de kandidaat-huurder een aanvraag tot gezinshereniging heeft ingediend of zal indienen.

Deze voorrangsregel heeft nauwe banden met de voorrangsregel inzake rationele bezetting.

5° (ON)ROEREND GOED NIET BESTEMD VOOR WONEN

= De kandidaat-huurder die woont in een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen

=> voorrang voor:

de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed op de datum waarop dat in een proces-verbaal werd vastgesteld.

Het betreft een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren.

Het proces-verbaal kan opgesteld worden door politieagenten en de officieren van gerechtelijke politie, of de ambtenaren van het intern verzelfstandigd agentschap Inspectie RWO die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid.

³⁹ de regel dat als er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend, 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



Dit (on)roerend goed kan slechts eenmaal aanleiding geven tot deze 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 in ieder geval geen voorrang) of de inschrijving bij een andere verhuurder (na de toewijzing van een sociale woning verliest men de voorrang bij eventuele andere verhuurders waar men is ingeschreven). Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van deze voorrang beantwoordt, kan dus na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer bovendien sedert ten minste zes maanden bewoond hebben. De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij/zij/hen na de vaststelling van de feiten in een proces-verbaal, zou verhuizen. De woonsituatie noodzaakt het feit dat men de woning verlaat, waardoor niet kan verwacht worden dat men er blijft wonen in afwachting van een toewijzing van een sociale woning.

Bovendien wordt de voorrang, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder WoninGent binnen de twee maanden na de vaststelling op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie.

De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij/zij/hen na de vaststelling van de feiten in een proces-verbaal, zou verhuizen naar een noodwoning. Onder noodwoning wordt verstaan: woning die op vraag van de burgemeester te huur of ter beschikking wordt gesteld als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden. Als hij/zij/hen naar een andere woning verhuist, verliest hij/zij/hen zijn voorrang.

Een kandidaat-huurder verliest zijn voorrang ook na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, ook als hij/zij/hen opnieuw wordt ingeschreven.

6° ONVOLDOENDE WONINGKWALITEIT: ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring – OF attest/besluit

= De kandidaat-huurder die in een slechte woning woont inzake woonkwaliteit

De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:

- onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
- met toepassing van artikel 15 of 16bis van de VWC ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is, voor

zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken “Omhuulsel” of “Binnen structuur” ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft

Een kandidaat-huurder kan deze voorrang enkel invoeren als hij/zij/hen verklaart niet zelf de verantwoordelijk te zijn voor de vastgestelde gebreken. Dit kan met een verklaring op erewoord. Als nadien blijkt dat zijn verklaring niet overeen stemde met de werkelijkheid, kan dat leiden tot opzeg van de huurovereenkomst.

De voorrang geldt niet:

- Als het besluit tot ongeschikt-of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont
- Als de kandidaat de woning niet langer bewoont, tenzij hij/zij/hen in een noodwoning woont

- › De bewoner heeft recht op voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning in dezelfde gemeente als hij/zij/hen zich binnen 2 maanden na kennisgeving van het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring inschrijft als kandidaat-huurder bij de sociale huisvestingsmaatschappij die in de gemeente werkzaam is (ongeacht de datum van het conformiteitsonderzoek);
- › De burgemeester wijst de bewoner hierop bij het versturen van het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.



Deze woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot deze voorrang. Dit 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 in ieder geval geen voorrang) of de inschrijving bij een andere verhuurder (na de toewijzing van een sociale woning verliest men de voorrang bij eventuele andere verhuurders waar men is ingeschreven).

Een kandidaat-huurder die dus aan de voorwaarden van deze voorrang beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel, ook al wordt hij/zij/hen bijvoorbeeld geschrapt en terug ingeschreven.

Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer bovendien sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

Bovendien wordt de voorrang, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder WoninGent binnen de twee maanden op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie.

Deze voorrang geldt niet langer, wanneer het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven of wanneer hij/zij/hen de woning niet langer bewoont, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont. Ze geldt ook niet meer wanneer de gebreken, die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, kunnen gelegd worden bij de kandidaat-huurder.

7° ONTVOOGD MINDERJARIGE PERSOON

**Voorrang voor:
de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is (NIET de minderjarige personen die begeleid zelfstandig woont in het kader van de bijzondere jeugdzorg.)**

Hierbij moet steeds vonnis als bewijsstuk worden voorgelegd.

OPTIONELE VOORRANGSREGELS

. WoninGent past geen optionele voorrangsregels toe.

CHRONOLOGIE

Hiermee wordt de chronologische volgorde van inschrijven in het kandidatenregister bedoeld. Iedere kandidaat-huurder kreeg bij inschrijving een unieke dossiercode, die bestaat uit achtereenvolgens het jaartal, de maand en de dag van de inschrijvingsdatum, gevolgd door een volgnummer. Op basis van deze code wordt nagegaan wie, na aftoetsing van de voorgaande bepalingen, het meest batig gerangschikt staat voor de beschikbare woning.



De uitzonderingen op de voorgaande toewijsmethodiek

Uitzondering 1 = Renovatie, sloop of verkoop van de sociale huurwoning

INFORMATIEPLICHT

Als de sociale huurwoning van de huurder gerenoveerd dient te worden, gesloopt zal worden of verkocht zal worden moet WoninGent de huurder op **gepaste wijze informeren** over de aard van de werken, de sloop of de verkoop, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs en de eventuele noodzaak van een tijdelijke of definitieve verhuizing. Eventueel belegt WoninGent een informatievergadering met de mogelijkheid tot inspraak

VERPLICHTE HERHUISVESTING

Als WoninGent dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning, sloopwerkzaamheden of verkoop, noodzakelijk acht, moet de zittende huurder herhuisvest worden. **De huurder moet instemmen** met een herhuisvesting als WoninGent dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht. De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn.

De huurder kan **tijdelijk** dan wel **definitief** herhuisvest worden bij WoninGent of bij een andere verhuurder. De huurder kan ook tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen.

De huurder hoeft bij de herhuisvesting niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. WoninGent kan **afwijken** van de toewijzingsregels⁴⁰, alsook van de rationele bezettingsnormen. WoninGent beschikt dan ook over een zekere autonomie in verband met de herhuisvesting naar aanleiding van renovatiewerken.

Omdat het niet altijd mogelijk is om (in de buurt) vervangingswoningen te vinden die allen voldoen aan de rationele bezettingsnorm, mag WoninGent afwijken van de rationele bezettingsregels als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest. De Vlaamse Regering kan voor de huisvesting van bewoners van sociale huurwoningen, die tijdelijk ontruimd moeten worden voor renovatiewerkzaamheden, beperkte afwijkingen toestaan van de vereisten en normen. Vooralnog is dit niet gebeurd voor wat betreft de bezettingsnorm.

De huurder kan **tijdelijk** dan wel **definitief** herhuisvest worden:

› **De tijdelijke herhuisvesting**

- › WoninGent kan **afwijken** van de toewijzingsregels. De rationele bezettingsregels van WoninGent moeten niet gevolgd worden
- › Bij een tijdelijke herhuisvesting bij een sociale verhuurder kan de huurder het aanbod van een woning dan ook niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen en kan een huur opzeg tot gevolg hebben.
- › Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een **bijlage** gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning en de waarborgregeling en de huurprijsberekening.
- › De te betalen **huurprijs** tijdens de duur van de werkzaamheden mag niet hoger liggen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt. Als de huurder tijdelijk herhuisvest wordt, mag de te betalen huurprijs gedurende de duur van de werkzaamheden niet hoger liggen dan de te betalen huurprijs die samenhangt met de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt. De kosten en lasten dienen echter wel berekend te worden op basis van de tijdelijke woonst. Dit geldt tevens voor huurders met een huurovereenkomst die dateert van voor 1 januari 2008.
- › **De tijdelijke herhuisvesting** kan in een woning van WoninGent of in een woning van een andere verhuurder:
 - › ***In een woonst van WoninGent***
De huurder kan het aanbod van een woning die voldoet aan de woonkwaliteitsnormen niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen, hetgeen WoninGent toelaat om de huurovereenkomst op te zeggen.
De te betalen huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden mag niet hoger liggen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt.
 - › ***In een woonst van een andere verhuurder***
Solidariteitsprincipe andere SHM: herhuisvesten huurders andere SHM wegens renovatie: in Gent zijn er verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) actief en allen worden geconfronteerd met renovaties dus verhuisbeweging wegens technische redenen. Een sociale huisvestingsmaatschappij kan in geval van een

⁴⁰ Art 18 tot en met 29 Kaderbesluit Sociale Huur

herhuisvesting n.a.v. renovatie- of aanpassingswerkzaamheden afwijken van de toewijzingsregels. SHM die solidair zijn onder elkaar in het herhuisvesten van elkaars huurders, nemen deze afspraak op in hun IHR. In praktijk kijkt elke SHM natuurlijk eerst wat de mogelijkheden binnen eigen patrimonium zijn.

WoninGent beslist om (naast haar eigen huurders) ook huurders van Gentse Haard + ABC + Merelbeekse Sociale Woningen opnieuw te huisvesten.

De mogelijkheid om huurders van andere verhuurders te huisvestingen kan enkel beperkt worden in de tijd, tot huurders van een welbepaalde SHM of tot huurders die naar aanleiding van een specifiek renovatieproject opnieuw gehuisvest moeten worden.

Beperkingen voorrang?

- > In de tijd: vanaf de hoorzitting met aankondiging van verplichte mutatie
- > Tot huurders van bepaalde SHM: Gentse Haard + ABC + Habitare+
 - De prioriteitencode van huurders van andere SHM is lager dan die van de herhuisvesting van de eigen huurders.

> Tot een specifiek renovatieproject

Attest en concrete afspraken?

> Huurders die in aanmerking komen, moeten een **attest** van de eigen SHM kunnen voorleggen met vermelding:

- > naam SHM
- > vermelding geen mogelijkheden binnen het eigen patrimonium
- > over welk project het gaat d.w.z. referentienummer, op welke datum de RvB de beslissing tot gedwongen evacuatie heeft genomen
- > datum hoorzitting (=start geldigheid): bij WoninGent is dit de eerste hoorzitting
- > reden van mutatie: vermelding project
- > datum tegen wanneer pand leeg moet zijn

> Communicatie tussen de SHM onderling: de collega SHM worden ten laatste ingelicht op het ogenblik dat WoninGent de bewoners inlicht

- > officiële aanvraag met dringendheid van de verhuizing: een eenvoudige e-mail van aankondiging t.t.v. die eerste hoorzitting met vermelding van aantal gezinnen die nog dienen herhuisvest te worden en van wanneer het pand leeg moet zijn.
- > opmaken van attest verplichte mutatie op het ogenblik van bestuurlijke beslissing en bevestiging aan huurders aangeboden vanaf de hoorzitting met aankondiging van verplichte mutatie

> ***In een private huurwoning of bij derden***

> De **terugkeerplicht** op het einde van de werkzaamheden.

Na de beëindiging van de renovatie-, sloop of aanpassingswerkzaamheden en eventueel vervangingsbouw is de huurder verplicht om terug te keren naar de sociale huurwoning als hij/zij/hen die rationeel kan bezetten. Als de huurder weigert terug te keren, kan WoninGent de huurovereenkomst opzeggen.

Als hij/zij/hen de woning niet langer rationeel kan bezetten, verhuist de huurder naar een andere woning van WoninGent die wel voldoet aan de rationele bezetting. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij/zij/hen in aanmerking wil komen.

Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

Op het einde van de werkzaamheden kunnen huurder en verhuurder overeenkomen dat de huurder in de sociale woning, die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen. Dit kan alleen als de huurder de woning rationeel bezet. Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst

› De definitieve herhuisvesting

- › Bij een definitieve herhuisvesting bij een sociale verhuurder kan de huurder één maal ongegrond weigeren. Pas bij een twee ongegronde weigering van een valabel aanbod kan dit de **beëindiging** van de huurovereenkomst tot gevolg hebben.
- › Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen **aangeven** waarvoor hij/zij/hen in aanmerking wil komen
- › In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.
- › De definitieve toewijzing kan enkel als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet inzake rationale bezetting.



KLEINE WERKZAAMHEDEN EN DERVING HUURGENOT

Als de sociale huurwoning noodzakelijke of dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die zonder vergoeding gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij/zij/hen gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning moeten derven.

Als die werken langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

Uitzondering 2 = Onderbezetting van de sociale huurwoning

Als een huurder een woning betreft die niet langer is aangepast aan de rationale bezetting, kan hij/zij/hen zich inschrijven voor een kleinere woning en via de toepassing van de voorrangsmutatie de woning laten toewijzen. Om grotere woningen vrij te maken voor gezinnen die overbezet wonen in een sociale huurwoning of gezinnen die op de wachtlijst staan, kan WoninGent als de vrijwillige methode via de standaard voorrangregels niet werkt, dwingend optreden in het geval van onderbezetting.

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden)), groter is dan één. Dat betekent dat een alleenstaande persoon vanaf een drie slaapkamerwoning onderbezet woont, een koppel vanaf een vierslaapkamerwoning, een koppel met één kind vanaf vijf slaapkamers,...

WoninGent vermeldt hieronder (zie plan van aanpak) hoe de huurders van een onderbezette woning begeleid zullen worden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken. WoninGent kan daarbij zelf beslissen op basis van de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaat-huurders van hun wachtlijst en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten of er een noodzaak tot verhuis is, en of er een aanbod komt.

WoninGent kan van alle toewijzingsregels afwijken bij de toewijzing. In regio's waar de vraag naar kleine sociale huurwoningen erg groot is, kan bepaald worden welk segment van de zittende huurders binnen welke tijdsperiode in aanmerking komt om te verhuizen, zonder te moeten vrezen voor verdringing van kandidaat-huurders op de wachtlijst die nog geen sociale huurder zijn. Ook kan er gekozen worden om een rits-systeem uit te werken, of te werken met contingering op jaarbasis.

Het aanbod van de woning moet aan **vier voorwaarden** voldoen:

- › de woning moet voldoen aan de bezettingsnormen zodat ze niet opnieuw onderbezet zou zijn. Het mag dus eventueel een woning zijn die niet voldoet aan de rationale bezetting zoals ingevuld door WoninGent.
- › de aangeboden woning moet liggen in dezelfde omgeving als de huidige woning.
- › de reële huurprijs vermeerderd met alle huurlasten (zowel vaste als individuele) ligt niet hoger dan de reële huurprijs en alle lasten van de huidige woning.
- › tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een ander woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.

Als WoninGent geen gepast aanbod heeft, al dan niet op korte termijn, kan WoninGent een ander aanbod doen dat afwijkt van de voornoemde voorwaarden. In dat geval kan de huurder weigeren zonder dat dat gevolgen heeft.

- › Als de huurder tweemaal een valabel aanbod weigert, zal in het geval de huurder een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, een onderbezettingsvergoeding kunnen worden aangerekend van 25 euro per slaapkamer die volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt (geïndexeerd naar 2020: 32 euro).
- › Heeft de huurder een huurovereenkomst van negen jaar, dan zal de huurovereenkomst niet verlengd worden als de huurder op het einde van de huurperiode of één van de verlengde periodes nog steeds onderbezet woont.

PLAN AANPAK ONDERBEZETTING (KSH HFST. VIJter)

WoninGent engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van zijn patrimonium. Dit dient afgestemd te worden op de lokale context. Een goed onderbouwde aanpak houdt onder meer rekening met de typologie van het patrimonium, geplande renovatiewerken, geplande nieuwbouwprojecten, kenmerken van de kandidaat-huurders op de wachtlijst, lokale toewijzingsreglementen.

Het KSH art. 37ter. §1.⁴¹ voorziet expliciet de ruimte voor WoninGent om de beleidsvisie in deze, geënt op de lokale context:

WoninGent heeft op de Raad van Bestuur d.d. 05/09/2017 volgende aanpak afgesproken om de onderbezetting aan te pakken, rekening houdend met de lokale context.

Uitgangspunten:

“WoninGent kan op basis van de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaten van de wachtlijst, en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten zelf beslissen of er een noodzaak tot verhuis is, en of ze een aanbod gaan doen. WoninGent kan van alle toewijzingsregels afwijken bij de toewijzing”.

- › voortgaan op de feiten (cijfermateriaal) maar rekening houdend met de context en in dialoog met de huurder gaan. Geen nodeloze onrust bij de huurders zaaien.
- › WoninGent is al een tijdje bezig om de onderbezetting binnen het patrimonium aan te pakken. WoninGent doet immers elk jaar een groot aantal verplichte verhuizen in het kader van haar renovatieprogramma. Bij elk van deze verhuisbewegingen analyseert de Bewonerswerking op voorhand deze factor en corrigeren die bij de herhuisvesting indien van toepassing. De vele herhuisvestingsprojecten bieden WoninGent dus een kans om naar een correcte bezetting te gaan.
- › WoninGent levert een ANALYSE op DIE DE ONDERBEZETTING IN KAART BRENGT binnen het contingent van haar huurders (***inventarisatie***). Ook wordt een inventaris opgemaakt van het patrimonium, zowel naar typologie als naar verdeling over het werkgebied. Hierbij wordt rekening gehouden met geplande renovatiewerken en nieuwbouwprojecten. Ook de diverse voorranggen worden geïnterpreteerd. Ten slotte wordt de wachtlijst geanalyseerd om de lokale woonbehoefte naar typologie en ligging in kaart te brengen. Deze fase leidt tot een globaal zicht op de onderbezetting van WoninGent en de mogelijkheden binnen de lokale context om hier aan te werken en een realistische timing in deze uit te werken. Vervolgens beslist de Raad van Bestuur naar aanleiding van deze eerste inventarisatie over een ***concrete timing en doelstellingen*** voor de aanpak van de onderbezetting. Dit kan bijvoorbeeld een quotum zijn van het aantal voorranggen in het kader van de onderbezetting tot [X] of [X%], al dan niet globaal of lokaal of in de tijd gespreid. Ook kan rekening gehouden worden met geplande nieuwbouw- en renovatieprojecten, de lokale woonbehoefte,...

⁴¹ Een woning is volgens het KSH art. 37ter §1. onderbezet als: *Ter uitvoering van artikel 97bis, §4, eerste lid, van de VWC wordt een woning als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds de som van het aantal huurders, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, van de VWC, het aantal minderjarige kinderen en het aantal gemelde personen met toepassing van artikel 92, §3, tweede lid, van de VWC in die woning, groter is dan 1. WoninGent vermeldt in zijn IHR op welke wijze hij de huurders van een onderbezette woning als vermeld in het tweede lid, zal begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken.*

Daarna worden dan **concrete stappen** gezet in functie van de overschrijding van de norm voor onderbezetting. In de aanpak kan een onderscheid gemaakt worden tussen de contracten van bepaalde (9 jaar) en onbepaalde duur. Ook dienen concrete afspraken gemaakt te worden inzake toepassing prioritair mutatie, vrijwillige aanbiedingen van woningen die niet voldoen aan alle criteria en 'valabele' aanbiedingen van woningen die voldoen aan de 3 criteria. Deze aanpak wordt goedgekeurd door de Raad van Bestuur en beschikbaar gemaakt voor de huurders door opname in het IHR, via de website, tijdens infosessies,...

Zo wordt werk gemaakt van onderbezettingen waarbij het verschil tussen slaapkamers en bewoners groter is of gelijk aan 2.

De timing na de inventarisatie betreft telkens de start van de communicatie naar de huurder. Het vervolg van de procedure is afhankelijk van de lokale context. De resultaten zijn vooral afhankelijk van het aantal geschikte kleinere woningen die ter beschikking komen.

De huurder die onderbezet woont wordt eerst gevraagd zich in te schrijven in het register. Zo kan hij/zij/hen voorkeuren aangeven op basis van KSH art. 10 inzake type en ligging, zolang deze maar voldoende mogelijkheden op een niet onderbezette toewijzing garanderen.

WoninGent kan op basis van de inventarisatie ook trachten 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 volgens hierna vermelde definitie, maar wel de onderbezetting oplossen. Bij weigering zijn hier geen consequenties aan verbonden.

Als de huurder die onderbezet woont zich niet op vrijwillige basis inschrijft in het register kan WoninGent een 'valabel' aanbod doen aan de huurder en dit dus zonder rekening te houden met voorkeuren naar type en ligging.

WoninGent kan om billijkheidsredenen rekening houden met sociale of medische gronden die worden aangevoerd bij weigeringen van een 'valabel' aanbod.

Elk jaar worden de resultaten van de aanpak onderbezetting voorgelegd aan de Raad van Bestuur die in functie van de evaluatie de aanpak bijstuurt en deze openbaar maakt zoals hoger beschreven.

Samengevat:

- › WoninGent engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van zijn patrimonium. WoninGent beslist zelf op basis van de lokale context, lokale toewijzingsreglementen, kenmerken van het woningbestand incl. geplande nieuwbouw- en renovatieprojecten, de kenmerken van de kandidaten van de wachtlijst, en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten of er een noodzaak tot verhuis is, en of een aanbod wordt gedaan. WoninGent kan van alle toewijzingsregels afwijken bij de toewijzing. Dat betekent dat WoninGent de onderbezetting zal aanpakken **in cascade na dossiers overbezetting + ongeschiktheden + verplichte herhuisvesting wegens renovatie** (zijn urgenter)
- › In de aanpak van de onderbezetting baseert WoninGent zich op de feiten (cijfermateriaal) maar houdt WoninGent bovendien rekening met de context/kenmerken van de huurder.
- › WoninGent gaat in dialoog met de huurder en wil geen nodeloze onrust bij de huurders zaaien. Als er begeleiding of bewindvoering is, wordt die evenzeer op de hoogte gebracht.
- › WoninGent streeft ernaar om zoveel mogelijk huurders te motiveren zich vrijwillig kandidaat te stellen voor een kleinere woning. WoninGent wil namelijk dwingend optreden voor hen die niet spontaan wil verhuizen.

- › WoninGent voert hiervoor de nodige communicatie met volgende principes indachtig:
 - ⇒ persoonlijke aanpak, geen algemene mailing
 - ⇒ volledig transparant: voldoende informeren over de wet en de mogelijkheden (b.v. aangepaste woningen, nieuwbouw,...), de gevolgen, de aanpak,...
 - ⇒ positieve aanpak: wie nu al spontaan via voorrangsmutatie is verhuisd: 'getuigenis' geven, ervaringen delen,...

1. Versnelde toewijzing wegens bijzondere omstandigheden van sociale aard

WoninGent kan aan een kandidaat-huurder versneld een woonegelegenheid toewijzen door af te wijken van de (specifieke) toewijzingsregels. Dit is mogelijk voor individuele gevallen en als bijzondere sociale omstandigheden dat verantwoorden. Bovendien moeten de toewijzingen steeds gemotiveerd worden in lijn met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, namelijk:

- > de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
- > een optimale leefbaarheid van de wijken;
- > het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
- > het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

De beslissingsverantwoordelijkheid over individuele afwijkingen ligt volledig bij WoninGent. Er moet voorafgaandelijk geen toestemming worden gevraagd. WoninGent moet een gemotiveerd dossier samenstellen en de relevante beslissingen duidelijk notuleren en bewaren. De beoordeling van het sociale dossier behoort tot de bevoegdheid van het Toewijscmité dat zal onderzoeken of er voldoende bijzondere omstandigheden van sociale aard zijn en of die opwegen tegen de motivaties/bijzondere omstandigheden van sociale aard van de kandidaten die hoger gerangschikt staan op de lijst.

De toezichthouder oefent specifiek toezicht uit op de versnelde toewijzing. Als blijkt dat de toewijzingen onvoldoende gemotiveerd worden, kan de Toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal één jaar elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem moet worden voorgelegd om indien noodzakelijk preventief in te grijpen. Die maatregel is erop gericht om de toezichthouder de mogelijkheid te geven om indien noodzakelijk in te grijpen, zonder de bevoegdheid van WoninGent a priori in het gedrang te brengen.

De versnelde toewijzing kan alleen als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

2. Specifieke doelgroepen

In 2010 werd er tussen de beleidsvelden Wonen en Welzijn een afsprakenkader opgesteld. Vanuit sociale huisvesting betekent dat, het huisvesten van woonbehoeftige alleenstaanden en gezinnen; voor Welzijn betekent dat, daar waar nodig begeleiding geven.

