

# INTERN HUURREGLEMENT



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

Het **Kaderbesluit Sociale Huur** (KSH) legt de regels vast voor het toewijzen en verhuren van sociale woningen die gebouwd en/of verhuurd worden door de sociale woonactoren in Vlaanderen.

Woningent is ook een sociale woonactor en moet dus de regels van dat KSH volgen bij het verhuren van sociale woningen.

Zo moet ook Woningent een **intern huurreglement** (IHR) opmaken. Dat 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. Hierbij is de 'Wegwijs in het sociaal huurstelsel' van Wonen-Vlaanderen een inspiratiebron.

Er is ook een samenvatting beschikbaar. Hier kan je de belangrijkste zaken nalezen op een overzichtelijke manier.

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  
vind je terug op [www.woningent.be](http://www.woningent.be)  
of kan je komen inkijken in Kikvorsstraat 113 te 9000 GENT  
van maandag t.e.m. donderdag van 8.30u-11.30u.**

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.

De versie die u nu raadpleegt is de versie op 1 november 2017, en is aangepast aan de wijzigingen van het decreet van 10 maart 2017 tot wijziging van artikel 92, 93, 95, 98 en 102bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2017 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurwoningstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

#### Achterliggende wet- en regelgeving<sup>1</sup>:

- Het BVR tot reglementering van het sociale huurwoningstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (VWC) is beter gekend als het **Kaderbesluit Sociale Huur (KSH)**  
= origineel van 12/10/2007, in voege sinds 01/01/2008 en gepubliceerd in het BS 25/03/2009  
en  
= sinds de inwerkingtreding op 1/01/2008 meermaals gewijzigd om tegemoet te komen aan bepaalde juridische knelpunten, technische onvolkomenheden en nieuwe beleidsinzichten  
⇒ *Recentste versie [hier](#)<sup>2</sup> te raadplegen*
- **Titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (VWC)**  
= origineel van 15/07/1997  
en  
ingrijpend gewijzigd door het decreet van 15/12/2006, vervolgens bijgestuurd door de decreten van 29/04/2011 en 31/05/2013 (een aantal kleinere wijzigingen) en tot slot opnieuw ingrijpend gewijzigd door het decreet van 14/10/2016.  
⇒ *Recentste versie [hier](#)<sup>3</sup> 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  
⇒ *Recentste versie [hier](#)<sup>4</sup> te raadplegen*
- **Lokaal Toewijzingsreglement Stad Gent (LTR)** met doelgroepenplan  
= origineel goedgekeurd in de Gemeenteraad van Gent op 15/12/2008 en goedgekeurd door de minister op 8/04/2009  
en  
nadien updates (na goedkeuring in Gemeenteraad telkens goedgekeurd door de minister (op 15/01/2015, 6/10/2016, 6/02/2017, 22/10/2019<sup>5</sup>, 13/08/2019)

#### Goedkeuring door bestuur van WoninGent:

- › naar aanleiding van de *fusie* WoninGent door het Toewijzingscomité op 22/12/2011 en 18/10/2012 en de Raad van Bestuur op 06/11/2012
- › naar aanleiding van *inspectie* door onze Toezichthouder op 31/10/2013 en 7/11/2013:
  - › aanpak en actiepunten inspectieverslag: goedkeuring door Verdir op 23/12/2013, Toewijzingscomité op 28/11/2013, Dagelijks Bestuur op 20/01/2014 en Raad van Bestuur op 3/02/2014
  - › documenten (formulieren, brieven, proces toewijzingen) door Toewijzingscomité op 20/03/2014 en Raad van Bestuur op 4/03/2014
  - › IHR op Toewijzingscomité op 24/04/2014 en Raad van Bestuur op 6/05/2014
  - › Lijst LTR-woningen door Toewijzingscomité op 20/02/2014 en Raad van Bestuur op 4/03/2014
  - › IHR op Toewijzingscomité op 25/08/2014 en Raad van Bestuur op 8/09/2014
  - › IHR op Toewijzingscomité op 21/01/2016 en Raad van Bestuur op 2/02/2016
- › naar aanleiding van inwerkingtreding van de *optionele voorrangregel* 'wie nog niet sociaal huurt' door het Toewijzingscomité op 25/08/2014 en de Raad van Bestuur op 8/09/2014
- › naar aanleiding van het *gewijzigde en goedgekeurde LTR* door het Toewijzingscomité van 29/01/2015 en de Raad van Bestuur van 5/02/2015; door het Toewijzingscomité van 16/01/2017 en de Raad van Bestuur van 6/02/2017; door het Toewijzingscomité van 12/07/2017 en Raad van Bestuur op 5/09/2017
- › naar aanleiding van de *jaarlijkse update van de LTR-adressenlijsten van het voorbehouden patrimonium*: recentste goedkeuring door het Toewijzingscomité van 17/09/2019
- › naar aanleiding van *wijzigingen in KSH of VWC*: indien bepalingen uit dit IHR 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 aan de eerstvolgende Raad van Bestuur meegedeeld ter goedkeuring