Bedoeling is dat door de samenwerking tussen wonen en welzijn kansen geboden worden aan een beperkte groep van kandidaat-huurders die maatschappelijk extra kwetsbaar zijn. Die doelgroep werd nader omschreven als daklozen, jongeren in het kader van begeleid zelfstandig wonen en personen met een geestelijk gezondheidsproblematiek. Aan hen wordt de kans geboden om snel een sociale huurwoning toegewezen te worden. Om het risico op een uithuiszetting te verminderen, is het van belang dat er een dienst zich engageert om van bij de toewijzing te voorzien in de nodige begeleiding teneinde de kandidaat-huurder binnen een bepaalde termijn zelfstandig te kunnen laten wonen.

De toewijzing kan enkel als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet inzake rationele bezetting. Bepaalde welzijns- of gezondheidsvoorzieningen kunnen een versnelde toewijzing vragen aan een sociale huisvestingsmaatschappij of een lokaal bestuur, voor een specifieke doelgroep.

*De praktische toepassing is binnen de sector besproken en vastgelegd in **protocols**. De dossiers worden gecentraliseerd bij het OCMW dat de aanvraag richt tot WoninGent.*

Het betreft volgende afspraken:

59 versnelde toewijzingen (daklozen + jongeren met begeleiding voor zelfstandig wonen + personen met een geestelijk gezondheidsprobleem) door Gentse SHM waarvan **37 door WoninGent (jaarlijks)**. WoninGent gaat, gelet op het protocol met OCMW Gent, niet in op vragen van andere OCMW's.

Het betreft volgende doelgroepen:

daklozen

- > **Daklozen-OCMW:** het O.C.M.W. dat bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, kan ten behoeve van die dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen, in overleg met het O.C.M.W. van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is.
- > **Daklozen-CAW:** een centrum voor algemeen welzijnswerk (CAW) kan ten behoeve van daklozen een versnelde toewijzing van een woning vragen.

bijzondere jeugdbijstand-erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

jongere (<21j en niet bijzondere jeugdbijstand) begeleid zelfstandig wonen-CAW

Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan ten behoeve van een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat centrum op voorwaarde dat de jongere niet ouder is dan 21 jaar en niet valt onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

geestelijke gezondheidsprobleem-erkende initiatieven of zorgprojecten

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

De begeleidingsovereenkomst

WoninGent kan in het belang van de kandidaat-huurder als voorwaarde voor een toewijzing van de aanvrager eisen dat de aanvrager de nodige begeleidingsmaatregelen treft. De aanvrager kan hiervoor samenwerken met andere organisaties als die (een deel van) de begeleidingsnood zelf niet kan invullen. Om ervoor te zorgen dat de begeleiding niet vrijblijvend is, moeten de begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers.

WoninGent kan zelf de inhoud niet dicteren, maar wel met de aanvrager de nodige afspraken maken over de aard van de begeleiding. WoninGent blijft verantwoordelijk voor het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken. Andere, meer specifieke en meer gespecialiseerde hulpverlening moet verstrekt worden door de welzijns- en of gezondheidssector.

Uit de begeleidingsovereenkomst tussen huurder en begeleidende instantie moet blijken dat de begeleidingstermijn is afgebakend en dat de kandidaat-huurder binnen die termijn met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen.

Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager om die kandidaat-huurders te laten toewijzen van wie kan verwacht worden dat ze zichzelf kunnen handhaven binnen een context van zelfstandig wonen, te midden van andere huurders, en zich kan houden aan zijn huurdersverplichtingen.

Als blijkt na afloop van die termijn dat er extra ondersteuning nodig is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd.

WoninGent kan het verzoek van een erkende dienst alleen weigeren als:

- > de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- > de aanvrager de begeleiding niet kan garanderen
- > niet wordt voldaan aan de voorwaarde die betrekking hebben op het voorzien van begeleiding;
- > WoninGent al 5% heeft toegewezen via deze weg;
- > de kandidaat-huurder tot een gemeentelijke doelgroep behoort, waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald

Het aandeel van 5% wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen over de 5 voorgaande jaren. Met de toewijzingen omwille van herhuisvesting omwille van renovatie wordt geen rekening gehouden. WoninGent kan kiezen om meer dan 5% toe te wijzen op basis van deze samenwerking.

Het kan zijn dat de doelgroep reeds vervat zit in een gemeentelijk toewijzingsreglement. In dat geval wordt er reeds een aantal woningen toegewezen of voorbehouden voor deze doelgroep. Om een oververtegenwoordiging van deze doelgroep te voorkomen, kan WoninGent beslissen om geen extra toewijzingen meer te doen via deze samenwerking als er in het gemeentelijk toewijzingsreglement reeds 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald. Dit is ook logisch. Het instrument van versneld toewijzen aan specifieke doelgroepen kan niet los kan gezien worden van een gemeentelijk toewijzingsreglement ten aanzien van doelgroepen. Beide instrumenten dienen compatibel te zijn, en net daarom is de regierol van de gemeente van belang. Dit maakt dat er een meer gecoördineerde samenwerking tot stand komt in plaats van een resem aan versnipperde initiatieven.



WoninGent kan in bepaalde gevallen **weigeren om een woning toe te wijzen** aan een kandidaat-huurder die batig gerangschikt staat. Die bevoegdheid moet door WoninGent in overeenstemming met het grondrecht op wonen en haar opdracht van algemeen belang worden uitgeoefend. Bij betwisting moet het optreden van WoninGent hier aan afgetoetst worden.

Er is een getrappt systeem alvorens WoninGent een toewijzing mag weigeren.⁴² Het grondrecht op een behoorlijke huisvesting mag niet vergeten worden in de beoordeling.

- › In de *eerste plaats* moet WoninGent overwegen of aan de kandidaat-huurder begeleidende maatregelen kunnen worden opgelegd i.p.v. een toewijzing te weigeren. WoninGent heeft dan immers de mogelijkheid om de betrokkene op te zeggen als de begeleidingsovereenkomst niet wordt nageleefd. Het niet naleven van de afspraken die opgenomen zijn in die overeenkomst is een huurdersverplichting. WoninGent kan de huurovereenkomst beëindigen bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen. Het behoud van de sociale huurwoning wordt op die manier de verantwoordelijkheid van de betrokkene.
- › Als een toewijzing geweigerd wordt, kan WoninGent *eveneens* beslissen om de toewijzing van een volgende woning met maximaal een jaar op te schorten. 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. Het Toewijsc comité neemt een beslissing over de exacte schorsingstermijn.
- › De kandidaat-huurder kan een verhaal indienen als hem een toewijzing wordt geweigerd. WoninGent is dan ook op straffe van nietigheid verplicht om binnen de veertien dagen na de beslissing de gemotiveerde weigering aan de kandidaat-huurder te bezorgen, met vermelding van het verhaalrecht.

Verhuurders kunnen onderling geen gegevens over huurders uitwisselen, zonder de uitdrukkelijke toestemming van de huurders. Zowel de Gegevensbeschermingsautoriteit als de afdeling wetgeving van de Raad van State hebben dit standpunt ingenomen.

Zo zijn de redenen van weigering van toewijzing:

OP BASIS VAN EEN TEKORTKOMING MET BETREKKING TOT DE HUURDERSVERPLICHTINGEN

Het algemeen principe is dat het niet nakomen van huurdersverplichting(en)

een aanleiding kan zijn voor een gemotiveerde weigering/schorsing van een toewijs.

Het gaat over de kandidaat-huurder die huurder van WoninGent is of geweest is en:

- › van wie de huurovereenkomst werd beëindigd omdat de huurder niet meer voldoet aan de voorwaarden, bij ernstige tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen of bij wanbetaling (zie verder). Een huurovereenkomst kan te allen tijde kan worden opgezegd als een huurder zijn huurdersverplichtingen ernstig of blijvend niet nakomt.
- › die de woning van een verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij/zij/hen ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is, zonder dat WoninGent het initiatief heeft genomen om de huurovereenkomst te beëindigen. WoninGent moet zijn beslissing motiveren. Alle vormen van domiciliefraude vallen hieronder.

OP BASIS VAN OPENSTAANDE SCHULDEN BIJ WONINGENT

Als de *huurovereenkomst werd beëindigd* wegens wanbetaling⁴³ aan WoninGent OF ook als er openstaande schulden zijn bij *zittende huurders* die een mutatie-aanvraag hebben ingediend wordt de toewijs gemotiveerd geweigerd⁴⁴ als er meer dan 2 maanden huurachterstal is én als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost tenzij dat de

⁴² Artikel 22 KSH

⁴³ Begrippen ‘wanbetaling’ en ‘schulden’ en ‘huurprijs’ worden vermeld in de wetgeving.

De huurprijs is de reële huur (want “alle kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder, die in de huurovereenkomst zijn omschreven, komen ten laste van de huurder ten bedrage van de reële uitgaven waarmee ze overeenstemmen. Ze zijn niet begrepen in de huurprijs”).

Zowel bij zittende als bij vertrokken huurders geldt het betalen van de huurprijs als criterium (huurdersverplichting). Daarom moet afgetoetst worden of de wanbetaling/bedrag van openstaande schulden niet groter is dan het bedrag dat overeenkomt met 2 maanden reële huur.

⁴⁴ **KSH Artikel 22.** (23/12/2013- ...) De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is of geweest is en :

1° van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 98, § 3, 2°, van de Vlaamse Wooncode;

2° die de woning van de verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn

woning die de huurder huurt van WoninGent het voorwerp is van een ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsprocedure.

Indien de woning die huurder huurt van WoninGent ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard OF indien er een technisch verslag beschikbaar is waaruit blijkt dat er werken moeten worden uitgevoerd en een herhuisvesting aangewezen is, primeert de mutatie en zal een toewijs gebeuren ook indien huurder meer dan 2 maanden huurachterstal heeft.

Het aanbieden van een woning wordt tijdens een periode van 1 jaar opgeschort.

Als de schuld volledig vereffend is, bevestigt het Toewijscomité dat de kandidaat terug in aanmerking komt voor een toewijzing.

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

De toewijzing kan hoe dan ook niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld.

OP BASIS VAN DE LEEFBAARHEID: ERNSTIGE BEDREIGING FYSISCHE OF PSYCHISCHE INTEGRITEIT

In uitzonderlijke gevallen kan WoninGent 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.

In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder. **Het aanbieden van een woning wordt tijdens een periode van 1 jaar opgeschort. Deze dossiers worden op het Toewijscomité besproken, dat de exacte schorsingstermijn bepaalt.**

Als blijkt dat WoninGent toewijzingen weigert omwille van de leefbaarheid die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar, elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd.

NIET ZELFSTANDIG KUNNEN WONEN/GEEN BEGELEIDING

WoninGent kan de toewijzing weigeren als de kandidaat-huurder niet in staat is zelfstandig te wonen zonder begeleiding én begeleiding weigert. **Het aanbieden van een woning wordt tijdens een periode van 1 jaar opgeschort. Deze dossiers worden op het Toewijscomité besproken, dat de exacte schorsingstermijn bepaalt.**

In plaats van de toewijzing te weigeren kan WoninGent de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder. WoninGent heeft dan immers de mogelijkheid om de betrokkene op te zeggen als de begeleidingsovereenkomst niet wordt nageleefd. Het niet naleven van de afspraken die opgenomen zijn in die overeenkomst is een huurdersverplichting. WoninGent kan de huurovereenkomst beëindigen bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen. Het behoud van de sociale huurwoning wordt op die manier de verantwoordelijkheid van de betrokkene.

verplichtingen niet nagekomen is.

De verhuurder kan afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 29 van het KSH als ook van de rationale bezettingsnormen. De verhuurder beschikt dan ook over een zekere autonomie in verband met de herhuisvesting naar aanleiding van renovatiewerken.

HUUROVEREENKOMST

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

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

De huurovereenkomsten die gesloten (ondertekend) werden vanaf 1 maart 2017⁴⁵ hebben een duur van negen jaar. Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover WoninGent geen negen jaar beschikt, bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover WoninGent beschikt. De huurovereenkomst wordt met periodes van drie jaar verlengd, als de huurder voldoet aan de gestelde voorwaarden. In het andere geval wordt de huurovereenkomst beëindigd met een opzegtermijn van zes maanden. De laatste dag van de opzegtermijn valt samen met het einde van de duurtijd van de huurovereenkomst.

De proefperiode maakt niet langer deel uit van de huurovereenkomst

Voor de tijdelijke opvang van alleenstaanden of gezinnen die in een noodsituatie verkeren, kan een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een OCMW-vereniging een huurovereenkomst van kortere duurtijd sluiten.

Er is een overgangsregeling voor huurders die een huurovereenkomst van onbepaalde duur na 1 maart 2017 tekende en wil verhuizen een andere sociale huurwoning bij WoninGent. In dit geval kan hij/zij/hen opnieuw een huurovereenkomst van onbepaalde duur sluiten. Als dezelfde huurder naar een sociale huurwoning van een andere sociale verhuurder verhuist, zal een huurovereenkomst gesloten worden voor een periode van negen jaar, tenzij die verhuis in het kader van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop gebeurt.

DE TYPEHUUROVEREENKOMSTEN

De overeenkomsten voor de verhuring worden opgesteld volgens de typehuurovereenkomst, bijlage I van het KSH, waarvan alleen kan worden afgeweken in de gevallen die de Minister bepaalt.

De typehuurovereenkomsten moeten verplicht worden gebruikt. Voor de duidelijkheid, het is niet omdat de typeovereenkomst wijzigt, dat daarom bestaande huurovereenkomsten moeten worden vervangen. De wijzigingen zijn onmiddellijk van toepassing op bestaande huurovereenkomsten. Bepalingen inzake sociale huur zijn immers van dwingend recht. Partijen mogen er niet van afwijken. Daarom werd met het decreet van 29 maart 2019 (inwerkingtreding vanaf 1 januari 2020) ervoor geopteerd de inhoud te beperken tot het strikt noodzakelijke, namelijk:

- de identiteit van de verhuurder en de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst;
- het adres en de aanwijzing van alle ruimtes die voorwerp zijn van de verhuur;
- de duur van de overeenkomst;

⁴⁵ Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 introduceerde vanaf 1 maart 2017 de typehuurovereenkomst voor bepaalde duur (9 jaar).

- de basishuurprijs, de reële huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst en de wijze waarop de huurprijs moet betaald worden;
- het bedrag van de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op het leveren van diensten of leveringen aan de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst;
- het bedrag van de waarborg;
- indien van toepassing, de vermelding van het reglement van inwendige orde;
- een verwijzing naar de toelichting op maat : de toelichting zal worden aangepast als de regelgeving wijzigt. WoninGent zorgt ervoor dat de huurder op een toegankelijke manier van de gewijzigde toelichting kennis kan nemen.

Er zijn twee typehuurovereenkomsten voor SHM's nl. bepaalde duur (9 jaar) en onbepaalde duur. Alle typehuurovereenkomsten zijn terug te vinden als bijlage bij het Kaderbesluit Sociale Huur (bijlage I, Ibis).

De huurovereenkomsten die gesloten (ondertekend) werden vanaf 1 maart 2017 hebben een duur van negen jaar. Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder geen negen jaar beschikt, bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover de verhuurder beschikt. Als een huurder met een initiële huurovereenkomst die gesloten is na 1 maart 2017 een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, is de duur van de nieuwe huurovereenkomst gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had ingevolge de initiële en eventueel daaropvolgende huurovereenkomsten, met dien verstande dat de nieuwe huurovereenkomst minimaal een duur van drie jaar heeft.

DE ONDERTEKENING VAN DE HUUROVEREENKOMST

Wie moet ondertekenen?

De huurovereenkomst wordt ondertekend door WoninGent en de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst. De andere meerderjarige personen die de woning duurzaam (zullen) betrekken, ondertekenen de huurovereenkomst niet en worden beschouwd als bijwoner.

De persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen met de referentiehurder na aanvang van de huurovereenkomst wordt van rechtswege huurder als hij/zij/hen samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden én de woning niet onaangepast is, en hoeft bijgevolg de huurovereenkomst niet te ondertekenen.

De feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, wordt na één jaar van rechtswege huurder, als hij/zij/hen samen met de referentiehurder aan de voorwaarden voldoet en de woning niet onaangepast is, en hoeft de huurovereenkomst bijgevolg niet te ondertekenen.

Enkel de huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft. 'Hoofdelijk en ondeelbaar' betekent dat iedere huurder voor het geheel kan worden aangesproken. De bijwoners kunnen dus niet aansprakelijk gesteld worden.

Alleen als de huurovereenkomst wordt gesloten met een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst, moet de minderjarige de huurovereenkomst bij aanvang ondertekenen.

Wie kan er tijdens een lopende huurovereenkomst huurder worden?

Alleen de echtgenoot en feitelijke partner van de referentiehurder, of persoon die wenst wettelijk samen te wonen met de referentiehurder, kunnen huurder worden en woonrechten verwerven. Ze hoeven geen bijvoegsel meer te ondertekenen.

Deze personen kunnen alleen huurder worden als zij aantonen dat ze samen met de referentiehurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, en als hun bijwoning niet leidt tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is. Voldoen ze niet samen, kan de bijwoning niet (langer) doorgaan.

Alle andere personen die tijdelijk of duurzaam bijwonen en die hun hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning vestigen of er zich domiciliëren, kunnen geen huurder worden en geen woonrechten verwerven. Hun bijwoning dient wel gemeld te worden aan de verhuurder.

Bij de tijdelijke bijwoning, waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, zijn er twee vormen te onderscheiden.

Ten eerste het verblijf van een asielzoeker in een sociale woning in afwachting van de beslissing over zijn asielaanvraag en uiterlijk tot die beslissing. Het Grondwettelijk Hof (arrest van 18 juni 2015 nr. 91/2015) beoordeelt de inschrijving van een asielzoeker in het wachtregister voor vreemdelingen als een situatie die noodzakelijkerwijze tijdelijk van aard is.

De andere vorm van tijdelijke bijwoning waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, is een feitenkwestie. We denken hier bijvoorbeeld aan een ouder die tijdelijk zijn zoon of dochter opvangt die relatieproblemen heeft of die uit huis gezet is, zonder dat de zoon of dochter de intentie heeft duurzaam in de sociale huurwoning te verblijven. De huurder zal aan de verhuurder duidelijk moeten communiceren wat de precieze intenties zijn van de bijwoner. Het zal duidelijk moeten zijn dat het om een tijdelijke situatie gaat en er zal moeten worden afgesproken hoe lang die tijdelijkheid duurt. Als de afgesproken termijn niet wordt gerespecteerd, kan de verhuurder stellen dat het toch om een duurzame bijwoning gaat, wat mogelijk een effect heeft op de huurprijsberekening

Wat als men weigert te ondertekenen?

Het gebeurt dat de kandidaat-huurders na het reageren op de aanbodbrief zich bedenken. Op zich kan men wel goede redenen hebben om alsnog af te zien van het aanbod. Het is daarom belangrijk om zo snel mogelijk de kandidaat-huurder uit te nodigen en samen, voorafgaand aan het ondertekenen van de huurovereenkomst, alle details inzake de woning en de huurovereenkomst grondig door te nemen. Het is immers logisch dat de kandidaat-huurder eerst alle informatie wil alvorens een aanbod te aanvaarden en zijn handtekening te zetten onder een huurovereenkomst. Het is alvast niet toegelaten om kandidaat-huurders die initieel het aanbod hebben aanvaard maar alsnog weigeren de huurovereenkomst te ondertekenen een administratieve vergoeding aan te rekenen. Als er geen gegronde redenen zijn, zal dat aanzien worden als een ongegronde weigering dat het verlies van huursubsidie en huurpremie tot gevolg heeft. Bij een tweede ongegronde weigering zal de kandidatuur worden geschrapt.

Wat bij een verhuis naar een andere huurwoning bij WoninGent?

Als een sociale huurder verhuist naar een andere sociale huurwoning bij WoninGent is het niet de bedoeling dat een wisseling van woning een wisseling van 'woonrecht' zou inhouden. Als de referentiehurder en zijn echtgenoot, feitelijke partner of wettelijke samenwoner, al dan niet met andere gezinsleden, verhuist, blijven de vastgestelde woonrechten gelden. Als er echter geen beroep gedaan wordt op een voorrangsregel, hebben ze wel de mogelijkheid een andere referentiehurder te kiezen en zodoende de woonrechten anders te gaan vaststellen bij toewijzing. Die kandidatuur zal immers dezelfde of een langere wachttijd doorlopen hebben zoals andere kandidaat-huurders die nog geen sociale huurovereenkomst hebben.

Privacyverklaring

De verhuurder bezorgt op het moment van ondertekening van de huurovereenkomst aan de huurder een document waarin een uitgebreide privacyverklaring is opgenomen waarin de rechten, vermeld in hoofdstuk III van de algemene verordening gegevensbescherming, zijn opgenomen

BEËINDIGING

De huurovereenkomst tussen een sociale huurder en zijn verhuurder worden vanaf 1 maart 2017 gesloten voor bepaalde duur, namelijk negen jaar, verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar als voldaan is aan een aantal voorwaarden. Concreet is er voorzien in een periodieke aftoetsing van het inkomen en de bezettingsgraad, met een mogelijke opzeg tot gevolg.

Als er niet voldaan is aan die voorwaarden, wordt de huurovereenkomst opgezegd en de laatste dag van de opzeggingstermijn valt dan in principe samen met de laatste dag van de negenjarige termijn of van de verlengde termijn. Maar de huurperiode kan worden verlengd als de huurder vindt dat de opzegging onredelijk is. Of als het huidige inkomen of toekomstige pensioenuitkering lager is dan de inkomensgrens. Dan kan de huurder WoninGent vragen om de opzegging in te trekken. Als WoninGent niet ingaat op die vraag, kan de huurder beroep instellen bij de toezichthouder.

De huurovereenkomst kan ook van rechtswege worden beëindigd.

Tot slot kunnen WoninGent (omwille van specifieke redenen) en de huurder (geen redenen vereist) de huurovereenkomst opzeggen.

Er is een uitzondering op de duurtijd van negen jaar, namelijk als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover WoninGent geen negen jaar beschikt.

Huurders met een huurovereenkomst die voor 1 maart 2017 werd ondertekend, vallen nog onder het stelsel van onbepaalde duur. In vergelijking met huurovereenkomsten van negen jaar, is voor hen geen periodieke aftoetsing van het inkomen of de bezettingsgraad van de woning voorzien.

De huurovereenkomst kan worden opgezegd door elke huurder en door WoninGent, steeds met een aangetekende brief. De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de *opzegging* werd gegeven. In bepaalde gevallen kan de huurovereenkomst ook '*van rechtswege worden ontbonden*'.

WoninGent moet aantonen dat er een beroep is gedaan op de bemiddeling van het O.C.M.W. als de opzeg betekend wordt door WoninGent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan 16.200 euro (geïndexeerd **20.260 euro voor toepassing in 2020**) bedraagt.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin WoninGent met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven. Die opzegging geldt voor alle huurders.

Recht op bezichtiging

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of wanneer WoninGent de sociale huurwoning verkoopt, moet de huurder toestaan dat kandidaat-huurders of kandidaat-kopers de woning komen bezichtigen. WoninGent bespreekt samen met de huurder het tijdstip van de deze bezichtigingen. Dit beperkt zich tot maximum 2 keer 3 uren per week. De huurder moet tijdens deze periode ook toestaan dat WoninGent plakbrieven aanbrengt op de meest zichtbare plaatsen.

OPZEG DOOR WONINGENT

Als WoninGent de huurovereenkomst opzegt, geldt dat voor iedereen die in de woning woont, gezien het huurcontract in zijn geheel wordt opgezegd.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin WoninGent met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven.

WoninGent kan de huurovereenkomst enkel in de hierna vermelde gevallen opzeggen:

als de huurder ernstig of blijvend tekortkomt aan de huurdersverplichtingen⁴⁶

Bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De VWC somt een aantal zeer specifieke huurdersverplichtingen op. Die verplichtingen gaan een stuk verder dan hetgeen privaatrechtelijk mogelijk zou zijn en benadrukken het specifieke karakter van het verhuren van sociale huurwoningen.

De opzeggingstermijn bedraagt 3 maanden.

Als de huurder moeilijkheden ondervindt in het nakomen van één van zijn verplichtingen, kan WoninGent hem, mits de laatstgenoemde daarmee instemt, begeleiden of laten begeleiden bij het naleven van zijn verplichtingen. Door het ondertekenen van de huurovereenkomst geeft de huurder alvast de toestemming om het OCMW te betrekken als er problemen rijzen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen.

Om de uithuiszetting te vermijden, kan WoninGent de huurder enerzijds doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding, en anderzijds doorverwijzen naar het onthaalbureau als de huurder valt onder de toepassing van het inburgeringsdecreet. De begeleidende maatregelen die gekoppeld zijn aan de begeleiding, worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

afspraken uit begeleidingsovereenkomst naleven

Voor zover de huurder een begeleidingsovereenkomst heeft ondertekend in het kader van zijn toewijzing, moet hij/zij/hen de afspraken naleven die opgenomen zijn in die overeenkomst. In de volgende vier gevallen kan er een begeleiding worden opgelegd via een begeleidingsovereenkomst tussen huurder en welzijnsorganisatie:

- › in de plaats van een gemotiveerde weigering van een toewijs;
- › in het kader van de versnelde toewijzing (maatschappelijk kwetsbare personen);
- › in het kader van een LTR/doelgroepenplan;
- › in het kader van de preventie van uithuiszetting.

Als de huurder de gemaakte afspraken niet naleeft en deze tekortkoming kan worden beschouwd als een ernstige of blijvende tekortkoming, kan WoninGent de huurovereenkomst opzeggen.

instemmen met een verhuizing

De huurder moet instemmen met een verhuizing naar een andere sociale huurwoning in de volgende gevallen:

- als WoninGent dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning wordt verkocht;
- als de huurder een onaangepaste woning bewoont;
- 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, tenzij WoninGent een gemotiveerde afwijking toestaat;
- als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij WoninGent een gemotiveerde afwijking toestaat;
- voor zover de huurder, een huurder is van een sociale assistentiewoning, instemmen met een verhuizing naar een meer passende zorgvoorziening als naar het oordeel van de behandelende arts, na overleg met de huurder, de familie van de huurder en andere betrokken zorgverleners, de lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand van de huurder van die aard is dat een opname in een meer passende zorgvoorziening noodzakelijk is, op voorwaarde dat de beheersinstantie, als bepaald door de Vlaamse Regering, in overleg met de huurder en zijn familie of mantelzorgers, dat passend verblijf voorziet;

Voor zover de huurder een huurder is van een sociale assistentiewoning, of een ADL-woning de afspraken naleven die opgenomen zijn in de zorg- en dienstverleningsovereenkomst.

in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn

⁴⁶ Als de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, kan WoninGent om een uithuiszetting te voorkomen de volgende maatregelen nemen:

- de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding;
- als de huurder valt onder het toepassingsgebied van het Inburgeringsdecreet, de huurder doorverwijzen naar het onthaalbureau.

De begeleidende maatregelen die gekoppeld zijn aan de begeleiding worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

Sociale woningen zijn uitsluitend bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder. De huurder mag dan ook de bestemming niet wijzigen. Hij/zij/hen mag de huur niet overdragen, noch zijn woning geheel of gedeeltelijk onderverhuren. Dit sluit met ander woorden uit dat de huurder zijn woning (gedeeltelijk) aanwendt voor beroeps- of toeristische doeleinden.

WoninGent kan als sociale huisvestingsmaatschappij per uitzondering een beroepsactiviteit wel goedkeuren. Zonder instemming van WoninGent kan de woning niet (gedeeltelijk) aangewend worden voor beroepsdoeleinden. Doet de huurder dit toch, dan kan dit aanzien worden als een ernstige tekortkoming van de huurder ten aanzien van zijn huurdersverplichtingen. De huurder moet het gehuurde goed gebruiken als een goed huisvader, en volgens de bestemming welke bij het huurcontract daaraan gegeven is, of volgens die welke, bij gebreke van overeenkomst daaromtrent, naar gelang van de omstandigheden vermoed wordt.

De huurder moet eveneens voorafgaandelijk aan WoninGent de toestemming vragen om veranderingen aan het goed aan te brengen. Een toestemming kan desgevallend gegeven worden onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning op het einde van de huurovereenkomst. Goede afspraken zijn in ieder geval aangewezen omdat de sociale huisvestingsmaatschappij bijvoorbeeld op het einde van de huurovereenkomst die veranderingen kan overnemen zonder vergoeding, tenzij dat anders is overeengekomen.

Het is principieel toegelaten om een handelsactiviteit uit te baten in een sociale woning.

Het moet echter duidelijk zijn dat de woning in eerste instantie bestemd is tot hoofdverblijfplaats van de huurder en dat WoninGent voorafgaandelijk zijn toestemming dient te verlenen.

Beide voorwaarden moeten dan ook beperkend werken voor de aard van activiteit die mogelijk is in de sociale woning.

Sociale woningen worden toegewezen aan woonbehoeftige alleenstaanden en gezinnen, ongeacht hun beroepsactiviteit. Het feit dat iemand op zijn thuisadres werkt als bijvoorbeeld onthaalouder of zelfstandig vertaler, is niet iets dat men a priori wil ontmoedigen of onmogelijk maken. Het is WoninGent die samen met de huurder dient na te gaan of de activiteit kan toegelaten worden.

Inzake huurprijsberekening: voor zelfstandigen ligt het iets complexer omdat hun nettowinst belast wordt, hetgeen van maand tot maand kan verschillen. Concreet voor dergelijke huurders kan gekeken worden naar de laatste kwartaalcijfers, waarbij omtrent hun nettowinst een verklaring op eer kan worden opgesteld waarop de huurder verklaard dat deze gegevens nog steeds representatief zijn.

Indien sociale huurders activiteiten als zelfstandige in bijberoep in de sociale woning willen uitoefenen, is bijgevolg een akkoord van WoninGent noodzakelijk.

De aard van activiteit moet verenigbaar zijn met het gebruik van een sociale woning in eerste instantie als hoofdverblijfplaats.

De huurders van een sociale huurwoning moeten, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen, in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben en er zich domiciliëren.

Het plaatsen van een referentieadres op een sociale woning: iedere persoon die duurzaam verblijft in een sociale woning dient toe te treden tot de huurovereenkomst en er zich te domiciliëren. Als een persoon geen verblijfplaats heeft, kan hij/zij/hen zich laten inschrijven in de bevolkingsregisters met een referentieadres. Dat is een juridische fictie om personen die geen hoofdverblijfplaats hebben, toch administratief te verankeren zodat zij bereikbaar zijn voor officiële instanties en een beroep kunnen blijven doen op hun rechten (bv. uitkeringen).

Dat is dan het adres van een andere natuurlijke persoon (de sociale huurder) die ermee instemt dat alle voor de betrokkene bestemde post en alle voor betrokkene noodzakelijke administratieve formulieren op dat adres toekomen. Hiervoor mag geen vergoeding worden gevraagd en op het referentieadres kan geen beslag gelegd worden voor de schulden van de betrokkene. Zolang de persoon in kwestie er niet duurzaam verblijft, is deze ook niet verplicht de huurovereenkomst mee te ondertekenen en kan het referentieadres geplaatst worden op een sociale woning.

Voor een lopende huurovereenkomst, kan de persoon bijwonen in afwachting van een beslissing van de asielaanvraag. Als de beslissing positief is, zal de persoon toetreden tot de huurovereenkomst, voor zover ook aan de andere toetredingsvoorwaarden is voldaan. Als de beslissing negatief is, zal de persoon de woning moeten verlaten binnen een redelijke termijn.

› De huurder is verplicht om iedere tijdelijke bijwoning te melden aan WoninGent (zie ook verder).

De huurder mag alleen toestaan dat een persoon op duurzame wijze in de sociale huurwoning komt bijwonen als hij/zij/hen voldoet aan de toetredingsvoorwaarden en als dat niet leidt tot een onaangepaste woning. Hij/zij/hen dient die duurzame bijwoning te melden aan WoninGent. Tekortkomingen aan die huurdersverplichtingen worden gelijkgesteld aan een ernstige inbreuk die de opzeg van de huurovereenkomst tot gevolg kan hebben.

Alleen toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat niet leidt tot een onaangepaste woning en die bijwoning melden aan de verhuurder

Daarnaast mag de huurder een tijdelijk bijwoning alleen maar toestaan als dat niet leidt tot een onaangepaste woning. Hij/zij/hen dient die tijdelijke bijwoning ook te melden aan WoninGent. Voor de inbreuk op die verplichting is er geen van rechtswege gelijkstelling met een ernstige tekortkoming.

Alleen toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat niet leidt tot een onaangepaste woning en die bijwoning melden aan de verhuurder

Zowel de echtgenoot als de persoon die wettelijk wenst samen te wonen met de referentiehurder na de aanvang van de huurovereenkomst, kunnen slechts komen bijwonen in de sociale huurwoning als ze samen aan de toelatingsvoorwaarden voldoen.

Als dat het geval is, zullen ze van rechtswege huurder worden. Is dat niet het geval zullen ze de woning moeten verlaten, zo niet zal de huurovereenkomst van de referentiehurder moeten worden opgezegd.

De referentiehurder mag immers niet toelaten dat de persoon die niet voldoet aan de voorwaarden, blijft bijwonen.

Alleen toestaan dat zijn feitelijke partner blijft inwonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden

Een feitelijke partner die na de aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, zal na 1 jaar feitelijk samenwonen, samen met de referentiehurder moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden om te kunnen blijven wonen.

Als dat het geval is, zal hij/zij/hen ook van rechtswege huurder worden (persoon met eigen woonrecht). Is dat niet het geval zal hij/zij/hen de woning moeten verlaten, zo niet zal de huurovereenkomst van de referentiehurder moeten worden opgezegd.

De referentiehurder mag immers niet toelaten dat de persoon die niet voldoet aan de voorwaarden, blijft bijwonen.

de huurprijs betalen⁴⁷

De huurprijs wordt geacht hoofdelijk en ondeelbaar te zijn.

De huurder betaalt de huurprijs en de kosten en lasten op de overeengekomen termijn. De huurders zijn tegenover de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij/zij/hen huurder werd. Dit betekent dat WoninGent, de duurzame en tijdelijke bijwoners niet kan aanspreken voor het betalen van de huurprijs.

De elementen meedelen die nodig zijn voor de huurprijsberekening als de verhuurder hierom verzoekt. Om een correcte huurprijs te kunnen berekenen, is de huurder verplicht de elementen, die nodig zijn voor de huurprijsberekening, mee te delen als WoninGent hierom verzoekt. Doet de huurder dit niet, dan wordt aan hem maximaal de basishuurprijs aangerekend tot op het moment dat WoninGent een correcte huurprijs kan berekenen. WoninGent dient wel eerst zelf de noodzakelijke gegevens op te vragen bij de bevoegde diensten. Zo kan WoninGent zicht krijgen op het inkomen en de gezinssamenstelling van de huurder

de sociale huurwoning onderhouden als een goede huisvader⁴⁸

De huurder is gehouden het gehuurde goed te gebruiken als een goed huisvader en volgens de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is, of volgens de bestemming die, bij gebrek aan overeenkomst daarover, naargelang van de omstandigheden vermoed wordt.

⁴⁷ Art 33 Vlaams Woninghuurdecreet

⁴⁸ Art 28 Vlaams Woninghuurdecreet

Als de huurder het goed niet gebruikt conform de bestemming of het een bestemming geeft die nadelig is voor de WoninGent, kan WoninGent, al naargelang de omstandigheden, de huur doen ontbinden.

De huurder is ertoe gehouden de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en ten laste van de verhuurder vallen.

Onderhouds- en herstellingsplicht⁴⁹

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen. Daarnaast moet de huurder instaan voor enerzijds de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en anderzijds voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht bedoeld in artikel 28, § 2, van het Vlaams Woninghuurdecreet tenzij hij/zij/hen aantoonst dat de verhuurder zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen. Herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn echter ten laste van de verhuurder

Teruggaveverplichting door de huurder⁵⁰

De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij/zij/hen bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan.

De huurder moet het goed teruggeven zoals hij/zij/hen het, volgens de plaatsbeschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd en met uitzondering van hetgeen herstellingen behoeft die ten laste zijn van de verhuurder.

De sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

Iedere huurder moet ervoor zorgen dat de sociale huurwoning op zodanige wijze bewoond wordt dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat er geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

Indien het gedrag van bepaalde huurders ernstige overlast veroorzaakt voor medehuurders, start WoninGent deze procedure op om de woonrust te herstellen. Deze procedure maakt deel uit van het Reglement van Inwendige Orde. Indien na 3 tussenkomsten van WoninGent nog geen resultaat is geboekt, doet WoninGent een beroep op het CAW (Preventieve Woonbegeleiding) om de betrokken huurder intensief te begeleiden. Op die manier wordt geprobeerd de woonrust te herstellen en een uithuiszetting te vermijden.

Het bestaan van de overlastprocedure creëert geen rechten in hoofde van de nalatige huurder, en kan geen afbreuk doen aan de bijzondere contractuele verplichtingen van de huurder, zoals de plicht om de woning als een goede huisvader te gebruiken en geen overlast te creëren. Bij ernstige overlast heeft WoninGent het recht om zich zonder verwijl in rechte te voorzien.

Beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands

Vanaf 1 november 2017 maakte de taal- en inburgeringsbereidheidverplichting plaats voor de taalkennisverplichting. Nieuwe huurders moeten één jaar nadat zij huurder zijn geworden (1 jaar na aanvang van de huurovereenkomst) over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken, tenzij ze vrijgesteld zijn. Met basistaalvaardigheid Nederlands wordt het niveau van Nederlands bedoeld dat overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen (hetzelfde niveau dat al bij de taalbereidheidsvoorwaarde gold).

Een huurder kan *vrijgesteld* zijn van de taalkennisverplichting.

Die vrijstelling kan WoninGent afleiden uit de Kruispuntbank Inburgering.

⁴⁹ Art 26 Vlaams Woninghuurdecreet

⁵⁰ Art 39 Vlaams Woninghuurdecreet

Het gaat dan om:

1. een verklaring van uitgeleerdheid
2. een bewijs dat de huurder door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap nooit een opleiding Nederlands tweede taal moet volgen.

Een huurder kan ook vrijgesteld zijn als hij/zij/hen met een medisch attest aantoonst dat hij/zij/hen door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap de basistaalvaardigheid Nederlands nooit kan halen.

De huurder voldoet aan de verplichting als het voor WoninGent al bij de inschrijving of de toelating tot de woning of de toetreding tot de huurovereenkomst manifest vaststond of op basis van de zogenaamde sneltest dat de huurder al beschikte over de basistaalvaardigheid Nederlands. Is dat niet het geval controleert WoninGent via de elektronische gegevens uit de Kruispuntbank Inburgering of de huurder voldoet aan de huurdersverplichting. Als er geen bewijzen zijn en er is er geen vrijstelling of uitstelregeling, moet de huurder zelf aantonen dat hij/zij/hen beantwoordt aan de huurdersverplichting. De huurder kan dat bewijzen met een van de volgende documenten (artikel 30bis, tweede lid KSH):

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. het Certificaat Nederlands als Vreemde Taal van de Nederlandse Taalunie;
5. een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de gewestelijke diensten voor beroepsopleiding en arbeidsbemiddeling;
6. een taalcertificaat, afgegeven door het Selectiebureau van de Federale Overheid (SEJOR) waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands.

De huurder kan *uitstel* krijgen om te voldoen aan de taalkennisverplichting.

Het uitstel kan WoninGent afleiden uit de Kruispuntbank Inburgering en kan in twee gevallen:

1. om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen kon de huurder de opleiding Nederlands tweede taal nog niet starten of afronden
2. er was geen gepaste opleiding tijdig beschikbaar.

Volgende **beroepsmatige, medische en persoonlijke redenen**⁵¹ worden beschouwd als voldoende redenen om de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken, nog niet te hebben gestart of te hebben afgerond.

Een persoon kan zich op **beroepsmatige redenen** beroepen als hij/zij/hen zich in een van de volgende situaties bevindt:

- *hij/zij/hen oefent een job uit waarvan de werkuren niet in overeenstemming zijn te brengen met de uren waarop een cursus Nederlands tweede taal wordt aangeboden in de omgeving waar de persoon woont. In dat geval legt de persoon een attest voor van een organisatie die belast is met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, waarop vermeld staat dat er geen passend aanbod is, rekening houdend met de verplichte werkuren van de persoon;*

- *hij/zij/hen volgt een opleiding voor de job die hij/zij/hen uitoefent, waarvan de opleidingsuren niet in overeenstemming zijn te brengen met de uren waarop een cursus Nederlands tweede taal wordt aangeboden in de omgeving waar de persoon woont. In dat geval legt de persoon een attest voor van een organisatie die belast is met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, waarop vermeld staat dat er geen passend aanbod is, rekening houdend met de opleidingsuren van de persoon;*

- *hij/zij/hen volgt bij de VDAB of een erkende dienst voor arbeidstrajectbegeleiding een*

⁵¹ Art. 3 het ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

sollicitatietraining, een praktijkgerichte opleiding, een persoonsgerichte vorming of een opleiding in een bedrijf in het kader van arbeidstrajectbegeleiding voor werkzoekenden, waarvan de opleidingsuren niet in overeenstemming zijn te brengen met de uren waarop een cursus Nederlands tweede taal wordt aangeboden in de omgeving waar de persoon woont. In dat geval legt de persoon een attest voor van een organisatie die belast is met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, waarop vermeld staat dat er geen passend aanbod is, rekening houdend met de opleidingsuren van de persoon.

Met **medische redenen** worden bedoeld ⁵²
een ziekte, een bevalling of een tijdelijk verblijf in het buitenland om medische redenen, gestaafd door een medisch attest. Op het medisch attest wordt de duur van het ziekte- of bevallingsverlof vermeld. Het medisch attest wordt binnen twintig werkdagen na de aanvraag tot opschorting aan het EVA of het stedelijk EVA bezorgd.
OPMERKING: een medisch attest: een rechtsgeldig medisch attest, uitgereikt door een geneesheer, een geneesheer-specialist, een psychiater, een orthodontist, een tandarts of de administratieve diensten van een ziekenhuis of van een erkend laboratorium;

Met **persoonlijke redenen** worden bedoeld⁵³:

1° bezorgd:

1° de inburgeraar is tijdelijk afwezig als vermeld in artikel 18 van het koninklijk besluit van 16 juli 1992 betreffende de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister, waardoor hij/zij/hen tijdelijk zijn vormingsprogramma moet onderbreken. De opschorting wordt verleend voor maximaal één jaar en kan verlengd worden voor telkens maximaal één jaar;

Met "**tijdelijke afwezigheid**" bedoelt men het feit van niet effectief te verblijven op zijn hoofdverblijfplaats tijdens een bepaalde periode, waarbij er voldoende belangen behouden worden die aantonen dat de re-integratie in de hoofdverblijfplaats op elk moment mogelijk is. Met "voldoende belangen" in de zin van het vorige lid bedoelt men het feit van over een huisvesting te kunnen beschikken, hetzij onbewoond, hetzij die bewoond blijft door minstens één gezinslid.

De redenen van de tijdelijke afwezigheid moeten voldoende gestaafd worden met bewijsstukken.

- › **de inburgeraar kan bewijzen dat hij/zij/hen of de partner met wie hij/zij/hen getrouwd is of samenwoont, werkt of studeert in het buitenland. De opschorting wordt verleend voor maximaal één jaar en kan verlengd worden voor telkens maximaal één jaar;**
- › **de inburgeraar kan bewijzen dat hij/zij/hen om de volgende redenen naar het buitenland gaat. De opschorting wordt verleend uiterlijk tot de volgende startdatum van het vormingspakket of een module daarvan :**
 - a) hij/zij/hen is pas ouder geworden;
 - b) hij/zij/hen treedt in het huwelijk of legt een verklaring van wettelijke samenwoning af;
 - c) een familielid van de inburgeraar of zijn partner is overleden;
- › **de inburgeraar verstrekt bijstand of verzorging of palliatieve zorgen aan een familielid of inwonende persoon. Hij/zij/hen moet aan het EVA of het stedelijk EVA een attest bezorgen, afgeleverd door de behandelende geneesheer van de patiënt waaruit blijkt dat de inburgeraar zich bereid heeft verklaard die bijstand of verzorging of palliatieve zorgen te verlenen. De opschorting wordt verleend voor maximaal één jaar en kan verlengd worden op basis van een attest van de behandelende geneesheer;**

⁵² de redenen, vermeld in artikel 22, § 1, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 januari 2016 houdende de uitvoering van het decreet van 7 juni 2013 betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, hierna het Integratie- en Inburgeringsbesluit van 29 januari 2016

⁵³ de redenen, vermeld in artikel 22, § 1, derde lid, van het Integratie- en Inburgeringsbesluit van 29 januari 2016: de inburgeraar bevindt zich in **een van de volgende situaties** waardoor hij tijdelijk zijn vormingsprogramma moet onderbreken. De bewijzen daarvan, vermeld in punt 2° tot en met 8°, worden binnen twintig werkdagen na de aanvraag tot opschorting aan het EVA of het stedelijk EVA

- › de inburgeraar heeft **psychosociale of maatschappelijke problemen**. Hij/zij/hen moet aan het EVA of het stedelijk EVA een medisch attest voorleggen of een bewijs van een psycholoog of psychotherapeut of van een reguliere welzijns- of gezondheidsinstelling. Op het attest of bewijs wordt de duur van de afwezigheid vermeld. Onder reguliere welzijns- of gezondheidsinstelling wordt hier verstaan : de welzijns- of gezondheidsinstelling die hetzij als Vlaamse voorziening wordt georganiseerd, erkend of gesubsidieerd door de Vlaamse Gemeenschap, het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschapscommissie, hetzij binnen het tweetalige gebied Brussel-Hoofdstad wordt georganiseerd, erkend of gesubsidieerd door het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest of de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie;
- › de inburgeraar heeft **geen reguliere kinderopvang of de reguliere kinderopvang waar zijn kind is ingeschreven, is weggevallen** en hij/zij/hen kan daarvan een bewijs voorleggen. Onder reguliere kinderopvang wordt hier verstaan : alle opvanginitiatieven, erkend door Kind en Gezin of met een attest van toezicht. De opschorting wordt verleend nadat de trajectbegeleider heeft vastgesteld of er voldoende inspanningen zijn geleverd om kinderopvang te vinden en tot hij/zij/hen reguliere kinderopvang heeft;
- › de inburgeraar is **hoogzwanger** en kan het vormingspakket of een module daarvan niet afwerken voor de bevalling. De zwangerschap wordt gestaafd met een medisch attest. De opschorting wordt verleend tot na het bevallingsverlof;
- › de inburgeraar geeft **borstvoeding** en kan dat bewijzen met een medisch attest of een attest van Kind en Gezin. De opschorting wordt verleend gedurende de eerste zes maanden na de geboorte van het kind.

De minister kan de redenen, vermeld in het tweede en derde lid, beperken of uitbreiden. Het **volgen van een opleiding van het leergebied alfabetisering Nederlands tweede taal**, vermeld in artikel 6, 1°, van het decreet van 15 juni 2007 betreffende het volwassenenonderwijs. (alfabetisering Nederlands tweede taal).

Als de huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting en er geldt geen vrijstellings- of uitstelregeling, moet WoninGent de toezichthouder verwittigen die conform artikel 102bis van de Vlaamse Wooncode een administratieve geldboete kan opleggen. Als de toezichthouder een administratieve geldboete heeft opgelegd, zal hij/zij/hen als dat nodig is een nieuwe redelijke termijn bepalen waarbinnen de huurdersverplichting alsnog moet zijn nagekomen. De boete werkt immers niet bevrijdend.