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> <https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1016403&datum=&geannoteerd=false&print=false>

<sup>3</sup> <https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1005498&datum=&geannoteerd=false&print=false>

<sup>4</sup> <https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1017049&datum=&geannoteerd=false&print=false>

<sup>5</sup>Het betreft een uitbreiding van de vorige versie met de doelgroep 'mensen met autismespectrumstoornissen' die een voorrang hebben voor de 8 studio's/appartementen in het Groot Begijnhof in Sint-Amandsberg. Begeleiding gebeurt door VZW OBRA/Baken. Sociale verhuurder is SVK Gent. Op zich heeft het reglement op dit ogenblik enkel zijn uitwerking bij SVK Gent."

De VWC is niet van toepassing op de sociale woningen, die WoninGent verhuurt buiten het sociaal huurstelsel.

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)

<b>In dit IHR leest u meer over:</b>
<b><i>Info voor de KANDIDAAT</i></b>
De voorwaarden
Inschrijving
Actualisering
Ontdubbeling kandidatendossier
Schrapping
Toewijs van een sociale woning (toelatingsvoorwaarden, toewijsmethodiek en toelatingsvoorwaarden)
<b><i>Info voor de HUURDER</i></b>
Huurovereenkomst
Waarborg en plaatsbeschrijving
Het reglement van inwendige orde
Registratie
De huurprijs
Verdeling van de kosten en de lasten tussen huurder en verhuurder
Provisies en afrekeningen
Bijwoonst
<b><i>ALGEMENE info</i></b>
Verhaal
Gegevensuitwisseling
Sancties
Meer info
<b><i>enkele belangrijke begrippen en afkortingen</i></b>

# Info voor de KANDIDAAT

Een persoon die zich (mee) wil inschrijven voor een sociale huurwoning, een persoon die een sociale huurwoning wil toegewezen worden of een persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst, dient te voldoen aan een aantal **voorwaarden**.

Die voorwaarden zijn zowel bij inschrijving als bij toewijzing dezelfde, hoewel er op bepaalde vlakken verschillen zijn in het aantonen of aan de voorwaarde is voldaan.

De voorwaarden zijn meestal strenger bij toewijzing dan bij inschrijving voor een sociale huurwoning.

## DE VOORWAARDEN

### INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Een natuurlijke persoon kan zich laten inschrijven in het register, als die aan de volgende voorwaarden voldoet:

#### 1° LEEFTIJD

- een **meerderjarige** persoon zijn (de volle leeftijd van 18 jaar hebben)
- een **minderjarige ontvoogde** persoon of een minderjarige persoon zijn die **zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding** door een erkende dienst.

Ook een persoon die **verlengd minderjarig** werd verklaard zoals bedoeld in artikel 487bis van het burgerlijk wetboek, moet aan deze begeleidingsvoorwaarde voldoen wil hij zich kunnen inschrijven voor of toegelaten worden tot een sociale huurwoning. Sinds 1 september 2014 kan er geen statuut 'verlengde minderjarigheid' meer worden aangevraagd of toegekend.