OPGELET! De huurovereenkomst kan evenwel niet worden opgezegd wanneer een huurder ernstig of blijvend niet voldoet aan de verplichting om een basistaalvaardigheid Nederlands te verwerven. Die tekortkoming wordt gesanctioneerd met een administratieve geldboete. Als de toezichthouder een administratieve boete heeft opgelegd, zal hij/zij/hen een nieuwe redelijke termijn bepalen waarbinnen de huurdersverplichting alsnog moeten worden nagekomen. De geldboete werkt niet bevrijdend.



Overgangsbepaling:

De vroegere taalbereidheidsverplichting blijft gelden voor:

- › de zittende huurders die vóór 1 november 2017 een sociale woning huurden, met uitzondering van de huurders die op 1 januari 2008 al huurder waren van een sociale huurwoning
- › kandidaat-huurders die vóór 1 november 2017 hun huurovereenkomst ondertekenden

De taalkennisverplichting geldt vanaf 1 november 2017 en geldt voor:

- › alle nieuwe kandidaat-huurders die vanaf 1 november 2017 inschrijven
- › alle kandidaat-huurders die vanaf 1 november 2017 hun huurovereenkomst tekenen.

Niet (meer) voldoen aan de eigendomsvoorwaarde

Jaarlijks maakt WoninGent een inventaris op en worden de huurders die niet zouden voldoen, aangeschreven voor verdere opvolging.

De huurder voldoet niet langer aan de onroerende bezitsvoorwaarde in de volgende situaties :

- Hij/zij/hen heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal;
- Hij/zij/hen heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond die volledig of gedeeltelijk door hem zelf in vruchtgebruik is gegeven;
- Hij/zij/hen heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond die door hemzelf of een andere persoon volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij/zij/hen is zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij/zij/hen een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond heeft ingebracht.

Maar er zijn een aantal uitzonderingen, die er voor zorgen dat de huurder toch de tijd krijgt om zich in orde te stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde.

Het gaat over de volgende situaties:

- Hij/zij/hen verwerft via erfenis of schenking: o een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom; o een woning, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij/zij/hen verwerft via erfenis of schenking een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;
- Hij/zij/hen verwerft via erfenis of schenking een bouwgrond, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij/zij/hen verwerft via erfenis, schenking of aankoop: o een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom; een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een bouwgrond.

In de eerste drie gevallen moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Hij/zij/hen kan aan WoninGent vragen om die termijn te verlengen. Daarvoor moet hij/zij/hen gegronde redenen hebben. *Voorbeelden:*

- *Verjaring: gedeeltelijke eigendom van een stuk grond. Niemand van de familie was hiervan op de hoogte. Erfenis dateert van decennia geleden. Dit dossier zou verjaard zijn. Op het stuk grond staan ondertussen woningen en tuinen.*
- *Pand in onverdeeldheid: huurder kan pand niet verkopen zolang procedure van vereffening verdeling (onder de erfgenamen). Huurder nam zelf initiatief om uit onverdeeldheid te treden doch deze procedure blijft aanslepen.*
- *Onbekwame erfgenaam: het dossier zit geblokkeerd omdat er nog een machtiging van een onbekwame erfgenaam in het buitenland nodig is. De nodige stukken zijn al geruime tijd overgemaakt. Zodra mogelijk zullen de eigendommen verkocht worden.*
- ...

Deze verlengingsaanvragen worden jaarlijks in juni door de Raad van Bestuur beoordeeld⁵⁴.

Als hij/zij/hen niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd.

In het vierde geval moet hij/zij/hen na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Als hij/zij/hen niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na vijf jaar, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd.

De opzeggingstermijn is zes maanden.



- *Een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is, wordt wel toegelaten.*
- *Voor wie op 1 januari 2020 reeds een sociale huurwoning huurde en niet voldoet aan de nieuwe, verstrengde eigendomsvoorwaarde, geldt er een uitzondering. De huurder moet geen actie ondernemen. De nieuwe voorwaarden gelden slechts voor rechtsfeiten die zich voordoen of rechtshandelingen die hij/zij/hen stelt na 1 januari 2020.*

⁵⁴ goedgekeurd door de RvB van 05/09/2017

Als de referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben verworven in het binnen- of buitenland wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden. Als de verwerving van de woning kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij/zij/hen WoninGent verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de woning of het vruchtgebruik ervan niet vervreemd is binnen een termijn van een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzeggingstermijn van zes maanden. Als de referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een perceel bestemd voor woningbouw gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt dan vijf jaar. Als de verwerving van het perceel kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval het perceel dat bestemd is voor woningbouw, of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Als dat niet gebeurd is, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzeggingstermijn van zes maanden. Als de referentiehuurder of zijn wettelijke of feitelijke partner een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap is waarin hij/zij/hen of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht, wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden. Een woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is, wordt niet beschouwd als een woning.

onjuiste of onvolledige verklaringen

als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning is toegelaten.

Als één van de huurders foute of onvolledige informatie heeft gegeven aan WoninGent waardoor hij/zij/hen bepaalde voordelen heeft genoten (bijvoorbeeld een lagere huurprijs) waarop hij/zij/hen eigenlijk geen recht had of waardoor hij/zij/hen is toegelaten tot een sociale huurwoning hoewel hij/zij/hen eigenlijk niet voldeed aan de toelatingsvoorwaarden. WoninGent geeft een termijn van maximaal 15 kalenderdagen om de juiste gegevens alsnog te bezorgen zodat de herberekening kan gebeuren.

De opzegtermijn bedraagt 3 maanden.

einde van tijdelijke contracten

Tijdelijke huurovereenkomsten – Doelgroepafbakening⁵⁵

De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

De huurovereenkomst wordt dus niet opgezegd, maar voor één of meerdere periodes van drie jaar verlengd als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen lager is dan 125% van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. Op het einde van iedere driejarige periode wordt de inkomensvoorwaarde terug afgetoetst.

Deze opzeggingsgrond is niet van toepassing op de huurders van een woning verhuurd door een sociaal verhuurkantoor of huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

⁵⁵ Deze bepalingen gelden enkel voor nieuwe sociale huurders die vanaf 1 maart 2017 een huurovereenkomst sluiten. De huidige bepaling in artikel 33 KSH wordt opgeheven en is sinds 1 maart 2017 niet langer toepasbaar.

Tijdelijke huurovereenkomsten - De bezettingsgraad van de woning⁵⁶

De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

Een woning wordt als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds het aantal huurders en gezinsleden, in die woning, groter is dan 1.

Het aanbod van de verhuurder moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken;
- de woning ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning.
- de reële huurprijs, verhoogd met de vaste huurlasten, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met de vaste huurlasten.

De huurovereenkomst wordt daarentegen niet opgezegd, maar voor één of meer periodes van drie jaar verlengd in de volgende gevallen:

- als de huurder geen onderbezette woning bewoont;
- als de huurder onderbezet woont, maar geen of maar één aangepast aanbod heeft gekregen.

Deze opzeggingsgrond is niet van toepassing op de huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Wederverhuringsvergoeding

Als de huurovereenkomst wordt ontbonden door de Vrederechter of de rechter van de rechtbank van eerste aanleg zijn (in graad van beroep) wegens wanprestatie van de huurder, betaalt de huurder een vergoeding die overeenstemt met de basishuurprijs of contractuele huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, rekening houdend met de toewijzingsprocedure en het opnieuw in orde stellen voor een nieuwe verhuring, onverminderd de vergoeding van de schade die door wangebruik werd veroorzaakt.

OCMW - bemiddeling

WoninGent is verplicht het OCMW vooraf te verwittigen als zij de huurovereenkomst wil opzeggen wegens een ernstige of blijvende tekortkoming aan de huurdersverplichtingen zodat het OCMW op de meest aangewezen wijze en binnen haar wettelijke opdracht hulp kan aanbieden.

ONTBINDING VAN RECHTSWEGE

Bij een ontbinding van rechtswege moet **geen opzeg** meer verstuurd worden, kennisgeven volstaat. De stap naar het Vredegerecht moet wel gezet worden om een uitzetting af te dwingen. Een opzeggbrief kan evenwel het dossier vervolledigen.

In de volgende gevallen wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden:

- › als de laatste huurder overlijdt;
- › als de laatste huurder de woning verlaat/niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg te hebben gegeven;
- › als de huurder samen met zijn gezinsleden verhuist naar een sociale huurwoning van WoninGent en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst afsluiten (mutatie)

1-laatste huurder overlijdt

Het algemeen principe is dat een sociale woning niet mag overgeërfd worden.

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd *op het einde van de tweede maand* na het overlijden van de laatste huurder. Als er nog bijwoners zijn, hebben zij het recht de woning nog tijdelijk te betrekken tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden heeft vernomen. Om billijkheidsredenen kan WoninGent beslissen om de termijn van 6 maanden te verlengen tot maximaal 5 jaar. WoninGent is het best geplaatst om de individuele situatie van de bijwoners in te schatten. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen.

⁵⁶ Deze bepalingen gelden enkel voor nieuwe sociale huurders die een tijdelijke huurovereenkomst ondertekenen vanaf 1 maart 2017

In het geval er nog bijwoners zijn die de woning nog tijdelijk willen betrekken, dienen ze een **bezettingsovereenkomst** met WoninGent te sluiten. In de overeenkomst staan de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen, zoals de vergoeding voor het bewonen, de indexatie, 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 zoals de huurprijs zou worden berekend. WoninGent stemt ook het bedrag van de waarborg af op die van de sociale huurwoning. WoninGent laat de kosten van de plaatsbeschrijving niet vallen gezien het aangerekende tarief al een kortingsprijs is.

In het geval er geen bijwoners meer waren op het moment van overlijden, kan WoninGent de erfgenamen verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen voor de eerste dag van de maand die volgt op datum van het overlijden, met dien verstande dat de erfgenamen minimaal beschikken over een termijn van vijftien werkdagen na het verzoek om de sociale huurwoning te ontruimen. Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden. Er kan ook *een minnelijk akkoord*⁵⁷ bij opzeg overlijden toegepast worden. Zo zal er bij overlijden laatste huurder en indien er geen resterende bewoners zijn, niet standaard een periode van 2 maanden toegepast worden alvorens de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd, maar WoninGent zal wel de datum van ontbinding in minnelijk akkoord met de erfgenamen afstemmen en vervroegen.

Als de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan WoninGent de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden.

In het geval van een onbeheerde nalatenschap (als er geen erfgenamen gekend zijn, of ze hebben de erfenis verworpen) kan WoninGent de woning niet op eigen houtje ontruimen. Binnen de wettelijke grenzen kan WoninGent ook, wanneer deze zelf schulden te goed heeft van de overleden huurder, de bewaarmaatregel van verzegeling vragen bij de vrederechter (artikel 1148 Ger.W.). Dit biedt de mogelijkheid dat bij een lage waarde van de goederen in de woning, er een curator wordt aangesteld die belast zal zijn met de verkoop ervan. Tot op heden opteert WoninGent echter voor het aanstellen van een beheerder ad hoc binnen de wettelijke mogelijkheden⁵⁸.

WoninGent kan de erfgenamen verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen voor de eerste dag van de maand die volgt op datum van het overlijden, met dien verstande dat de erfgenamen minimaal beschikken over een termijn van vijftien werkdagen na het verzoek om de sociale huurwoning te ontruimen.

Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden. Als de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan WoninGent de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden. Belangrijk is om de erfgenamen op de hoogte te brengen dat de ontruiming van de woning niet betekent dat zij daardoor de nalatenschap aanvaarden. De ontruiming is alleen een daad van bewaring, toezicht of voorlopig beheer.

In het geval van een onbeheerde nalatenschap (als er geen erfgenamen gekend zijn, of ze hebben de erfenis verworpen) kan WoninGent de woning niet op eigen houtje ontruimen.

2-laatste huurder verlaat de woning zonder opzeg

De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden op de eerste dag van de tweede maand die volgt op het feit dat de andere huurder, als de laatste huurder de sociale huurwoning verlaat zonder de huurovereenkomst op te zeggen.

⁵⁷ Goedgekeurd op TC 19/05/2020

⁵⁸ Werken via een beheerder ad hoc is een instrument gegroeid in de rechtspraak:

- Eenzijdig verzoekschrift – eenzijdige procedure
- Om snel te woning te kunnen (laten) vrijmaken – dringende dossiers
- Rechtbank eerste aanleg
- Geen erfgenamen bekend
- Binnen de termijn van 3 maanden en 40 dagen waarbinnen erfgenamen kunnen beslissen al dan niet de erfenis te aanvaarden
- Daarom: strenge beoordeling door de rechter bij het al dan niet aanstellen van een beheerder ad hoc. Kan dus bv. niet wanneer op de overlijdensakte staat dat een kind het overlijden gemeld heeft

In het geval van het verlaten van de woning zonder opzeg, wordt de huurovereenkomst ontbonden op de laatste dag van de eerste maand die volgt op de maand waarin WoninGent heeft vastgesteld dat de huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder dat hij/zij/hen de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Als het adres bekend is, brengt WoninGent de huurder op de hoogte van de mogelijke ontbinding en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen, binnen de termijn die WoninGent vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

Als een huurder die niet gehuwd is met een andere huurder, de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en als hij/zij/hen nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij/zij/hen uit de huurovereenkomst geschrapt.

Als een huurder die gehuwd is met een andere huurder en de sociale huurwoning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij/zij/hen uit de huurovereenkomst geschrapt.

De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige staving stukken door de overblijvende huurder ter kennis van WoninGent worden gebracht.

Als het adres bekend is, brengt WoninGent de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van het neerleggen van de staving stukken door de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij/zij/hen vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

3-Mutatie

De huurovereenkomst wordt ook van rechtswege ontbonden als de huurders verhuizen naar een andere sociale huurwoning van WoninGent. In dat geval vindt de ontbinding plaats op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat. Gezien bij het huren van panden van eenzelfde verhuurder de contracten naadloos op elkaar aansluiten, is er dus geen dubbel huur verschuldigd bij een interne verhuis. Huurders met een huurcontract op de privémarkt, staan voor een opzegperiode van 3 maanden. Dit is ook het geval bij huurders die muteren tussen twee SHM's.

Een bezettingsvergoeding pro rata mag wel worden aangerekend indien de huurder langer dan voorzien de oorspronkelijke woning betreft (bv. zelf de vraag stelt om langer verhuismogelijkheid te willen of indien de sleutels niet tijdig zijn binnengebracht of indien de huurder niet opdaagt op de vastgelegde afspraak UPB).

OPZEG DOOR DE HUURDER

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet. De maand volgend op de melding dat de huurder de woning heeft verlaten is hij/zij/hen niet langer gebonden door de huurdersverplichtingen en wordt de huurprijs herzien voor de resterende huurder. Zolang er nog een andere huurder blijft wonen, is er geen opzeggingstermijn.

Wil het ganse gezin de woning verlaten, dan dienen alle huurders samen de huurovereenkomst op te zeggen.

Enkel voor de laatst overblijvende huurder geldt een opzeg van drie maanden, tenzij hij/zij/hen opgenomen wordt in een woonzorgcentrum⁵⁹ of in een voorziening met residentiële opvang voor personen met een handicap. Dan geldt er een opzeggingstermijn van één maand.

De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de laatste huurder met een aangetekende brief de huurovereenkomst heeft opgezegd.

⁵⁹ Een woonzorgcentrum is een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder, die er permanent verblijven, in een thuis vervangend milieu huisvesting en ouderenzorg wordt aangeboden. Met residentiële opvang voor personen met een handicap wordt bedoeld de opvang van personen met een handicap waarbij een vervangende woon- of verblijfssituatie aangeboden wordt, met inbegrip van huisvesting en voeding.

Als een huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, en de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, terwijl er nog andere huurders in de woning verblijven, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij/zij/hen uit de huurovereenkomst geschrapt. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige stavingstukken door de overblijvende huurder ter kennis van WoninGent werden gebracht. Als het adres bekend is, brengt WoninGent de huurder die de woning heeft verlaten, op de hoogte van het neerleggen van de stavingstukken en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen, binnen de termijn die WoninGent vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

De huurder moet bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg ter nakoming van zijn verbintenissen stellen. De opbrengst van de waarborg is bestemd voor de huurder. De basis voor de berekening van de waarborgsom is steeds de basishuurprijs voor de sociale huurwoningen die worden verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij.

De waarborgregeling geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen. De basis voor de berekening van de waarborgsom is de basishuurprijs.

PLAATSBESCHRIJVING

Er moet een tegensprekelijke plaatsbeschrijving worden opgemaakt voor de ingenottreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en dient tevens geregistreerd te worden.

Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden, de woning achter te laten in de staat, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage en ouderdom.

De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de huurovereenkomst dient te worden opgemaakt binnen de maand na de beëindiging van de huurovereenkomst.

Als zou blijken dat de plaatsbeschrijving bij uittreding significant duurder is dan een standaardplaatsbeschrijving doordat door toedoen van de huurder die de woning heeft uitgeleefd, de opmaak van de plaatsbeschrijving veel meer tijd in beslag neemt, kunnen die meerkosten verhaald worden op de huurder via afhouding van de waarborg. Dat kan dan worden gezien als een schade die WoninGent heeft geleden en die door de huurder moet worden vergoed.

De huurder mag maar maximaal de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving betalen, met een plafond van 27 euro (geïndexeerd **34 euro** voor **toepassing in 2020**). Het plafond geldt niet als de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt door een deskundige aangesteld door de vrederechter bij het ontbreken van overeenstemming van huurder en WoninGent over de plaatsbeschrijving. In dat geval zal iedere partij de helft betalen van de kosten die de deskundige aanreket.

De plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt opgemaakt voor de ingenottreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de huurovereenkomst wordt opgemaakt binnen een maand na de beëindiging van de huurovereenkomst.

WoninGent reket 50%-aandeel in de kosten voor een plaatsbeschrijving aan bij aanvang van de huurperiode voor zowel de intredende als de uittredende plaatsbeschrijving.

Het tarief wordt vanaf 01/08/2014 verhoogd naar de volgens het KSH maximaal toegelaten bedrag van **34 euro**. Er wordt dus **68 euro** aangerekend voor de helft van de intredende plaatsbeschrijving en de helft van de uittredende plaatsbeschrijving samen. Dit laatste wordt vermeld op het betalingsoverzicht in het huurcontract.

Als zou blijken dat de plaatsbeschrijving bij uittreding significant duurder is dan een standaardplaatsbeschrijving doordat door toedoen van de huurder die de woning heeft uitgeleefd, de opmaak van de plaatsbeschrijving veel meer tijd in beslag neemt, mogen die meerkosten verhaald worden op de huurder via afhouding van de waarborg. Dat kan dan worden gezien als een schade die WoninGent heeft geleden en die door de huurder moet worden vergoed.

BIJ AANVANG VAN HET CONTRACT

Starting in handen van WoninGent (VMSW-rekening)

WoninGent beslist dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. WoninGent moet jaarlijks een overzicht aan de huurder bezorgen van de waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten⁶⁰. Dit gebeurde voorheen alleen op schriftelijk verzoek van de huurder.

De waarborg bedraagt maximaal twee maanden de basishuurprijs met een maximum van 800 euro (geïndexeerd **1001 euro** voor **toepassing in 2020**). De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet.

De waarborgen die in handen van WoninGent werden gestort ter uitvoering van huurovereenkomsten die werden afgesloten voor 1 januari 1985, brengen in hoofde van de huurder intresten op vanaf 1 januari 2008. Die intresten worden gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst.

De intresten op de waarborgen die in handen van WoninGent werden gestort ter uitvoering van de huurovereenkomsten die werden afgesloten vanaf 1 januari 1985, worden vanaf 1 januari 2001 gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst. Vanaf 1 januari 2008 bedraagt de toepasselijke intrestvoet minimaal de vermelde minimale intrestvoet.

De huurder heeft vanaf 1/03/2014 het recht om de *waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen*.

De huurder betaalt daarvoor een administratieve vergoeding van **13 euro** (te indexeren vanaf toepassing in 2015) voor **toepassing in 2020** (eenmalige vergoeding bestemd voor WoninGent). Het bedrag dat hij/zij/hen voor de aanvang van de huurovereenkomst moet betalen als eerste betaling om de waarborg samen te stellen is minimaal gelijk aan de reële huurprijs. Dit betekent dat de huurder twee maal de huurprijs moet betalen alvorens hij/zij/hen de sleutel krijgt. Het is de basishuurprijs van de woning die in aanmerking wordt genomen om de waarborg te bepalen, maar de eerste schijf die men dient te betalen is een maand reële huurprijs (dus basishuurprijs min sociale korting).

Het saldo van de waarborg, verhoogd met de administratieve vergoeding betaalt hij/zij/hen in de achttien daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan WoninGent. De maandelijkse betalingen doet hij/zij/hen tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten.

Als de maandelijkse betaling ontoereikend is om zowel de schijf van de waarborg als de huurprijs en –lasten te betalen, zal de betaling eerst worden toegerekend aan de schijf voor de samenstelling van de waarborg en vervolgens aan de huurprijs en –lasten. Het eventueel saldo wordt vervolgens voor de huurprijs en de huurlasten ingezet.

Het betalingsplan moet worden toegevoegd als bijlage bij de huurovereenkomst, dat de huurder voor kennisname ondertekent.

De huurder kan het saldo ook vervroegd betalen. De huurder heeft dus de mogelijkheid om het saldo in een keer te betalen aan WoninGent voor de termijn van achttien maanden is afgelopen.

De betalingen voor de samenstelling van de waarborg brengen interesten op voor de huurder, die minimaal gelijk zijn aan de creditrentevoet van de VMSW.

WoninGent bezorgt jaarlijks een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

zekerheidsstelling

De huurder heeft het recht om de waarborg te vervangen door **een schriftelijke borgstelling van het OCMW**.

⁶⁰ De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet op overschotten op de rekening courant lange termijn, vermeld in artikel 3, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

WAARBORG BIJ EINDE VAN HET CONTRACT

WoninGent 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 na verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan WoninGent, overblijft, wordt aan de rechthebbende terugbetaald binnen drie 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 WoninGent, voor zover de huurder daarmee akkoord gaat, de verrekening doen op basis van een forfaitaire inschatting, die bevrijdend werkt of WoninGent kan de verrekening uitstellen tot op het ogenblik dat de algemene jaarlijkse afrekening van de voorafbetaalde kosten zijn gemaakt. In het laatste geval kan WoninGent een deel van de waarborg in reserve houden en binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug aan de huurder. WoninGent bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, alsook de bewijsstukken.

Het is niet de bedoeling om bij een wijziging van gezinssamenstelling de waarborg te herzien of over te gaan tot een tussentijdse afrekening.

Als de laatste huurder overlijdt, moet aan de personen die zich aandienen als erfgenamen een akte van bekendheid gevraagd worden, opgemaakt door een notaris of een vrederechter. Dergelijke akte geeft uitsluitel over het al dan niet bestaan van een testament en bevestigt de identiteit van de erfgenamen. In het geval er geen rechthebbenden of erfgenamen zijn, en er dus niemand opdaagt, dient er een verzoekschrift gericht te worden aan de procureur des Konings van de laatste woonplaats van de overledene opdat van de rechtbank van eerste aanleg de benoeming zou kunnen gevorderd worden van een curator van een onbeheerde nalatenschap⁶¹

WoninGent mag kiezen of de **waarborg** tussentijds afgerekend wordt bij herhuisvesting wegens renovatie, sloop of verkoop :

- > Ofwel de reeds gestelde waarborg behouden ter nakoming van de huurdersverplichtingen, ongeacht of de huurder tijdelijk een andere sociale woning betreft of tijdelijk bij vrienden intrekt.
- > Ofwel afrekenen van zodra de huurder de te renoveren woning heeft verlaten. Als de huurder tijdelijk een andere sociale woning betreft, dient er een nieuwe huurwaarborg samengesteld te worden op basis van de basishuurprijs van de nieuwe woning. Als de huurder op het einde van de werkzaamheden terug zijn oorspronkelijke sociale huurwoning betreft, wordt er terug afgerekend en moet de huurder opnieuw een waarborg samenstellen op basis van de basishuurprijs van de gerenoveerde woning.

=> WoninGent beslist dat de waarborg bij uittredende plaatsbeschrijving wordt verrekend met de waarborg voor de nieuwe woning.

⁶¹ (cf. art. 813 B.W.).

HET REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

WoninGent voegt een reglement van inwendige orde aan de (onder)huurovereenkomst toe. In dat geval maakt het reglement integraal deel uit van de overeenkomst. De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zijn met de bepalingen van de sociale huurreglementering, worden als niet-geschreven beschouwd. De bepalingen moeten ook een wettig doel nastreven en evenredig zijn.

Een reglement van inwendige orde kan het houden van huisdieren alleen beperken als dat in verband wordt gebracht met een verstoorde leefbaarheid, overdreven burenhinder of schade aan de woning.. Als dit bewijs niet kan geleverd worden, betekent het verbod een inbreuk op de integriteit van het privaat- en gezinsleven.

Een ander voorbeeld betreft het roken. Het roken in een sociale huurwoning kan niet verboden worden via een bepaling in de huurovereenkomst of het reglement van inwendige orde. WoninGent kan wel een rookverbod opleggen in de gemeenschappelijke ruimtes.

Een reglement van inwendige orde kan het houden van huisdieren beperken of een rookverbod opleggen om een verstoorde leefbaarheid, overdreven burenhinder of schade aan de woning te verhinderen.

DE REGISTRATIE

WoninGent is verplicht de huurovereenkomst te registreren binnen 2 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst door beide partijen. Ook de huurder kan zijn huurovereenkomst laten registreren als WoninGent dat wenselijk acht. Voor de huurder is geen registratietermijn bepaald. De registratie dient te gebeuren op het registratiekantoor dat bevoegd is voor de plaats waar het verhuurde onroerende goed gelegen is en is in principe kosteloos. Het is WoninGent die de eventuele kosten, zoals de boete bij laattijdige registratie, dient te betalen.

Bijvoegsels bij de huurovereenkomst zoals de verwijzing naar de relevante regelgeving of een toetredingsakte dienen niet geregistreerd te worden.

DE HUURPRIJS

De VWC had onder meer als doelstelling om de veelheid aan huurprijsberekeningen in een uniform systeem onder te brengen. Ongeacht welke verhuurder, zou iedere sociale huurder met eenzelfde inkomen voor een vergelijkbare woning qua kwaliteit en ligging eenzelfde huurprijs moeten betalen.

Omdat de uniforme huurprijsberekening volgens de VWC sterk verschilt met deze die tot 1 januari 2008 door de verschillende sociale woonorganisaties werd gehanteerd, is besloten om de inwerkingtreding gefaseerd te laten verlopen.

Momenteel gebeurt de huurprijsberekening voor sociale woningen sinds 1 januari 2012 volgens het vooropgestelde idee van het Kaderbesluit Sociale Huur.

ALGEMEEN

Op 1 januari 2012 werd twee jaar na de definitieve vastlegging van de basishuurprijs in de lopende huurovereenkomsten met de invoering van de patrimoniumkorting en de minimale huurprijs de momenteel laatste stap gezet inzake de implementatie van de nieuwe huurprijsberekening.

Op 1 januari 2014 liep ook de overgangsfase af die was ingesteld om eventuele schokken in huurprijs bij de invoering van de patrimoniumkorting en minimale huurprijs op te vangen.

Vanaf 1 januari 2020 wordt, om de marktwaarde te berekenen, gebruik gemaakt van een schattingsmodel dat door het Agentschap Wonen-Vlaanderen via de VMSW ter beschikking wordt gesteld (de zgn. sociale huurschatter). Op hetzelfde moment wordt ook de energiecorrectie voor woningen met een beter energieverbruik van kracht en wordt met het inkomen van alle gezinsleden rekening gehouden om de huurprijs te berekenen, met uitzondering van de kinderen die nog kinderbijlaggerechtigd zijn.

Er is ook een (gedeeltelijke) vrijstelling van de huurprijsberekening voor familieleden die ernstig gehandicapt zijn en die in de 1^e, 2^e of 3^e graad familie van de huurder zijn.
De vrijstelling is gelijk aan de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming.
Een volledige vrijstelling van het inkomen van het familielid als zijn referentie-inkomen gelijk of lager is dan het bedrag van de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming.
Een gedeeltelijke vrijstelling van het inkomen van het familielid als zijn referentie-inkomen hoger is van het bedragen van de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming.
Voor 2020 is de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming € 11.148,38

PRINCIPE VAN DE HUURPRIJSBEREKENING

Belangrijke doelstelling is een transparante huurprijsberekening die duidelijk is voor zowel huurder als verhuurder en die gebaseerd is op objectieve parameters als netto belastbaar inkomen en kwaliteit van de woning.

De huurprijsberekening vertrekt van het garanderen van de betaalbaarheid.

De Vlaamse overheid bepaalt de huurprijs van een sociale huurwoning. Om de huurprijs te berekenen van een sociale woning, kijken we naar het inkomen en de gezinssituatie van de huurder, maar ook naar de waarde van de woning.

Sinds 1/01/2019 is in het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) een aanpassing van kracht op vlak van de huurprijsberekening: de huurprijs wordt meer berekend in functie van het inkomen van de huurder.

Dit is de **solidariteitsbijdrage**.

Dit houdt in dat de huurprijsberekening zelf verandert: ook de inkomensgrenzen spelen namelijk een rol. Zo betalen huurders met een inkomen dat hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrens, vanaf 1/01/2019 een huurprijs die gebaseerd is op 1/54ste tot maximaal 1/52ste van het inkomen, in plaats van 1/55ste.

Het betreft dus een kleine verhoging van het inkomensdeel in de huurprijsberekenningsformule⁶²:

Verduidelijking :

- › Huurders die *minder* verdienen dan de inkomensgrens => het geïndexeerde inkomen wordt nog steeds door 55 gedeeld
- › Huurders die meer verdienen dan de inkomensgrens => het geïndexeerde inkomen wordt door 54 of 53 of 52 gedeeld:
 - › inkomen is hoger dan de inkomensgrens, maar lager dan 125% => gedeeld door 54.
 - › inkomen is minstens 125%, maar lager dan 150% => gedeeld door 53.
- › inkomen is 150% van de inkomensgrens of hoger => gedeeld door 52.

Huurders behouden recht op gezins- of patrimoniumkorting (kortingen blijven bestaan).

De prijs moet nog steeds betaalbaar zijn.

Huurders die geen of amper een inkomen hebben, betalen de minimale huurprijs.

Huurders betalen nooit meer dan de marktwaarde (basishuurprijs) van de woning, de huurprijs is nooit hoger dan de prijs van een vergelijkbare woning op de private huurmarkt.

⁶² formule huurprijs = VAH = %I – PK – GK + EC (+VOV) => of MHP + EC >VAH => of BH als BH < AH = AH

RH = reële maandelijkse huurprijs MHP = minimale huurprijs, op basis van de marktwaarde

%I = aandeel van het geïndexeerde jaarinkomen

PK = patrimoniumkorting op basis van de marktwaarde

VOV = vermindering op de onroerende voorheffing die ten voordele is van de huurder, wordt verrekend met de sociale korting

VAH = voorlopig aangepaste huurprijs, op basis inkomen, gezinssamenstelling en marktwaarde

EC = energicorrectie

GK = gezinskorting op basis van het aantal personen ten laste

BH = basishuurprijs (=marktwaarde bij aanvang huurcontract)

Als het inkomen daalt, daalt de huurprijs mee. Als het inkomen blijft dalen, zal de huurder uiteindelijk de minimale huurprijs blijven betalen. Als het inkomen stijgt, stijgt ook de huurprijs, maar ze wordt nooit hoger dan op de privémarkt.

De huurprijs wordt berekend op basis van het inkomen, de patrimoniumkorting, een energiecorrectie⁶³ en het aantal personen ten laste. Dat is de voorlopig aangepaste huurprijs. Dit resultaat wordt vergeleken en desgevallend begrensd enerzijds door een minimale huurprijs (verhoogd met de energiecorrectie) als de voorlopig aangepaste huurprijs te laag is, en anderzijds door de basishuurprijs, als de voorlopig aangepaste huurprijs te hoog is.

VERDUIDELIJKING VAN DE VERSCHILLENDE BEGRIPPEN EN BEREKENING

de marktwaarde (MW)

De marktwaarde van een sociale huurwoning is de huurprijs die voor een woning van vergelijkbaar type en vergelijkbare leeftijd en met vergelijkbare onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurmarkt zou worden betaald.

Op het ogenblik van het aangaan van een huurovereenkomst wordt de marktwaarde van de woning, zoals die op dat ogenblik van kracht is, vastgelegd in de huurovereenkomst (= de basishuurprijs) en geldt als een bovengrens voor de huurprijs (= maximale huurprijs).

Op die manier is het uitgesloten dat een sociale huurder meer voor een sociale woning dan voor een vergelijkbare private huurwoning zou betalen.

Vanaf 1 januari 2020 hanteert WoninGent het schattingsmodel dat Wonen-Vlaanderen via de VMSW ter beschikking heeft gesteld. Het schattingsmodel voor sociale huurwoningen houdt rekening met de ligging van de woning, de woningkenmerken, de energetische kwaliteit en de woningstaat.

Het schattingsmodel wordt geactualiseerd als de huurschatter voor woningen op de private markt wordt geactualiseerd. Dat houdt in dat de coëfficiënten door het agentschap Wonen-Vlaanderen worden bijgewerkt op basis van de observaties op de private huurmarkt. Het agentschap Wonen-Vlaanderen zal het schattingsmodel ook minstens om de negen jaar evalueren.⁶⁴

Om de marktwaarde te kennen, kan WoninGent beroep doen op de tool woningkenmerken van de VMSW. Als WoninGent niet akkoord gaat met de geschatte waarde, kan WoninGent samen met de VMSW een nieuwe waarde bepalen binnen een bandbreedte van 10% van de marktwaarde volgens het schattingsmodel.

De basishuurprijs (BH)

De bovengrens van de huurprijs in functie van de marktwaarde is de basishuurprijs. Voor de hogere inkomens zorgt de basishuurprijs voor een prijsdifferentiatie.

Bij aanvang van de huurovereenkomst is de basishuurprijs gelijk aan de marktwaarde.

Voor de berekening van de reële huurprijs wordt de basishuurprijs jaarlijks op 1 januari geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het moment waarop de basishuurprijs in de huurovereenkomst werd vastgelegd en de maand juni die aan de huurprijsaanpassing voorafgaat. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

Op 1 januari van het negende jaar na het aangaan van de huurovereenkomst wordt de basishuurprijs in de huurovereenkomst vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde van de woning. Als de verhuurder de basishuurprijs voor het aflopen van de termijn van negen jaar vervangt door de op dat ogenblik geldende marktwaarde, begint de termijn van negen jaar te lopen vanaf die vervanging.

WoninGent kan beslissen om de basishuurprijs vroeger dan na negen jaar te vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde in de volgende twee gevallen :

⁶³ Voor een woning waarvan het verwachte energieverbruik inzake ruimteverwarming en sanitair warm water lager ligt dan het referentieenergieverbruik, wordt een energiecorrectie toegepast

⁶⁴ **Meer informatie :** <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/schattingsmodel-sociale-huur>

- als de marktwaarde met minimaal 5 % gedaald is ten opzichte van de basishuurprijs;
- als de marktwaarde met minimaal 10 % gestegen is ten opzichte van de basishuurprijs ten gevolge van werkzaamheden die op kosten van de verhuurder aan de woning zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werkzaamheden die noodzakelijk waren om de woning in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

de minimale huurprijs (MHP)

De ondergrens van de huurprijs in functie van de marktwaarde is de minimale huurprijs. Voor iedere woning is er een minimaal te betalen huurprijs, ongeacht het inkomen van het gezin. Voor de laagste inkomens zorgt de minimale huurprijs voor een prijsdifferentiatie op basis van de waarde van de woning. Overeenkomstig iedere geactualiseerde marktwaarde wordt een minimale huurprijs vastgesteld. Voor 2020 geldt dat voor een woning met een marktwaarde lager dan of gelijk aan 283 euro de minimale huurprijs gelijk is aan 126 euro. Voor een woning met een marktwaarde hoger dan of gelijk aan 736 euro is de minimale huurprijs gelijk aan 252 euro. Voor woningen met andere marktwaarden varieert de minimale huurprijs recht evenredig met de marktwaarde en is de minimale huurprijs gelijk aan het resultaat van de volgende formule, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal:

minimale huurprijs = 126 euro + ((marktwaarde - 283 euro)/(736 euro - 283 euro) x 126 euro).

De minimale huurprijs wordt bij aanvang van de huurovereenkomst samen met de basishuurprijs en de patrimoniumkorting vastgelegd in de huurovereenkomst en vervolgens voor maximaal negen jaar geïndexeerd. De minimale huurprijs wordt vervangen wanneer de basishuurprijs wordt vervangen.

de patrimoniumkorting (PK)

In samenhang met de basishuurprijs (marktwaarde) van de woning, wordt een korting gegeven in functie van de woningkwaliteit. Hoe hoger de marktwaarde hoe kleiner de korting en omgekeerd. Op die manier is er een prijsdifferentiatie voor de tussenliggende inkomens.

Overeenkomstig iedere geactualiseerde marktwaarde wordt een patrimoniumkorting vastgesteld. Voor 2020 geldt dat voor een woning met marktwaarde lager dan of gelijk aan 283 euro de patrimoniumkorting gelijk is aan 144 euro. Voor een woning met marktwaarde hoger dan of gelijk aan 736 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 0 euro. Voor woningen met andere marktwaarden varieert de patrimoniumkorting omgekeerd evenredig met de marktwaarde en is de patrimoniumkorting gelijk aan het resultaat van de volgende formule, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal :

patrimoniumkorting = 144 euro x (736 euro - marktwaarde)/(736 euro - 283 euro).

De patrimoniumkorting wordt bij aanvang van de huurovereenkomst samen met de basishuurprijs en de minimale huurprijs vastgelegd in de huurovereenkomst en vervolgens voor maximaal negen jaar geïndexeerd⁶⁵. De patrimoniumkorting wordt vervangen wanneer de basishuurprijs wordt vervangen.

De energiecorrectie (EC)

Voor een woning waarvan het verwachte energieverbruik inzake ruimteverwarming en sanitair warm water lager ligt dan het referentie-energieverbruik, wordt een energiecorrectie toegepast. Doordat er rekening werd gehouden met een reboundfactor, kan de energiecorrectie nooit groter zijn dan het voordeel dat de huurder ondervindt op zijn energiefactuur door de betere energieprestatie van de woning.

Concreet wordt vanaf 1 januari 2020 een energiecorrectie ingevoerd voor alle woningen met een uitgebreide EPB-aangifte. Dit zijn alle nieuwbouwprojecten, vervangingsbouwprojecten of grondige renovatieprojecten vanaf de invoering van de energieprestatieregelgeving (aanvraag bouwvergunning vanaf 1 januari 2006).

Ligt de EPC-score hoger dan 200 kWh/m²jaar voor midden- of zijappartementen of 250 kWh/m²jaar voor andere woningtypes, dan moet u geen energiecorrectie berekenen.

⁶⁵ Op het ogenblik van het aangaan van de huurovereenkomst wordt de basishuurprijs in die huurovereenkomst vastgelegd en worden de overeenkomstige patrimoniumkorting, minimale huurprijs en energiecorrectie meegedeeld aan de huurder. Voor de berekening van de reële huurprijs worden die bedragen vanaf dan jaarlijks op 1 januari geïndexeerd volgens de gezondheidsindex.

Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het moment waarop de basishuurprijs in de huurovereenkomst werd vastgelegd en de maand juni die aan de huurprijsaanpassing voorafgaat. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

De energierectie wordt berekend via het verschil tussen het verwachte energieverbruik (Erv en Esww) en het referentieverbruik, gecorrigeerd met een reboundfactor (a en b) van de woning. Dat verschil wordt aan sociaal tarief doorgerekend aan de huurder. Voor ruimteverwarming wordt ook maar een gedeelte aangerekend, dit op basis van het type wooneenheid.

Alle noodzakelijke gegevens zijn terug te vinden op de bestaande EPB-aangifte of een recent EPC van de woning. De data zullen zo veel mogelijk digitaal ontsloten worden door de VMSW via het Vlaams Energieagentschap (VEA). Voor sommige woningen zal de verhuurder de data manueel moeten ingeven. Om de energierectie te kennen, kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen beroep doen op de VMSW, via de tool woningkenmerken.

Het te hanteren sociaal tarief is het sociale tarief van de energievorm aanwezig in de wooneenheid om de ruimte te verwarmen of sanitair warm water op te wekken (gas of elektriciteit). Ieder jaar wordt dat tarief aangepast op basis van het tarief geldig op september van het voorgaande jaar.

inkomen (I)

De bovengrens in functie van het inkomen is 1/55^{ste}, maar huurders met een inkomen dat hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrens, betalen vanaf 1/01/2019 een huurprijs die gebaseerd is op 1/54^{ste} tot maximaal 1/52^{ste} van het inkomen, in plaats van 1/55^{ste}.

Dit is het startpunt van iedere huurprijsberekening en garandeert de betaalbaarheid. Het inkomen zorgt voor een prijsdifferentiatie op basis van de hoogte van het inkomen. Hoe hoger het inkomen, hoe meer men betaalt.

Voor de berekening van het inkomen kan worden verwezen naar het onderdeel: 'het inkomensbegrip nader toegelicht'.

Het inkomensdeel wordt als volgt berekend :

- De bovengrens is 1/55^{ste} van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of lager ligt dan de toepasselijke inkomensgrens.
- De bovengrens is 1/54^{ste} van het inkomen, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens.
- De bovengrens is 1/53^{ste} van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.
- De bovengrens is 1/52^{ste} van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.

Referentie-inkomen

Het referentie-inkomen van de (kandidaat) huurder is het inkomen dat hij/zij/hen gedurende 1 jaar heeft genoten in het jaar waarop het laatst bekende aanslagbiljet betrekking heeft. Vaak zal dat het derde jaar zijn dat voorafgaat aan de toepassing, maar het kan ook het tweede jaar zijn. WoninGent geeft haar huurders jaarlijks de tijd om het aanslagbiljet van twee jaar geleden (ontvangen in het voorafgaande jaar van de nieuwe huurprijs) binnen te brengen voor 15 januari. WoninGent vraagt namelijk de inkomsten reeds op begin augustus van ieder jaar.

Het referentie-inkomen wordt gedefinieerd als de som van het gezamenlijk belastbaar inkomen⁶⁶ en de afzonderlijke belastbare inkomsten,⁶⁷ 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

gezinskorting (GK)

De gezinskorting zorgt voor een prijsdifferentiatie op basis van gezinssamenstelling. Hoe groter de gezinslast, hoe lager de huurprijs. De hoogte van de gezinskorting wordt bepaald door het aantal personen ten laste. Wie als persoon ten laste wordt beschouwd, wordt besproken in het onderdeel inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. De hoogte van de gezinskorting wordt voor 2019 als volgt berekend:

⁶⁶ Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten en wordt er geen rekening gehouden met de overdraagbare verliezen

⁶⁷ Voor wat verstaan wordt onder het gezamenlijk belastbaar en afzonderlijk belastbaar inkomen, kan verwezen worden naar het Wetboek inkomstenbelasting 92, Titel II, Hoofdstuk II, Afdeling IV, Onderafdeling I, II en afdeling VI.

- › Voor ieder minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezen toelage, dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd, wordt een korting van **19 euro** (geïndexeerd voor **toepassing in 2020**) toegekend.
- › Voor iedere persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt een korting van **19 euro** (geïndexeerd voor **toepassing in 2020**) toegekend.
- › Als een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezen toelage tevens erkend is als ernstig gehandicapt, dan wordt een korting toegekend van **38 euro** (geïndexeerd voor **toepassing in 2020**), op voorwaarde dat het kind in de sociale woning is gedomicilieerd.
- › Als een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan kan er een korting van **9,5 euro** (geïndexeerd voor **toepassing in 2020**) worden toegekend.

Wanneer de ouders van het kind niet gezamenlijk een sociale woning betrekken, is niet het bezitten van het ouderlijk gezag bepalend voor het toekennen van de korting, maar wel de plaats waar het kind is gedomicilieerd. De halve korting voor een kind dat slechts deeltijds deel uitmaakt van het gezin is dan ook afhankelijk van de ondertekening door beide ouders van een verklaring, waarin de ouder waar het kind is gedomicilieerd vermeldt :

- › of hij/zij/hen zelf een sociale huurwoning huurt en in voorkomend geval bij welke verhuurder;
- › dat hij/zij/hen, als hij/zij/hen zelf huurder is of zal worden van een verhuurder, een kopie van de verklaring zal bezorgen aan die verhuurder;
- › dat hij/zij/hen, als hij/zij/hen verklaart zelf geen sociale huurwoning te huren, aan WoninGent van de sociale huurwoning die de andere ouder huurt, de toestemming verleent om dat te controleren;
- › zijn inschrijvingsnummer in de sociale zekerheid, om de controle, mogelijk te maken.

Als uit de ondertekende verklaring, of uit nader onderzoek, blijkt dat het kind is gedomicilieerd in een andere sociale huurwoning, dan zal de korting daar ook maar **9,5 euro** (geïndexeerd voor **toepassing in 2020**) zijn in plaats van **19 euro** (geïndexeerd voor **toepassing in 2020**).

Het totaal van de bovenvermelde kortingen wordt de gezinskorting genoemd en wordt afgetrokken van de som van 1/55ste van de in aanmerking te nemen inkomens van de huurder(s).

Dubbele gezinskorting vanaf 01/01/2020

Familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die een ernstige handicap hebben, krijgen een dubbele gezinskorting. Dat geldt voor de familieleden die niet-kinderbijslaggerechtigd zijn. Voor deze categorie is er reeds een dubbele gezinskorting.

De aangepaste huurprijs (AH)

De aangepaste huurprijs is de berekening die uiteindelijk de sociale korting zal bepalen.

De sociale korting die een sociale huurder uiteindelijk heeft dankzij de sociale huurprijsberekening is het positieve verschil tussen de basishuurprijs en de aangepaste huurprijs, $BH - AH = SK$.

Hou er rekening mee dat een eventuele vermindering van de onroerende voorheffing nog dient te worden verrekend om de uiteindelijke sociale korting te bepalen.

De aangepaste huurprijs is gelijk aan het verschil tussen :

- 1/55ste van het inkomen;
- de som van de patrimoniumkorting en de gezinskorting

Het resultaat van deze berekening wordt echter gelijkgesteld met een boven- en ondergrens, namelijk :

- bovengrens: de basishuurprijs;
- ondergrens: de minimale huurprijs.

HERZIENING VAN DE AANGEPASTE HUURPRIJS

De aangepaste huurprijs wordt telkens op 1 januari herzien. Bijgevolg wordt de nieuwe aangepaste huurprijs telkens op 1 januari van kracht. De aangepaste huurprijs wordt in de loop van het jaar ook aangepast in een aantal gevallen.

Als blijkt dat de huurder informatie heeft achtergehouden of als blijkt dat de meegeleverde gegevens frauduleus zijn, kan WoninGent de sociale korting ten allen tijde terugvorderen. Merk hierbij op dat ook de Toezichthouder bevoegd is om in plaats van WoninGent een administratieve geldboete op te leggen.

JAARLIJKSE HUURPRIJSHERZIENING

Ieder jaar gaat WoninGent in het najaar de nodige gegevens inzake inkomen en gezinssamenstelling opvragen bij de bevoegde overheidsdiensten, dan wel een bevraging van de KSZ. Op basis hiervan zou WoninGent reeds de huurprijs kunnen berekenen. Immers, alle parameters zijn dan gekend: het inkomen (1/55ste I), het aantal personen ten laste (GK), en de basishuurprijs (BH), minimale huurprijs (MHP) en patrimoniumkorting (PK), de energiekorting (EK) zijn gewoon geïndexeerde bedragen.

Om fouten en vergissingen te vermijden wegens niet accurate gegevens moet WoninGent de huurder ieder jaar vragen om de ontbrekende gegevens die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs mee te delen. WoninGent dient de huurder er ook op te wijzen dat ze op basis van het huidig inkomen een lagere huurprijs kunnen bekomen. Het inkomen moet dan wel berekend over drie maanden minstens 20% lager liggen dan het inkomen uit het referentiejaar.

De huurder is verplicht de elementen die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs mee te delen aan de verhuurder. De huurder krijgt tijd om te reageren tot de laatste dag van de maand die volgt op het verzoek van WoninGent, of langer als WoninGent een langere termijn bepaald heeft. Als de huurder de informatie niet binnen die termijn bezorgt, moet WoninGent een herinneringsbrief sturen, waarbij de huurder zeven dagen de tijd krijgt te rekenen vanaf de postdatum om de nodige gegevens over te maken. Als de huurder in gebreke blijft, zal deze vanaf 1 januari een huurprijs betalen die maximaal gelijk is aan de basishuurprijs. WoninGent kan dus opteren om rekening te houden met de financiële draagkracht van de huurder. Die huurprijs wordt opnieuw verminderd met de sociale korting, vermeld in artikel 47, op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de informatie wordt bezorgd. Indien de verklaring nog wordt bezorgd op 31 december betaalt de huurder vanaf 1 januari de huur op basis van zijn inkomen.

TUSSENTIJDSE HUURPRIJSHERZIENING

De huurprijs aanpassen in de loop van het jaar kan alleen maar in één van de volgende gevallen:

- › bij een daling van het inkomen
- › bij pensionering
- › bij een herziening van de basishuurprijs
- › bij het toetreden, overlijden of schrappen van een huurder van wie het inkomen voor de huurprijsberekening meetelt.

Bij deze tussentijdse huurprijsaanpassingen wordt meteen ook het aantal personen ten laste aangepast.

op basis van gezinssamenstelling

Als een huurder van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking werd genomen, overlijdt of uit de huurovereenkomst wordt geschrapt, dan wordt de huurprijs opnieuw berekend. De reële huurprijs wordt uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de feiten met de nodige stavingstukken ter kennis van WoninGent werden gebracht, aangepast.

Als er personen tot de huurovereenkomst toetreden van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking moet worden genomen, wordt de huurprijs opnieuw berekend. De reële huurprijs wordt vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de personen toetraden tot de lopende huurovereenkomst aangepast.

Vanaf 23 december 2013 wordt de huurprijs niet langer opnieuw berekend als er zich een wijziging zou voordoen in het aantal personen ten laste. Op die manier zal een persoon die in de loop van het jaar erkend wordt als een persoon met ernstige handicap, of een geboorte, pas een gezinskorting (GK) opleveren vanaf de eerstvolgende huurprijsherziening, uiterlijk vanaf 1 januari van het daaropvolgende jaar.

Indien een minderjarig kind van een huurder vertrekt tijdens het jaar, wordt de huurprijs niet aangepast. Als het aantal personen ten laste in de loop van het jaar verandert, dan zal de wijziging in de gezinskorting maar plaatsvinden vanaf 1 januari van het daaropvolgende jaar.

op basis van een gedaald inkomen

Als het gemiddelde inkomen van de huurder van een woning, berekend over drie opeenvolgende maanden, met minstens 20 % gedaald is ten opzichte van het inkomen in het referentiejaar, wordt de huurprijs opnieuw berekend.

De reële huurprijs wordt uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige stavingstukken ter kennis van WoninGent heeft gebracht, aangepast, rekening houdend met het inkomen van de huurder van de drie opeenvolgende maanden.

Op zijn vroegst drie maanden na de aanpassing van de reële huurprijs kan WoninGent aan de huurder vragen om het voortduren van deze toestand opnieuw te bewijzen. Als dat bewijs niet wordt geleverd, wordt de huurprijs onmiddellijk weer aangepast.

Merk op dat ongeacht de vermelde termijn van drie maanden, de huurprijs sowieso op 1 januari terug wordt berekend op basis van het nieuwe referentiejaar. De termijn van drie maanden is bedoeld om WoninGent de kans te geven in de loop van het jaar de inkomensituatie van de huurder op te volgen.

Indien men in aanmerking komt voor deze tussentijdse huurprijsherziening, is die maar van toepassing voor drie maanden, daarna betaalt de huurder opnieuw de huurprijs van ervoor of moet die opnieuw bewijzen dat zijn inkomen met minstens 20% is gedaald.

De versoepeling die het BVR van 27 maart 2020 voorzag om de huurprijsherziening aan te vragen op basis van het inkomen van één maand in plaats van drie maanden, wordt uitgebreid.

op basis van de basishuurprijs

Als de basishuurprijs in de huurovereenkomst vervangen wordt door de dan geldende marktwaarde, wordt de huurprijs opnieuw berekend. De reële huurprijs wordt aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de basishuurprijs werd vervangen.

WoninGent kan beslissen om de basishuurprijs vroeger dan na negen jaar te vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde in de volgende twee gevallen :

- > als de marktwaarde met minimaal 5 % gedaald is ten opzichte van de basishuurprijs;
- > als de marktwaarde met minimaal 10 % gestegen is ten opzichte van de basishuurprijs ten gevolge van werkzaamheden die op kosten van WoninGent aan de woning zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werkzaamheden die noodzakelijk waren om de woning in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 5 van de VWC.

de afwijkende regels voor gepensioneerden - de tussentijdse herziening omwille van een pensionering

Als een huurder van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking wordt genomen, met pensioen gaat, wordt de huurprijs opnieuw berekend, tenzij zou blijken dat de huurprijs hoger zou komen te liggen. De afwijkende regel bestaat erin dat de huurder niet moet kunnen aantonen dat zijn huidig inkomen 20% lager ligt dan het inkomen uit het referentiejaar. Daarom ook de bepaling dat de herziening van de huurprijs, geen verhoging van de huurprijs ten gevolg mag hebben, het kan immers zijn dat het huidig inkomen hoger ligt dan in het referentiejaar.

De reële huurprijs wordt uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis van WoninGent heeft gebracht, aangepast, rekening houdend met het huidig pensioeninkomen van de huurder. Als er andere huurders in de woning verblijven dan wordt ook met hun huidig inkomen rekening gehouden.

De jaarlijkse huurprijsherziening voor een gepensioneerde: het pensioeninkomen is een stabiel gegeven. Als een huurder in het afgelopen jaar met pensioen is gegaan, wordt voor de komende jaren dan ook gekeken naar het pensioeninkomen.

Soms werkt nog iemand bij als hij/zij/hen in pensioen is, wanneer die dan stopt met werken valt die onder de regel van minstens 20% ook als het pensioen zelf zou wijzigen, b.v. van gezinspensioen naar pensioen alleenstaande.

Er is in principe maar één moment waarin iemand 'officieel' op pensioen gaat. In dat geval is het voldoende dat het huidige inkomen van de gezinsleden lager ligt dan het inkomen uit het 2017 (er is geen 20% daling vereist).

Een herziening op grond van 'pensionering', zoals beschreven in de alinea hierboven, is niet mogelijk omdat er slechts één 'pensioenmoment' is – en een persoon is reeds langer in pensioen dan 2017.

Wel kan de huurder een herziening krijgen als die kan aantonen dat het inkomen, berekend over drie opeenvolgende maanden, met minstens 20% is gedaald ten opzichte van het 2017. De herziening gebeurt dan als het gemiddelde inkomen van de huurder van een woning, berekend over drie opeenvolgende maanden, met minstens 20 % gedaald is ten opzichte van het inkomen in 2017'.

Immers, wanneer het een alleenstaande betreft of een koppel die beiden in pensioen zijn, zal er geen wezenlijk verschil in inkomen zijn. Om administratieve redenen kan verder gewerkt worden met het huidige pensioeninkomen.

De huurder moest wel nog zelf telkens een tussentijdse huurprijsherziening vragen, wij berekenen de jaarlijkse huurprijs niet automatisch op basis van het huidige pensioen

Het kan echter zijn dat het huidige inkomen hoger ligt dan het inkomen uit het referentiejaar. Bijvoorbeeld door inwonende derden die een hoger inkomen hebben. In dat geval wordt toch met het referentiejaar rekening gehouden.

Als het referentiejaar gelijk is aan het jaar dat volgt op het jaar waarin de huurder met pensioen is gegaan, gebeurt de jaarlijkse huurprijsaanpassing opnieuw op basis van het referentiejaar. Het referentiejaar zal op dat moment immers gelijk zijn aan een jaar waarin de huurder voor de hele periode een pensioeninkomen had.

VERMINDERING OP DE ONROERENDE VOORHEFFING

De onroerende voorheffing valt ten laste van WoninGent. De aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing die de huurder zou kunnen genieten, wordt door WoninGent ingevuld en bij het agentschap Vlaamse Belastingdienst ingediend.

WoninGent die de huurprijsberekening van het KSH of de huurprijsberekening van het besluit van 1994 toepast, dient de eventuele vermindering op de onroerende voorheffing te verrekenen met respectievelijk de gezinskorting en de huurprijsvermindering voor grote gezinnen. Zie hiervoor de desbetreffende rubrieken inzake huurprijsberekening.

Als de huurder recht heeft op een vermindering van onroerende voorheffing, dan wordt de aanvraag daarvoor door WoninGent ingevuld en bij de bevoegde dienst ingediend. De eventuele korting is ten voordele van de huurder. Voor een private huurwoning wordt dit bedrag integraal doorgestort aan de huurder. Voor een sociale huurwoning wordt die korting echter verrekend omdat anders de huurder twee maal een korting op zijn huurprijs krijgt omwille van zijn gezinssituatie. De huurder krijgt bijgevolg het hoogste van de twee kortingen, namelijk ofwel de sociale korting ofwel de vermindering op de onroerende voorheffing.

Het is niet toegestaan om de korting op de onroerende voorheffing te verrekenen in de huurprijs van een volgend jaar. De korting op de onroerende voorheffing moet altijd verrekend worden in de huurprijs met betrekking tot de periode waarop de korting zelf van toepassing is en de huurder moet de korting zo snel mogelijk na de uitbetaling ervan ontvangen.

In de praktijk zijn er 2 mogelijkheden voor de verrekening van de korting op de onroerende voorheffing, namelijk de korting op de onroerende voorheffing wordt pas in rekening gebracht wanneer WoninGent deze zelf ontvangt of er wordt een schatting gemaakt van de korting op de onroerende voorheffing, die effectief via de maandelijkse huur wordt aangerekend en achteraf wordt de korting op de onroerende voorheffing integraal doorgestort aan alle huurders.

Bij WoninGent wordt volgende verrekening toegepast:

verrekening wanneer verhuurder de vermindering ontvangen heeft

Volgens deze aanpak, wordt in eerste instantie de aangepaste huurprijs onverkort toegepast, zonder rekening te houden met de korting op de onroerende voorheffing maar wel steeds rekening houdend met de begrenzingen tot de minimale huurprijs en de basishuur. Op het ogenblik dat de korting op de onroerende voorheffing in handen van WoninGent wordt gestort, berekent deze het verschil tussen de basishuurprijs en de aangerekende, aangepaste huurprijs voor de volledige periode waarop de korting op de onroerende voorheffing betrekking heeft.

Er zijn nu twee mogelijkheden:

1. de korting op de onroerende voorheffing is kleiner dan of gelijk aan de feitelijk toegekende korting: in dat geval hoeft WoninGent de korting op de onroerende voorheffing niet meer door te storten aan de huurder;
2. de korting op de onroerende voorheffing is groter dan de feitelijk toegekende korting: in dat geval wordt de feitelijk toegekende korting afgetrokken van de korting op de onroerende voorheffing en wordt de rest van het bedrag doorgestort aan de huurder.

De eventuele doorstorting van het saldo moet gebeuren binnen de twee maanden na de ontvangst van de korting door WoninGent. Deze afrekening moet duidelijk aan de huurder worden gecommuniceerd, zeker wanneer (een deel van) de korting op de onroerende voorheffing niet wordt doorgestort. Dit kan bij voorbeeld gebeuren samen met het overzicht van de huurlasten (hoewel het daar verder niets mee te maken heeft). Het is aan te bevelen een toelichting te voorzien, die duidelijk maakt dat de korting op de onroerende voorheffing beschouwd wordt als onderdeel van de totale korting die de sociale huurder krijgt om aan de aangepaste huurprijs te komen, en dat de feitelijk toegekende korting ofwel groter is dan de korting op de onroerende voorheffing ofwel samen met het doorgestorte bedrag effectief de korting op de onroerende voorheffing bedraagt.

De opsomming en specifieke verdeling tussen huurder en verhuurder van de kosten en lasten wordt, met uitzondering voor de sociaal verhuurkantoren, weergegeven in bijlage III bij het VWC.

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

DE VERGOEDING VOOR ZONNEPANELEN

Niet van toepassing bij WoninGent

Vanaf 1 september 2019 is het mogelijk om een billijke, periodieke vergoeding te vragen voor de geproduceerde hernieuwbare energie uit zonnepanelen die geleverd wordt aan de sociale huurders. De huurders betalen voortaan aan sociaal tarief de geproduceerde stroom. Ze betalen evenwel nooit meer dan de kostprijs.

Aangezien de investering een win-winsituatie moet zijn voor beide partijen, mag de vergoeding niet hoger zijn dan de kostprijs, maar ook niet hoger dan de energiekost die bij een normaal verbruik wordt uitgespaard. Het is het laagste cijfer van beide kosten dat daarbij als referentie voor de vergoeding wordt gebruikt. Verder zijn er aantal verminderingen en uitzonderingen

De periodieke vergoeding wordt in de eerste plaats berekend op basis van het werkelijke voordeel dat de huurder heeft genoten. Omdat het werkelijke voordeel moeilijk te bepalen is, wordt deze forfaitair berekend op basis van een installatie die afgestemd is op een normatief verbruik. De installatie moet dan ook aan een aantal voorwaarden voldoen

Het normatief verbruik is op jaarbasis, vastgesteld op 1500 kWh, verhoogd met 300 kWh per persoon die in de woning zijn hoofdverblijfplaats heeft. Als het aantal personen dat in de woning zijn hoofdverblijfplaats heeft, wijzigt, wordt de vergoeding, uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin dat met de nodige stavingstukken ter kennis van de verhuurder werden gebracht, aangepast.

De installatiekosten zijn de investeringskosten die lineair over de verwachte levensduur van een installatie jaarlijks worden afgeschreven. Bij zonnepanelen kan men daarvoor bijvoorbeeld de rendementsgarantieperiode die de installateur aangeeft, hanteren. De financieringskosten omvatten naast de kapitaalsaflossingen ook de eventuele rente- en verzekeringskosten om de installatie te bekostigen en te verzekeren. Onderhouds- en herstellingskosten omvatten niet enkel de jaarlijks te verwachten uitgaven, maar ook de kosten voor het vervangen van de omvormer.

Voorwaarden waaraan de installatie moet voldoen

De productiecapaciteit van de installatie moet afgestemd zijn op het normatief verbruik. De verhuurder baseert zich daarvoor op de rationale bezetting van de woning, vermeld in het intern huurreglement. Als de verhuurder binnen de rationale bezetting van de woning meerdere gezinsgroottes heeft bepaald, houdt die rekening met de grootste gezinsgrootte.

Als het aantal zonnepanelen dat nodig is om de productiecapaciteit af te stemmen op het normaal verbruik niet gelijk is aan een natuurlijk getal, rondt de verhuurder het aantal af naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

Als opbrengstfactor om de productiecapaciteit af te stemmen op het normatief verbruik, en om de werkelijke voorziene productieopbrengst te ramen, wordt de waarde 900 kWh/kWp gehanteerd,

Als de verhuurder een te hoge vergoeding heeft ontvangen gedurende het jaar, betaalt die het te veel geïnde bedrag terug aan de huurder.

Er wordt geen vergoeding aangerekend wanneer :

- de installatie nog niet in gebruik is;
- de woning uitgerust is met een budgetmeter voor elektriciteit die geen digitale meter is.

In het intern huurreglement moet WoninGent bepalen of de huurder de vergoeding betaalt met maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen. Als basis voor de maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gehanteerd. WoninGent kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie verwacht wordt.

TEN LASTE VAN DE HUURDER

Dit zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald:

- › de kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;
- › de kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;
- › de kosten verbonden aan:
 - › het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van WoninGent betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal;
 - › het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen- en containers;
 - › het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
 - › ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;
 - › het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, druk opvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;
 - › de door WoninGent aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard;
- › de premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder
- › de kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel- televisie- of radioantenne;
- › de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;
- › elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van het in werking treden van dit besluit geen rekening kon worden gehouden.

WoninGent kan de werkingskosten voor het behandelen van de verhuisaanvragen van de huurder aanrekenen aan de huurder. Op dit principe zijn er twee uitzonderingen.

- › de verhuisaanvragen van de huurder die op basis van een voorrangsregel intern muteert.
- › de verhuisaanvragen van de huurder die moet herhuisvest worden omwille van renovatiewerken..

TEN LASTE VAN WONINGENT

Dit zijn deze verbonden aan de eigendom van de woning, zoals:

- › de kosten verbonden aan het berekenen en opvolgen van de maandelijkse voorafbetalingen en de jaarlijkse afrekening betreffende de kosten en lasten die ten laste zijn van de huurder;
- › de kosten verbonden aan:
 - › de aanleg van groenruimten;
 - › grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals bijvoorbeeld het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen;
 - › de aankoop, de installatie, het herstellen en het groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;
- › de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het bezit van de woning.

Als WoninGent een onderhoudscontract heeft afgesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste valt van de huurder, aan hem worden doorgerekend.

Naast de huishuur dient de huurder dus ook een aandeel in de kosten te betalen. WoninGent bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend. Deze zogenaamde huurlasten worden via maandelijkse voorschotten aangerekend en jaarlijks afgerekend. Indien er collectieve nutsvoorzieningen zijn die ook voor individueel verbruik worden aangewend, worden jaarlijks twee afrekeningen opgemaakt: één voor deze ‘verbruiken’ en één voor de andere ‘diensten’. De bepaling van de maandelijkse voorschotten (provisies) gebeurt aan de hand van de laatst bekende afrekening.

INDIVIDUELE, GEDETAILLEERDE AFREKENING OP BASIS VAN REËLE UITGAVEN

De afrekeningen worden individueel opgesteld en vermelden :

- › De totale kostprijs met de onderverdeling volgens de belangrijkste posten.
- › De gehanteerde verdeelsleutel (per gebouw of kostensoort).
- › De individuele werkelijke kost na verdeling van de totale prijs volgens de gehanteerde sleutel.
- › De reeds aangerekende provisie(s) en het resterend nog te betalen of te ontvangen saldo.
- › De provisie(s) die het volgend jaar zullen aangerekend worden.

De aan de huurder aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van WoninGent en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten.

Daarnaast stelt WoninGent informatie ter beschikking over de gehanteerde verdeelsleutels om te komen tot het aan de huurder specifiek toegewezen aandeel van deze kostprijs.

Als WoninGent een onderhoudscontract heeft gesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste valt van de huurder, aan hem worden doorgerekend.

De huurder heeft steeds het recht om op het kantoor van WoninGent de gedetailleerde afrekening alsook de bewijsstukken die betrekking hebben op de aan hem aangerekende kosten en lasten, in te kijken.

Als WoninGent de kosten of lasten ten laste van de huurder, moet verdelen onder meerdere huurders, gebeurt dit op de hierna vermelde wijze:

- › Voor de kosten verbonden aan het *individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie*, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen wordt het verbruik per woningcomplex of per kostenplaats
 - › (als er individuele tellers per woning bestaan) bepaald aan de hand van de tellerstand. De kost van de huur, het onderhoud en het gebruik van de tellers wordt gelijk verdeeld over de woningen.
 - › (als er enkel een collectieve teller staat met individuele meettoestellen in de woningen) verdeeld op basis van de opname van de individuele meterstand of op basis van de verdeelsleutel die wordt aanbevolen door de firma die de meters installeerde. De kostprijs van de huur, het onderhoud en de opname van de meettoestellen wordt gelijk verdeeld over het aantal woningen, evenals eventuele andere vaste kosten.
 - › (als er enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen) van water verdeeld volgens het aantal bewoners per woning. Het verbruik van gas, stookolie, elektriciteit en andere energie wordt gelijk of proportioneel op basis van de oppervlakte van de woningen verdeeld en dit naargelang de beslissing van WoninGent.
- › De kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de *gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften* worden per woningcomplex gelijk verdeeld over het aantal woningen. Indien er enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen en het verbruik van de gemene delen niet kan worden vastgesteld, wordt de totale verbruikskost per woningcomplex verdeeld overeenkomstig de hierboven beschreven werkwijze (water verdeeld volgens het aantal bewoners per woning. Het verbruik van gas, stookolie, elektriciteit en andere energie wordt gelijk of proportioneel op basis van de oppervlakte van de woningen verdeeld en dit naargelang de beslissing van WoninGent).

- › De kosten verbonden aan:
 - › a) het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van WoninGent betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal;
 - b) het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen- en containers;
 - c) het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
 - d) ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;
 - e) het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, druk opvoer installaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;
 - en
 - › de door WoninGent aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard worden gelijk verdeeld over het aantal woningen waarvoor ze werden gemaakt.
- › De *omnium brandverzekering* heeft betrekking op meerdere woningen, en dus verdeelt WoninGent de kostprijs van de premie van de afstand van verhaal gelijk over het aantal woningen, of volgens de sleutel die de verzekeraar aanbeveelt.
- › De kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de *collectieve schotel- televisie- of radioantenne* worden gelijk verdeeld onder de huurders die van de antenne gebruik maken.
- › Als de kosten belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting en elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van het in werking treden van dit besluit geen rekening kon worden gehouden samenhangen met de kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen worden ze per woningcomplex verdeeld conform de verdeling van de desbetreffende verbruikspost. In de andere gevallen worden zij gelijk of proportioneel op basis van het aantal bewoners of de oppervlakte van de woningen verdeeld over het aantal woningen waarvoor de kosten werden gemaakt en dit naargelang de beslissing van WoninGent.

De huurder betaalt de kosten en lasten met maandelijkse voorafbetalingen. Als basis voor de maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gehanteerd. WoninGent kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie in de kosten of lasten in kwestie verwacht wordt, die duidelijk gemotiveerd worden ten aanzien van de huurder.

De huurlasten worden geboekt overeenkomstig het door de minister vastgesteld rekeningstelsel. Ze worden geboekt op rekeningen van WoninGent die afgescheiden zijn van die van de huuropbrengsten. Bovendien kan een kandidaat die zittende huurder is en wil muteren, aanduiden in zijn kandidatendossier dat hij/zij/hen huurlasten te hoog vindt (cfr. maximale MW die kan opgegeven worden) en die een gegronde reden kan zijn voor een weigering (gegrond weigeren dus beschouwen als geen weigering) indien het aanbod een te hoge huurlast draagt.

WoninGent werkt met het vermelde systeem van voorafbetalingen⁶⁸ voor de vaste kosten.

⁶⁸ Dus niet met een systeem van afbetalingen. Volgens dit systeem worden in feite geen voorschotten betaald maar komen de maandelijkse huurlasten effectief neer op een betaling in 1/12 van de afrekening van het voorgaande jaar. WoninGent kan opteren om enkel bepaalde van zijn vaste kosten via afbetaling te doen.

ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN

De huurder is geacht de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden op eigen kosten uit te voeren die overeenkomstig artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet en de plaatselijke gebruiken ten laste van hem vallen. Als de huurder niet tijdig de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uitvoert heeft WoninGent, na ingebrekestelling met een aangetekende brief, het recht om die werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder. De huurder moet aan WoninGent binnen een maand na de facturatie de door hem uitgegeven sommen terugbetalen. Eventueel kan met WoninGent een afbetalingsplan worden opgesteld.

WoninGent kan, mits de huurder daarmee akkoord gaat, de door de huurder aangegeven onderhouds- en herstellingswerkzaamheden die ten laste van hem vallen, zelf uitvoeren tegen betaling van een bepaald bedrag per maand. Dat bedrag is gebaseerd op de reële kostprijs van die onderhouds- en herstellingswerken van een representatieve periode en wordt bij elke huurprijsaanpassing aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex. Grotere aanpassingen van dat bedrag moeten ter goedkeuring aan de huurder worden voorgelegd. WoninGent en de huurder kunnen bij elke huurprijsaanpassing beslissen om de aangegeven onderhouds- of herstellingswerkzaamheden niet meer te laten uitvoeren door WoninGent.

ONDERHOUD TECHNISCHE INSTALLATIE

Je bent als huurder wettelijk verplicht om de individuele (centrale) verwarmingsketel/waterverwarmer periodiek (elke 2 jaar) te laten reinigen. Dit moet gebeuren volgens de wettelijke regels (zie het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater, BS 27 april 2007).^[1]

WoninGent biedt aan al haar huurders aan om deze verantwoordelijkheid over te nemen en het wettelijke onderhoud van de technische installaties (bv. individuele cv-ketel), in de plaats van de huurder elke 2 jaar uit te voeren. WoninGent sluit hiervoor een raamcontract af met een dienstverlener, waardoor de huurder kan genieten van een lagere prijs voor het onderhoud door het schaalvoordeel. De huurder betaalt hiervoor elke maand een vaste bijdrage.

HERROEPINGSRECHT

Als de huurder niet wil dat WoninGent dit voor hem/haar/x doet, dan kan die ervoor kiezen om dit wettelijke onderhoud zelf te laten uitvoeren. De huurder dient hiervoor een officieel verzoek in en verbindt zich als huurder dan om:

- › Elke 2 jaar het onderhoud zelf te laten uitvoeren door een wettelijk erkende firma en hiervoor de kosten te betalen.
- › Het reinigings- en verbrandingsattest te bezorgen aan WoninGent via het e-mail adres: technieken@woningent.be
- › De verantwoordelijkheid op te nemen voor het tijdig onderhoud, goed herstel en alle gevolgen die verbonden zijn aan een niet-tijdig onderhoud en herstel.

GEVOLGEN

- › De huurder wordt uitgeschreven van de onderhoudscyclus vanaf 1 januari volgend op het moment van uitschrijven. (bv. uitschrijven in 2020 betekent zelf instaan vanaf 1 januari 2021 voor het onderhoud.)
- › De huurder moet het reinigings- en verbrandingsattest aan WoninGent bezorgen vóór 30 juni van het jaar dat volgt op het jaar waarin de huurder is uitgeschreven^[2]. Vanaf dat moment moet de huurder WoninGent elke 2 jaar de nodige attesten bezorgen voor 30 juni. De huurder mailt de attesten naar: technieken@woningent.be

^[1] <https://omgeving.vlaanderen.be/overzicht-van-de-verplichtingen>

^[2] bv. aangifte uitschrijven juni 2021, ingang vanaf januari 2022 met aanpassing van de huurlast, attest bezorgen vóór 30/6/2020.

- › De huurder moet de opmerkingen in het reinigings- en verbrandingsattest laten nakijken door een erkende hersteldienst. De huurder contacteert zelf de hersteldienst en laat eventuele herstellingen zelf uitvoeren. Als na het onderhoud blijkt dat het centraal stooktoestel niet goed werkt of niet veilig is, dan zijn WoninGent als verhuurder en de huurder verplicht om de tekortkomingen die tot hun verantwoordelijkheden behoren weg te laten werken. Dat moet gebeuren binnen een termijn van 3 maanden na de datum van het verbrandings- en reinigingsattest. De huurder laat daarna het toestel opnieuw controleren. Dit nieuwe attest moet het bewijs leveren dat het toestel goed werkt en veilig is.
- Als er gebreken aan de schoorsteen zijn of als er daaraan herstellingen nodig zijn, dan is WoninGent daarvoor verantwoordelijk.^[3] De huurder moet WoninGent hierover informeren, zodat WoninGent de nodige acties kan ondernemen.
- Kan de huurder geen attest voorleggen? Dan zal WoninGent het onderhoud laten uitvoeren voor het einde van het jaar. De huurder moet dit onderhoud betalen.

WIL DE HUURDER DAT WONINGENT HET ONDERHOUD OPNIEUW DOET?

Wil de huurder dat WoninGent toch opnieuw het onderhoud doet? Dan kan de huurder opnieuw intekenen op het onderhoudscontract (zonder terugwerkende kracht) van WoninGent. De huurder wordt ingeschreven voor de onderhoudscyclus het jaar dat volgt op het moment van inschrijven^[4] De huurder blijft verantwoordelijk voor de jaren dat de huurder zelf het onderhoud moest (laten) doen.

De huurder is ertoe gehouden om elke schade waarvan de herstelling ten laste van WoninGent valt, onmiddellijk aan die laatste te melden. Als de huurder die verplichting niet naleeft, wordt hij/zij/hen aansprakelijk gesteld voor elke uitbreiding van de schade en moet hij/zij/hen WoninGent daarvoor schadeloos stellen. WoninGent is verplicht de nodige herstellingen uit te voeren.

Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden, de woning achter te laten in de staat, zoals beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage en ouderdom.

^[3] <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/verwarming-koeling-en-ventilatie/centrale-verwarming-en-stookolietank-verplichtingen-voor-verhuurder-en-huurder>

^[4] Bv. bij inschrijven in juni 2021, zal dit pas ingaan vanaf januari 2022.

BIJWOONST

Gehuwden en wettelijk samenwonenden moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Een feitelijke partner dient vanaf hij gaat bijwonen na aanvang van de huurovereenkomst samen met de referentiehurder een verklaring op eer te ondertekenen dat hij/zij/hen de feitelijke partner is.

Vanaf dat moment begint het jaar duurzaam samenwonen te lopen.

Indien ze na een jaar samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, wordt de feitelijke partner van rechtswege huurder.

Alle andere personen (bijwoners) moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, zij hebben geen persoonlijk woonrecht.

Een persoon kan alleen **toetreden** tot een lopende huurovereenkomst als hij/zij/hen aantoonbaar dat hij/zij/hen voldoet aan de toetredingsvoorwaarden (=toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de voorwaarde met betrekking tot het inkomen), en als de toetreding niet leidt tot een onaangepaste woning (overschrijding van de minimale bezettingsnormen of niet aangepast aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap). Ook de persoon die wettelijk gaat samenwonen of getrouwd is met een zittende huurder dient hieraan te voldoen. Dat is bevestigd door het Grondwettelijk Hof (arrest nr. 24/2015 van 5 maart 2015).

De huurder moet dan ook iedere wijziging van de gezinssamenstelling binnen een maand aan WoninGent schriftelijk meedelen. Als er een meerderjarige persoon is komen bijwonen met de intentie er duurzaam te verblijven, is deze verplicht om toe te treden tot de lopende huurovereenkomst. De term 'duurzaam' staat tegenover 'tijdelijk'. Een persoon die tijdelijk bijwoont, wordt niet beschouwd als een huurder.

De minister oordeelde dat een persoon minstens acht dagen per maand in de sociale woning moet verblijven om te kunnen spreken van een duurzaam verblijf. Enkel dan behoort de persoon tot het gezin. Als de persoon minder dan acht dagen in de sociale huurwoning verblijft dan mag u de bijwoonst niet weigeren.

Personen die tijdelijk bijwonen en die hun hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning vestigen of er zich domiciliëren, dienen niet toe te treden tot de huurovereenkomst en hebben rechten noch plichten ten aanzien van de sociale woning. Hun bijwoonst dient wel gemeld te worden aan WoninGent.

Bij de tijdelijke bijwoonst waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, zijn er twee vormen te onderscheiden.

- › Ten eerste de bijwoonst van een persoon waarvoor er nog geen uitsluitel is over de vraag of hij/zij/hen een verblijfsvergunning zal krijgen. Het Grondwettelijk Hof heeft in het arrest van 18 juni 20159 geoordeeld dat het verblijf van een asielzoeker in de sociale woning van zijn partner, in afwachting van de beslissing over zijn asielaanvraag en uiterlijk tot die beslissing, moet worden beschouwd als een tijdelijke bijwoonst die niet onderworpen is aan de toelatingsvereisten. Het Hof beoordeelt de inschrijving van een asielzoeker in het wachtregister voor vreemdelingen als een situatie die noodzakelijkerwijze tijdelijk van aard is, aangezien de inschrijving in het wachtregister na onderzoek van de asielaanvraag zal worden gevolgd door een inschrijving in het vreemdelingenregister of door een bevel om het grondgebied te verlaten. Vermits tijdens de inschrijving in het wachtregister nog niet vaststaat of de betrokken vreemdeling een verblijfsvergunning zal krijgen, kan er niet van uitgegaan worden dat hij/zij/hen duurzaam in de huurwoning van zijn partner zal kunnen verblijven. Na een positieve beslissing over de asielaanvraag zal de betrokken vreemdeling worden ingeschreven in het vreemdelingenregister en kan hij/zij/hen op duurzame wijze met zijn partner in de sociale huurwoning verblijven en tot de huurovereenkomst toetreden, mits hij/zij/hen ook voldoet aan de voorwaarden.
- › De andere vorm van tijdelijke bijwoonst waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, is een feitenkwestie. We denken hier bijvoorbeeld aan een ouder die tijdelijk zijn zoon of dochter opvangt die relatieproblemen heeft of die uit huis gezet is, zonder dat de zoon of dochter de intentie heeft duurzaam in de sociale huurwoning te verblijven. De huurder zal aan WoninGent duidelijk moeten communiceren wat de precieze intenties zijn van de bijwoner. Het zal duidelijk moeten zijn dat het om een tijdelijke situatie gaat en er zal moeten worden afgesproken hoe lang die tijdelijkheid duurt. Als de afgesproken termijn niet wordt gerespecteerd, kan WoninGent stellen dat het toch om een duurzame bijwoonst gaat en dat de persoon in kwestie dient toe te treden tot het contract en dus ook dient te worden afgetoetst aan de toetredingsvoorwaarden.

De huurder dient die tijdelijke bijwoonst te melden aan WoninGent en mag dat ook maar toelaten als dat niet leidt tot een onaangepaste woning.

Iedereen die na aanvang van de huurovereenkomst tot de huurovereenkomst toetreedt, moet hiertoe een bijvoegsel ondertekenen die aan de huurovereenkomst wordt toegevoegd. De VMSW stelt een dergelijk bijvoegsel ter beschikking.

WoninGent hanteert volgende aanpak:

- > verdere opvolging ook via KSZ;
- > Tijdelijke bijwoning inderdaad behandelen als een feitenkwestie of in geval van bijwoning van een partner in aanvraag asielprocedure
- > Indien door toetreding de woonbezettingsnormen overschreden worden, dan niet toelaten bij te wonen
- > Einddatum tijdelijke bijwoning: meestal 4 maanden cfr. termijn noodwoning als tijdelijke opvang
- > Indien afgesproken termijn overschreden, dan toepassen als duurzame bijwoning, zo ook voor HP berekening. Addendum laten tekenen.

VERHAAL

De Vlaamse Regering heeft een verhaalprocedure ingesteld voor kandidaat-huurders die zich benadeeld achten door een beslissing van een sociale verhuurder.

Ook als WoninGent geen beslissing neemt, is een verhaalrecht voorzien. Bij gebreke aan een formele beslissing binnen twee maanden na het verzoek tot afwijking, versnelde toewijzing, inschrijving of toetreding, kan de kandidaat-huurder met een aangetekende en gemotiveerde brief rechtstreeks een beoordeling vragen van de toezichthouder. De beoordeling moet worden gevraagd binnen zes maanden na het verstrijken van de termijn van twee maanden.

De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan WoninGent en aan de betrokkene, binnen dertig 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 de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt die op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als WoninGent vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat de beoordeling van de toezichthouder ontvangen is, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder een absolute voorrang.

Als er binnen dertig dagen nadat WoninGent de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de verhuurder wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing WoninGent.

DE MELDINGSPLICHT VAN HET VERHAALRECHT

Bij elke beslissing die aanleiding kan geven tot een verhaal, moet WoninGent vermelden dat er een verhaal mogelijk is bij de toezichthouder, in welke vorm en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend, met uitzondering van de beslissing om een woning toe te wijzen aan een bepaalde kandidaat-huurder. In dat geval moet WoninGent de andere kandidaat-huurders, die bijvoorbeeld ook aangeschreven werden, niet op het verhaalrecht wijzen.

TEGEN WELKE BESLISSINGEN KAN ER VERHAAL WORDEN INGEDIEND?

De kandidaat-huurder of huurder die zich benadeeld acht door gelijk welke beslissing van Woningent, kan met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder, en beperkt zich zodoende niet langer tot onderstaande lijst

- > de beslissing om een woongelegenheden toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
- > de beslissing om geen afwijking toe te staan m.b.t.
 - > de inkomensgrens als de persoon is toegelaten tot een collectieve schuldenregeling;
 - > een versnelde toewijzing.
- > De beslissing om het actueel besteedbaar inkomen niet te willen hanteren
- > de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;
- > de beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren;
- > de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven
- > de beslissing om een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden;
- > de beslissing om de te beperkte voorkeur van de kandidaat-huurder, tenzij de kandidaat gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, met betrekking tot type/licging van woongelegenheden waarvoor hij/zij/hen in aanmerking wil komen, te weigeren;

- › de beslissing naar aanleiding van een uitdrukkelijk verzoek, om de kandidaat-huurder niet op te nemen in het referentiebestand van de huurpremie;
- › de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen. Voortaan kan een kandidaat een woning gegrond weigeren. Dit is van belang in het kader van de huurpremie. Indien er toch een weigering wordt aangerekend door WoninGent, kan de kandidaat hiervoor verhaal indienen.
Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing. De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan WoninGent en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene.
Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent WoninGent zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.
Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, wordt de weigering van het aanbod niet in rekening gebracht.

Voortaan kan een persoon die zich wil inschrijven of een kandidaat-huurder, **altijd** verhaal indienen als hij/zij/hen zich benadeeld voelt. De Vlaamse Regering heft de huidige beslissingsgronden op en vervangt deze door een algemene bewoording.

BEROEPSCHRIFT

Wanneer de huurder binnen zestig dagen verhaal aantekent tegen de opzeg van de huurovereenkomst op het einde van de huurperiode bij huurders met een huurovereenkomst met bepaalde duur, en WoninGent neemt geen beslissing binnen dertig dagen, wordt de beslissing geacht gunstig te zijn en de opzegging zal dan ingetrokken worden.

TEGEN WELKE BESLISSINGEN KAN ER EEN BEROEPSCHRIFT WORDEN INGEDIEND?

- › de beslissing om op het einde van de huurperiode (huurovereenkomsten van negen jaar) niet in te gaan op het verzoek om de opzegging van de huurovereenkomst in te trekken. De huurder kan WoninGent verzoeken om de opzegging in te trekken, als:
 - › de opzeg het gevolg is van een te hoog inkomen, en de huurder toont aan dat het huidige inkomen berekend over drie opeenvolgende maanden en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125% ligt,
 - › de opzeg het gevolg is van een te hoog inkomen, en de huurder toont aan dat hij/zij/hen zijn pensioen heeft aangevraagd of dat hij/zij/hen de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervalddag van de huurovereenkomst en hij/zij/hen toont aan dat hij/zij/hen ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt
 - › de huurder van oordeel is dat de intrekking van de opzegging omwille van een te hoog inkomen of te lage bezettingsgraad billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoefte.

Wanneer de huurder binnen zestig dagen verhaal aantekent tegen de opzeg van de huurovereenkomst op het einde van de huurperiode bij huurders met een huurovereenkomst met bepaalde duur, en WoninGent neemt geen beslissing binnen dertig dagen, wordt de beslissing geacht gunstig te zijn en de opzegging zal dan ingetrokken worden.

=> Procedure voor het indienen van een beroepschrift door de huurder bij de toezichthouder tegen de beslissing van WoninGent om niet in te gaan op het verzoek tot intrekking van de opzegging.

Om ontvankelijk te zijn, moet het gemotiveerd beroepschrift per aangetekende brief ingesteld worden binnen een termijn van 30 dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van de beslissing van WoninGent. De datum van afgifte op de post van het beroepschrift geldt als datum van indiening van het beroepschrift.

- De opzeggingstermijn wordt opgeschort 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 schorsing van de opzeggingstermijn is noodzakelijk omdat artikel 97bis van de VWC voorziet in een opzeggingstermijn van de huurovereenkomst van zes maanden. Na het afhandelen van het verzoek van de huurder bij WoninGent, kunnen er al 60 dagen verstreken zijn. Vervolgens heeft de huurder terug 30 dagen de tijd om beroep bij de toezichthouder in te dienen. Dit betekent dat de helft van de voorziene opzeggingstermijn reeds verstreken is. Er is daarom geopteerd om bij een beroep bij de toezichthouder de opzeggingstermijn te schorsen.

- In het beroepschrift kan de huurder zijn motivering uitgebreid opnemen; hij/zij/hen kan ook vragen gehoord te worden. De huurder kan zich op de hoorzitting laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman, een huurdersbond of een vertrouwenspersoon. In geval van een vertegenwoordiging door een huurdersbond of vertrouwenspersoon is een schriftelijk mandaat van de huurder nodig. Hiermee wordt de rechtsbescherming van de huurder voldoende gegarandeerd. Omdat het organiseren van een hoorzitting meer tijd vraagt, wordt in dat geval de beslissingstermijn van de toezichthouder verlengd tot 60 dagen.

- De toezichthouder moet zijn beslissing per aangetekende brief gelijktijdig aan de huurder en WoninGent verzenden binnen een termijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt), te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van het beroepschrift. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

- Om in geval van tijdelijke grote toestroom van beroepschriften of onvoorziene omstandigheden waar de toezichthouder mee te maken zou krijgen, een rechtsgeldige beslissing mogelijk te maken, wordt bepaald dat de toezichthouder eenmalig de termijn met 30 dagen kan verlengen. De beslissing om de termijn te verlengen moet gelijktijdig aan de huurder en WoninGent verzonden worden binnen de oorspronkelijke beslissingstermijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt). - Als de toezichthouder zijn beslissing niet verzendt binnen de vastgelegde termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd. Dit is de best mogelijke rechtsbescherming voor de huurder ingeval van stilzitten van de toezichthouder. Dit betekent uiteraard niet dat de toezichthouder niet moet trachten elk beroepschrift binnen de gestelde termijn te behandelen.

Samengevat:

- › Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval m.b.t. de toewijzing van een woning. In dat geval moet hij/zij/hen de beoordeling binnen een jaar na de datum van de betwiste toewijzing vragen.
- › De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan WoninGent en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene.
 - › Als de toezichthouder het verhaal *ongegrond* beoordeelt, zal WoninGent geen nieuwe beslissing moeten nemen. Het nemen van een gemotiveerde beslissing bij een ongegrond verhaal was namelijk een nodeloze administratieve handeling gezien de SHM in het gelijk is gesteld en logischerwijs de nieuwe gemotiveerde beslissing gelijk was aan de vorige.
 - › Als de toezichthouder het verhaal *gegrond* beoordeelt, betekent WoninGent zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als WoninGent vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang gegrond verhaal bij een eerstvolgende toewijzing.
- › Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, wordt:
 - › in het geval om geen afwijking toe te staan m.b.t. de inkomensgrens als de persoon is toegelaten tot een collectieve schuldenregeling of een versnelde toewijzing: de afwijking of de versnelde toewijzing wel toegestaan;
 - › in het geval van schrapping: de schrapping ongedaan gemaakt;
 - › in het geval van niet inschrijving of niet toetreding: de persoon wel ingeschreven of toegelaten tot de huurovereenkomst;
 - › in het geval dat de voorkeur van de kandidaat-huurder met betrekking tot type/ligging van woongelegenheden waarvoor hij/zij/hen in aanmerking wil komen werd geweigerd: de voorkeur van de kandidaat-huurder wel aangenomen.
 - › in het geval van niet opname als rechthebbende voor een huurpremie: de beoordeling van de toezichthouder bepalend voor de vaststelling van het recht op de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders.
 - › In het geval dat een weigering niet als gegrond werd erkend: de weigering van het aanbod toch niet in rekening gebracht voor de schrapping.
- › Bij gebreke aan een formele beslissing om:
 - › geen afwijking toe te staan m.b.t. de inkomensgrens als de persoon is toegelaten tot een collectieve schuldenregeling of m.b.t. een versnelde toewijzing;
 - › een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven of een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden.

kan de kandidaat-huurder met een aangetekende en gemotiveerde brief rechtstreeks een beoordeling vragen van de toezichthouder. De beoordeling moet worden gevraagd binnen 6 maanden na het verstrijken van de voormelde termijn van twee maanden.

HET OPVRAGEN VAN GEGEVENS

Om na te gaan of iemand voldoet aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden kan WoninGent beroep doen op een aantal elektronische gegevensstromen. Dat dient de objectiviteit te garanderen en de administratieve afhandeling te vereenvoudigen en te versnellen.

De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren. Alle elektronische gegevens mogen in dit kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed voor statistische verwerking.

Iedere (kandidaat-) huurder geeft dan ook automatisch aan WoninGent, door zijn aanvraag tot inschrijving in het register, zijn inschrijving als kandidaat-huurder of zijn huurderschap, de toestemming om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke documenten of gegevens betreffende de gestelde voorwaarden en verplichtingen te verkrijgen. Dit logischerwijs met behoud van de toepassing van de privacyverklaring (<https://woningent.be/privacyverklaring>). Dat betekent ook dat de gegevens van de wettelijke partner die niet mee kandideert voor de sociale huurwoning, kunnen bevroegd worden.

Om de administratieve overlast voor verhuurder en (kandidaat-) huurder te beperken is WoninGent verplicht eerst een beroep te doen op alle informatie die de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders hem elektronisch kunnen bezorgen. Pas als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, kan de (kandidaat-) huurder gevraagd worden de nodige gegevens te bezorgen. Als via de verkregen informatie van de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders blijkt dat de kandidaat-huurder of huurder niet of niet meer voldoet aan de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit, wordt die vaststelling meegedeeld aan de (kandidaat-) huurder die dan binnen een week na de mededeling kan reageren.

Onder de bevoegde overheden en instellingen worden onder meer begrepen :

- > het Rijksregister van de natuurlijk personen
- > de instellingen van sociale zekerheid;
- > de Federale Overheidsdienst Financiën;
- > de Kruispuntbank Inburgering;
- > de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid
- > de coördinatieceel Vlaamse E-government;

Hierdoor is het mogelijk om de volgende voorwaarden zonder bevraging van de (kandidaat-) huurder na te gaan en op te volgen:

- > het inkomen;
- > de eigendomsvoorwaarde;
- > de gezinssamenstelling;
- > de voorwaarde om ingeschreven te zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister;
- > de taal- en inburgeringsbereidheid;
- > ...

De huurder moet zelf in ieder geval elke verwerving gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik van een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw en elke wijziging van de bewonerssamenstelling onmiddellijk aan de betrokken verhuurder melden.

De referentiepersoon geeft aan WoninGent door inschrijving, de toestemming om bij bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke documenten of gegevens betreffende de voorwaarden en de verplichtingen te verkrijgen.

Voor de uitvoering van de bepalingen van dit besluit doet WoninGent een beroep op informatie die de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders hem elektronisch kunnen bezorgen. Als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, wordt de kandidaat-huurder of huurder gevraagd de nodige gegevens te bezorgen. Als via de verkregen informatie van de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders blijkt dat de kandidaat-huurder of huurder niet of niet meer voldoet aan de wettelijk voorwaarden en verplichtingen, wordt die vaststelling meegedeeld aan de kandidaat-huurder of huurder die dan binnen een week na de mededeling kan reageren.

Onder de bevoegde overheden en instellingen worden onder meer begrepen :

- > het Rijksregister van de natuurlijk personen;
- > de instellingen van sociale zekerheid en KSZ en de personen waartoe het netwerk van de sociale zekerheid werd uitgebreid;
- > de Federale Overheidsdienst Financiën;
- > KBI;
- > HvN;
- > de onthaalbureaus;
- > de coördinatiecel Vlaamse E-government

De huurder moet elke verwerving gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik van een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw en elke wijziging van de bewonerssamenstelling onmiddellijk (dit is binnen de 30 dagen) aan de betrokken huurder melden.

WoninGent gaat de gezinssamenstelling na op basis van uittreksels of gegevens uit de bevolkingsregisters, uit het Rijksregister of uit het KSZ of andere bewijskrachtige documenten of feitelijke gegevens en vaststellingen. Ter bepaling van de gezinssamenstelling kan hij/zij/hen ook alle door het gemeen recht toegestane bewijsmiddelen aanvoeren, met uitzondering van de eed.

De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren vermeld in dit besluit. Alle elektronische gegevens mogen in dit kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein RWO voor statistische verwerking. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren.

Ook WoninGent houdt in lijsten en dossiers informatie over haar kandidaten en huurders bij. Meestal wordt die informatie gebruikt om na te kijken of er ergens recht op is, of om de huurder of kandidaat beter te helpen. Het is niet de bedoeling dat organisaties informatie opvragen of verspreiden aan personen en bedrijven die geen goede reden hebben om jouw informatie te krijgen. Daarom is er de privacywet. Zo krijgt WoninGent voor bepaalde situaties de toestemming om gegevens op te vragen en alleen door te geven als dat nodig is.

Meer uitleg daarover staat op <http://www.vmsw.be/privacy>.

Neem ook een kijkje op <https://woningent.be/privacyverklaring> of <https://woningent.be/ik-wil-huren/ik-wil-inschrijven/wat-doen-wij-met-jouw-gegevens>

SANCTIES

De toezichthouders zijn bevoegd voor de controle op de naleving van de verplichtingen, alsook voor het opleggen van de administratieve geldboetes. De ambtenaren die zijn aangewezen als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, zijn ook bevoegd voor de controle op de naleving van de verplichtingen. De ambtenaren en toezichthouders kunnen aan de betrokkenen alle gegevens en inlichtingen vragen die nodig zijn voor de uitoefening van hun taken. Zonder afbreuk te doen aan de rechten van verdediging, moet de betrokkene aan wie een vraag is gericht om gegevens en inlichtingen te verstrekken, binnen de door de bevoegde ambtenaren bepaalde redelijke termijn alle medewerking verlenen.

Deze ambtenaren krijgen voor de uitoefening van die **bevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie**.

ADMINISTRATIEVE MAATREGELEN

De toezichthouder is bevoegd om de *administratieve maatregelen* op te leggen aan WoninGent of de huurder die de bepalingen van de betrokken wetgeving of de verplichtingen die zijn opgenomen in de huurovereenkomst, niet naleeft.

Deze administratieve maatregelen zijn:

- › de stopzetting of de uitvoering of het opleggen van werken, handelingen of activiteiten;
- › het verbod opleggen op het gebruik van installaties, toestellen of houden van dieren, als die overmatige hinder veroorzaken.

De administratieve maatregelen bevatten de einddatum om er uitvoering aan te geven. Bij de bepaling van die uitvoeringstermijn wordt rekening gehouden met de tijd die redelijkerwijs is vereist om er uitvoering aan te geven.

De administratieve maatregelen kunnen de vorm aannemen van een bevel of een feitelijk handelen, op kosten van de vermoedelijke overtreder, om ofwel de inbreuk te beëindigen, ofwel zijn gevolgen geheel of gedeeltelijk ongedaan te maken ofwel herhaling ervan te voorkomen.

De Vlaamse Regering kan de nadere regels bepalen inzake de vorm en de inhoud van de administratieve maatregelen.

De beslissing tot het opleggen van de administratieve maatregel wordt schriftelijk bekendgemaakt aan WoninGent of de huurder, tenzij de maatregel zo spoedeisend is dat de beslissing niet tevoren op schrift kan worden gesteld. In dat geval zorgt de toezichthouder ervoor dat de maatregel zo spoedig mogelijk schriftelijk wordt meegedeeld.

Er kunnen geen andere administratieve maatregelen worden bevolen dan de maatregelen die nodig zijn om de inbreuk te beëindigen, de gevolgen ervan geheel of gedeeltelijk ongedaan te maken of herhaling ervan te voorkomen. De kosten voor de voorbereiding en de uitvoering van de administratieve maatregel moeten worden gedragen door de persoon die de inbreuk pleegde.

Als de persoon die administratieve maatregelen kreeg opgelegd, ze niet uitvoert binnen de vastgestelde termijn, kunnen ze worden uitgevoerd door de toezichthouder. De toezichthouder kan daarbij een beroep doen op derden.

De beslissing van de toezichthouder bevat:

- › een vermelding van de bepalingen, voorschriften of verplichtingen waarop een inbreuk werd gepleegd;
- › een overzicht van de vastgestelde feiten;
- › een nauwkeurige omschrijving van de werken, handelingen of activiteiten die door of op kosten van de partij die de inbreuk pleegde, moeten worden stopgezet of uitgevoerd;
- › de termijn waarbinnen de werken, handelingen of activiteiten moeten worden uitgevoerd of stopgezet;
- › een vermelding dat het uitvoeren of stopzetten van de werken, handelingen of activiteiten gebeurt op kosten van de partij die de inbreuk pleegde;
- › de beroepsmogelijkheden.

ADMINISTRATIEVE GELDBOETE

De toezichthouder is bevoegd om de *administratieve geldboete*⁶⁹ op te leggen aan de huurder van een sociale huurwoning die volgende verplichting(en)⁷⁰ niet naleeft op voorwaarde dat de betrokkene naar behoren werd gehoord of naar behoren werd opgeroepen.

De administratieve geldboete kan dus alleen worden opgelegd als de huurder schriftelijk door de toezichthouder in gebreke is gesteld en is aangemaand de verplichtingen binnen de door de toezichthouder vastgestelde termijn na te komen en hij/zij/hen verder verzuimt dat te doen. Alvorens de administratieve geldboete op te leggen wordt de huurder via een aangetekende brief uitgenodigd⁷¹ zijn verweermiddelen mee te delen.

Die administratieve geldboete mag niet lager zijn dan 25 euro noch hoger zijn dan 5.000 euro. Bij het opleggen van de administratieve geldboete mag er geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de feiten die aan de administratieve geldboete ten grondslag liggen, en de boete die op grond van die feiten wordt opgelegd.

Bij het vaststellen van het bedrag van de administratieve geldboete houdt de toezichthouder onder andere rekening met:

- > de ernst van de tekortkoming in de verplichtingen als huurder;
- > de weigering van begeleidingsmaatregelen die werden aangeboden door WoninGent;
- > de duur van het verzuim om te voldoen aan de verplichtingen als huurder;
- > het aantal aanmaningen dat de huurder met betrekking tot het verzuim in zijn verplichtingen als huurder ontving;
- > de herhaling van tekortkomingen in de verplichtingen als huurder;
- > de samenloop van tekortkomingen in de verplichtingen als huurder;
- > verzachtende omstandigheden;
- > de voortdurende of tijdelijke, algehele of gedeeltelijke onmogelijkheid om aan de verplichtingen als huurder te voldoen.

Een administratieve geldboete kan niet worden opgelegd als:

- > voor het betrokken feit reeds eerder een administratieve geldboete werd opgelegd;
- > de strafrechter voor het betrokken feit reeds een uitspraak in eerste aanleg heeft gedaan.

De beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete bevat minstens:

- > de bepalingen houdende de verplichtingen die de huurder verzuimde na te komen;
- > de vaststelling van de feiten die aanleiding geven tot het opleggen van de administratieve geldboete;
- > het bedrag van de opgelegde administratieve geldboete en de elementen die in aanmerking werden genomen voor het bepalen van dat bedrag;
- > de termijn waarbinnen de administratieve geldboete moet worden voldaan.
- > de vermelding van de mogelijkheid om te verzoeken om een kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling⁷²

⁶⁹ artikel 102bis, §3 van de Vlaamse Wooncode en artikel 54 van het kaderbesluit sociale huur is de mogelijkheid voorzien tot het opleggen van een administratieve geldboete

⁷⁰ artikel 92, §3 van de Vlaamse Wooncode

⁷¹ De uitnodiging bevat :

- > de bepalingen houdende de verplichtingen die de huurder verzuimt na te komen;
- > een uiteenzetting van de feiten die aanleiding geven tot het opleggen van een administratieve geldboete;
- > de melding dat de overtreder zijn verweermiddelen schriftelijk kan uiteenzetten binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte ter post van de uitnodigingsbrief en dat hij binnen diezelfde termijn schriftelijk om een hoorzitting kan verzoeken;
- > de melding dat de huurder zich kan laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman of een huurdersorganisatie of vertrouwenspersoon. In geval van een vertegenwoordiging door een huurdersorganisatie of vertrouwenspersoon is een schriftelijk mandaat van de huurder nodig;
- > de melding dat de huurder het recht heeft zijn dossier en alle op de zaak betrekking hebbende stukken in te zien, evenals het tijdstip en de plaats waar ze kunnen worden ingezien.

De toezichthouder bepaalt in voorkomend geval de dag waarop de overtreder uitgenodigd wordt om zijn zaak mondeling te verdedigen. De toezichthouder maakt een verslag van de hoorzitting.

⁷² Het verzoek tot kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete wordt gericht aan de leidend ambtenaar van het agentschap Inspectie RWO. De leidend ambtenaar van het agentschap Inspectie RWO wijst de toezichthouder aan die een beslissing neemt over het verzoek. De toezichthouder die een beslissing neemt over het verzoek, kan niet dezelfde toezichthouder zijn als de toezichthouder die de administratieve geldboete oplegde.

- › de beroepsmogelijkheden: als de betrokkene de administratieve geldboete betwist, kan hij/zij/hen, binnen dertig dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief de toezichthouder hiervan op de hoogte brengen met een met redenen omklede aangetekende brief. Na het verstrijken van die termijn is de beslissing definitief.

De administratieve geldboete moet worden betaald binnen zestig dagen nadat de beslissing definitief is geworden. De toezichthouder kan uitstel van betaling verlenen voor een door hem bepaalde termijn. De vordering tot betaling van de administratieve geldboete verjaart na verloop van vijf jaar, te rekenen vanaf de dag waarop ze is ontstaan. De opbrengst van de administratieve geldboeten wordt toegewezen aan het Herstelfonds.

Bij wanbetaling van de administratieve geldboete en toebehoren wordt een dwangbevel uitgevaardigd door de ambtenaar die belast is met de invordering. Dat dwangbevel wordt geïssueerd en uitvoerbaar verklaard door de ambtenaar die daartoe is aangewezen door de Vlaamse Regering.

Het dwangbevel wordt betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot of met een aangetekende brief. Op het dwangbevel zijn de bepalingen van toepassing van het vijfde deel van het Gerechtelijk Wetboek houdende bewarend beslag en middelen tot tenuitvoerlegging.

Een persoon wordt gestraft met:

- › een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden of een werkstraf met een maximale duur van 250 uren of met een geldboete van 26 tot 500 euro als hij/zij/hen deze verplichtingen niet nakomt:
 - › de sociale huurwoning betrekken, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen. Iedere wijziging van personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze betrekken, moet onmiddellijk aan de betrokken verhuurder worden meegedeeld;
 - › in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;
- › een gevangenisstraf van acht dagen tot één jaar of een werkstraf met een maximale duur van 250 uren of met een geldboete van 1.000 tot 5.000 euro, als hij/zij/hen, het toezicht verhindert.

De leidende ambtenaar van het agentschap Inspectie RWO wordt aangewezen als gemachtigde voor het viseren en uitvoerbaar verklaren van de dwangbevelen. Hij kan die bevoegdheid verder delegeren. Die wijst ook de ambtenaren aan die belast zijn met de uitvaardiging van het dwangbevel.

Zowel de betrokkene als de sociale verhuurder worden van de beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete in kennis gesteld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs. De met redenen omklede kennisgeving vermeldt het bedrag van de administratieve geldboete. De Vlaamse Regering stelt hiervoor de nadere regels vast.

De betrokkene kan binnen dertig dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief een gemotiveerd verzoek om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete indienen. Dat verzoek wordt ingediend per aangetekende brief en schorst de bestreden beslissing.

Na de betrokkene te hebben gehoord, beslist de toezichthouder over de verzoeken en deelt zijn beslissing mee aan de betrokkene binnen dertig dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoek, vermeld in het tweede lid. De beslissing wordt meegedeeld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs.

Bij aangetekende brief, gericht aan de betrokkene, kan de toezichthouder de voormelde termijn eenmalig verlengen met dertig dagen. Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd.

VERHURING BUITEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL

De reglementering van het sociaal huurstelsel is van toepassing op alle sociale huurwoningen. Echter, een sociale verhuurder kan beslissen sociale woningen buiten het sociaal huurrecht te verhuren. Dit kan enkel in twee gevallen:

- omwille van een specifieke doeleinde aan een lokaal bestuur, aan een welzijnsorganisatie of aan een organisatie die daartoe wordt erkend door de Vlaamse overheid;
- aan een huisbewaarder of aan een persoon met een ondersteunende functie inzake leefbaarheid en sociale veiligheid.

Een sociale verhuurder kan ook in het kader van bewonersparticipatie een sociale huurwoning ter beschikking stellen als er geen andere geschikte lokalen in de directe omgeving beschikbaar zijn. Afhankelijk van de aard van verhuring zijn er extra voorwaarden opgesomd en is er een andere huurprijsberekening van toepassing.

AAN WIE KAN ER BUITEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL VERHUURD WORDEN?

Een verhuring buiten stelsel gebeurt via een intermediaire instelling, die de sociale woning in huur neemt. Op haar beurt zal de intermediaire instelling de woning aanwenden voor een specifieke doeleinde. De volgende instanties worden aangeduid als intermediaire instellingen: een openbaar bestuur, een welzijnsorganisatie, of een organisatie die daartoe wordt erkend door de Vlaamse regering.

MAXIMUMPERCENTAGE VOOR VERHURING BUITEN HET SOCIAAL STELSEL

Maximaal 1% van het patrimonium van de verhuurder mag buiten het sociaal huurstelsel verhuurd worden. De woningen die worden verhuurd om leegstand te vermijden in het kader van renovatie, of de woningen in het kader van de opvang van dak- en thuislozen tijdens de winterperiode⁷³, worden niet meegerekend.

WELKE DOELEINDEN KOMEN IN AANMERKING?

De verhuring in het kader van het huisvesten van een doelgroep

- › De voorwaarden: de verhuurder moet aantonen dat de verhuring niet kan via een gemeentelijk toewijzingsreglement. Er kan m.a.w. niet rechtstreeks worden verhuurd aan de kandidaat-huurders van die bijzondere doelgroep. De gemeente moet bevestigen dat de verhuring aan die doelgroep in overeenstemming is met het lokale doelgroepenbeleid. De personen die tot de bijzondere doelgroep behoren, moeten voldoen aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden bepaald in het Kaderbesluit Sociale Huur.
- › De huurprijs: de huurprijs die de intermediaire instelling moet betalen aan de sociale verhuurder is gelijk aan de huurprijs die de onderhuurder (persoon van de bijzondere doelgroep) moet betalen aan de intermediaire instelling overeenkomstig het Kaderbesluit Sociale Huur. Om die huurprijs te berekenen, bezorgt de intermediaire instelling de gegevens van de onderhuurders die nodig zijn voor de huurprijsberekening, aan de verhuurder. Voor de periode van leegstand wordt de huurprijs in aanmerking genomen die de laatst bekende onderhuurder moest betalen.
- › De uitzondering: wanneer de intermediaire instelling de woning beschouwt als een groepsgebouw waarin meerdere onderhuurders onafhankelijk van elkaar huren, mag de huurprijs niet hoger zijn dan de marktwaarde, en niet lager dan de helft ervan, maar in ieder geval kostendekkend. Binnen deze marges kunnen de sociale verhuurder en de intermediaire instelling een huurprijs overeen komen, met indexatie⁷⁴.

De verhuring in het kader van noodopvang

- › De voorwaarde: de tijdelijke opvang mag niet langer dan zes maanden duren.
- › De huurprijs: de huurprijs die de intermediaire instelling dient te betalen aan de sociale verhuurder mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, en niet lager dan de helft ervan, maar moet in ieder geval kostendekkend zijn. Binnen deze marges kunnen de sociale verhuurder en de intermediaire instelling een huurprijs overeenkomen, met indexatie⁷⁵.
De huurprijs die de onderhuurder (= de persoon in nood) dient te betalen, is de huurprijs die de intermediaire instelling bepaalt.

⁷³ vermeld in artikel 14, §1, van het Samenwerkingsakkoord van 12 mei 2014 inzake dak- en thuisloosheid

⁷⁴ De indexatie van de huurprijs gebeurt overeenkomstig artikel 1728bis BW

⁷⁵ De indexatie van de huurprijs gebeurt overeenkomstig artikel 1728bis BW

- › De uitzondering: als de opvang de termijn van zes maanden overschrijdt, wordt de huurprijs voor de onderhuurder die voldoet aan de inkomens en -eigendomsvoorwaarde, berekend vanaf de zevende maand conform het Kaderbesluit Sociale Huur. Als de verhuring geschiedt met het oog op de opvang van dak- en thuislozen tijdens de winterperiode⁷⁶, gelden andere woonkwaliteitsnormen: de woning mag geen gebreken vertonen die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, en de woonlokalen waarin personen worden opgevangen, moeten veilig verwarmd worden. De intermediaire instelling moet zorgen voor de begeleiding van de personen die in de woning worden opgevangen.

De verhuring om leegstand bij renovatie of sloop te vermijden

- › De voorwaarde: de Vlaamse regering erkent de leegstandsbeheerders. De erkenningsvoorwaarden houden in dat:
 - er voor de woningen een conformiteitsattest is afgeleverd;
 - de bewoners op een eerlijke manier⁷⁷ zijn geselecteerd;
 - er geen kennelijke wanverhouding bestaat tussen de wederzijds bedongen verbintenissen van de leegstandsbeheerder en de bewoner.
- › De huurprijs: de huurprijs die de intermediaire instelling moet betalen aan de sociale verhuurder mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, en niet lager dan de helft van de marktwaarde, maar moet in ieder geval kostendekkend zijn. Binnen deze marges kunnen de sociale verhuurder en de intermediaire instelling een huurprijs overeen komen. In het geval de intermediaire instelling een welzijnsorganisatie is, is enkel de begrenzing tot de marktwaarde van toepassing. Een welzijnsorganisatie kan dus een lagere huurprijs bedingen dan de helft van de marktwaarde en de huurprijs moet dus niet kostendekkend zijn, met indexatie⁷⁸. De huurprijs die de onderhuurder (= de persoon die intrekt om leegstand te vermijden) dient te betalen is de huurprijs die de intermediaire instelling bepaalt.
- › De uitzondering: er zijn geen uitzonderingen voorzien.

De verhuring in het kader van de leefbaarheid

- › De voorwaarde: de gemeente moet expliciet bevestigen dat het de bedoeling is om in de sociale woningen een of meer gemeenschapsvoorzieningen, die werken rond het verhogen van de leefbaarheid, in onder te brengen.
- › De huurprijs: de huurprijs die de intermediaire instelling moet betalen aan de sociale verhuurder mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, en niet lager dan de helft van de marktwaarde, maar moet in ieder geval kostendekkend zijn. Binnen deze marges kunnen de sociale verhuurder en de intermediaire instelling een huurprijs overeen komen, met indexatie⁷⁹. **Aan een huisbewaarder of persoon met een ondersteunende functie**
- › De voorwaarde: er zijn geen specifieke voorwaarden voorzien.
- › De huurprijs: de huurprijs wordt berekend en aangepast overeenkomstig de huurprijsberekening die van toepassing is op de sociale verhuurder.
- › De uitzondering: er zijn geen uitzonderingen voorzien.

Terbeschikkingstelling in het kader van bewonersparticipatie

- › De voorwaarde: als er geen andere geschikte lokalen in de directe omgeving beschikbaar zijn, kan een verhuurder voor bewonersparticipatie een woning ter beschikking stellen.
- › De vergoeding voor de terbeschikkingstelling: de vergoeding voor de terbeschikkingstelling is maximaal gelijk aan de marktwaarde, vermeld in artikel 38 van het Kaderbesluit Sociale Huur. Rekening houdende met dit plafond is de vergoeding en de eventuele indexering vrij overeen te komen.

⁷⁶ vermeld in artikel 14, §1, van het Samenwerkingsakkoord van 12 mei 2014 inzake dak- en thuisloosheid

⁷⁷ vermeld in artikel 5 van het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid

⁷⁸ De indexatie van de huurprijs gebeurt overeenkomstig artikel 1728bis BW

⁷⁹ De indexatie van de huurprijs gebeurt overeenkomstig artikel 1728bis BW

Dit IHR is een van de manieren om u een beeld te geven over hoe WoninGent de regels toepast bij het verhuren van sociale woningen.

Dit document is dan ook maar een van de mogelijkheden om deze werking te leren kennen.

- › U kan ons steeds per mail (verhuur@woningent.be) bereiken indien u vragen heeft. Neem gerust een kijkje op www.woningent.be en u vindt er wellicht al het antwoord op uw vraag.
- › Het **jaarverslag** van WoninGent bevat ook informatie over de werking en realisaties van WoninGent, voor wie daarin geïnteresseerd is. Er zijn ook **folders** en **brochures** beschikbaar.
- › Uiteraard staan de **medewerkers** van WoninGent u graag te woord. Het is zeker aan te raden om via mail (verhuur@woningent.be) een afspraak te maken zodat wij u in de beste omstandigheden kunnen ontvangen. De **balie** is namelijk het eerste persoonlijk contact voor de huurders en kandidaten met WoninGent. Daarom investeert WoninGent veel tijd en energie in een concept waarin competente medewerkers, die de wetgeving beheersen, op een gepaste en professionele manier kunnen communiceren op maat. De balie bevindt zich in Kikvorsstraat 113 en is open op afspraak. WoninGent wil zich inzetten voor een laagdrempelig onthaal en vlotte dienstverlening. **Telefonisch** kan er de volledige werkdag contact opgenomen worden.
- › **Bovendien beschikt WoninGent ook over** wijkmonitoren, die de basisbegeleidingstaken opnemen, zoals bepaald in het KSH. De wijkmonitoren nemen elk een of meerdere wijken voor zich. De wijkmonitoren hebben een hoge aanwezigheidsgraad in hun wijk. Zij zijn daar onmiddellijk aanspreekbaar en komen snel tussen bij problemen, waardoor deze in de kiem kunnen worden gesmoord. Deze arbeidsintensieve dienstverlening onderstreept de wil van WoninGent om niet louter een sociale huisvestingsmaatschappij van stenen te zijn, maar ook een sociale huisvestingsmaatschappij van mensen.
De hoofdtaken van de wijkmonitoren bestaan uit:
 - › (Kandidaat-)huurders informeren en vertrouwd maken met hun rechten en plichten en met een aantal procedures (opmaken kandidatendossier, klachtenprocedure, wat bij huurachterstand...);
 - › Preventieve woonbegeleiding en leefbaarheidsbevordering door bemiddeling, doorverwijzing en begeleiding van huurders;
 - › Ondersteuning van huurders- of bewonersinitiatieven (laagdrempelige werking, vertrouwensband creëren met de bewoners);
 - › De wijkmonitoren vervullen bovendien een belangrijke taak bij grote renovatieprojecten. Zij staan de huurder bij vanaf het ogenblik dat deze in kennis gesteld wordt van de nakende verhuis, tot wanneer de huurder effectief zijn intrek heeft genomen in de nieuwe woning.
- › De wijkmonitoren vormen dus de brug tussen de (kandidaat-)huurder en WoninGent. In dit kader werkt WoninGent ook samen met tal van organisaties in het veld. Zo hecht WoninGent belang aan een goede samenwerking met verschillende organisaties zoals CAW, OCMW Gent, Samenlevingsopbouw Gent, AZiS, vzw Baken, sociale diensten van mutualiteiten en ziekenhuizen, MSoc, psychiatrische instellingen, Straathoekwerk, Stedelijke buurtwerking en politiediensten, ...WoninGent tracht met hen in onderling overleg zo veel als mogelijk tegemoet te komen aan de noden van onze huurders. Er is ook regelmatig overleg met andere sociale huisvestingsmaatschappijen. WoninGent hecht belang aan een strikte opvolging van de wanbetalers. Het vermijden van uitzettingen door een vlotte aanpak van de wanbetaling, is een sociale doelstelling die bovendien ook de leegstand niet ongunstig beïnvloedt. Er is een goede samenwerking met OCMW (geregeld via het samenwerkingsprotocol 'woonbegeleiding').