**Als een persoon zich wil inschrijven voor een sociale assistentiewoning geldt bovendien de voorwaarde dat hij 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° INKOMEN

samen met de gezinsleden beschikken over een inkomen in het referentiejaar (=3 jaar voorafgaand aan de toepassing), dat de **inkomensgrenzen niet overschrijdt**.

Om zich in 2019 in te schrijven, telt dus het inkomen van 2016 en wordt het geïndexeerd<sup>6</sup> naar vandaag.

Dit inkomen mag in 2016 niet hoger zijn dan:

- > €24.094 euro voor een alleenstaande bent zonder personen ten laste;
- > €26.112 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap;
- > €36.138 euro in alle andere gevallen, plus€2.021 euro per persoon ten laste

Iedere persoon moet met zijn gezin voldoen aan een inkomensvoorwaarde. Ongeacht de periode waarop het inkomen betrekking heeft, wordt het inkomen van het referentiejaar steeds geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni voorafgaand aan de inschrijving, actualisering of toewijzing en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

WoninGent kijkt dus naar het **inkomen van drie jaar geleden. Dit wordt aangepast of verhoogd (geïndexeerd) naar het jaar van inschrijving. De baliemedewerker van WoninGent kan dit samen met de kandidaat-huurder nagaan.**

<sup>6</sup> 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 2017 moeten inkomens van juli 2016 tot en met het moment van toetsing niet geïndexeerd worden.

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**

- > Als de persoon die zich kandidaat wil stellen, samen met zijn gezinsleden, tijdens het referentiejaar geen inkomen had, neemt WoninGent het inkomen in aanmerking van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd. Er wordt namelijk opgeschoven tot minstens één gezinslid een in aanmerking te nemen inkomen heeft. Het is niet toegestaan inkomsten van de verschillende gezinsleden op verschillende tijdstippen te combineren. In het uiterste geval wordt met het huidig inkomen rekening gehouden. Het huidig inkomen wordt door WoninGent vastgesteld op basis van inkomensgegevens van doorgaans drie maanden die voorafgaan aan het toetsingsmoment. De bedoeling is een zo representatief mogelijk beeld te krijgen van de huidige inkomensituatie van de persoon en zijn gezinsleden. Er wordt geen rekening gehouden met toekomstige inkomenswijzigingen, bijvoorbeeld de situatie na toewijzing van de sociale huurwoning. Als het inkomen van het referentiejaar de grens overschrijdt, maar in het jaar van de aanvraag tot onder de grens gedaald is, kan de persoon worden ingeschreven. Het huidig inkomen wordt dus ook gehanteerd indien blijkt dat de som van het inkomen van alle gezinsleden samen, na indexatie, uit het referentiejaar hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrenzen.
- > De persoon ten laste, die erkend is als ernstig gehandicapt of erkend was op het ogenblik van pensionering, telt voor twee personen ten laste. Een kind dat minderjarig is of waarvoor kinderbijslag wordt betaald EN dat gehandicapt is, telt voor twee personen ten laste.
- > 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. Het actueel besteedbaar inkomen wordt vastgesteld door WoninGent op basis van minimaal drie van de zes maanden die voorafgaan aan de referentiedatum. Bedoeling is een zo representatief mogelijk beeld te verkrijgen van het actueel besteedbaar inkomen.
- > In uitzonderlijke omstandigheden kan WoninGent gemotiveerd beslissen om echtgenoten die kunnen aantonen dat hun **huwelijk onherstelbaar ontwricht** is, niet als gezinsleden te beschouwen. De kandidaat-huurder bezorgt hiervoor aan WoninGent een gemotiveerd attest.  
Bij inschrijving is het dus voldoende om de andere echtgenoot niet meer mee in rekening te nemen, als de persoon die zich wil inschrijven, aantoont dat het huwelijk onherstelbaar is ontwricht. De stavingsstukken van de onherstelbare ontwrichting: b.v. aparte adressen sinds 1 jaar (de termijn van 1 jaar is algemeen aanvaard gezien men na 6 maanden op een ander domicilie al gerechtelijke stappen kan nemen), elk een apart huurcontract, PV partnergeweld, verslag OCMW of advocaat,...). Een attest dat de feitelijke scheiding aantoont, geldt uiteraard ook.  
De volgende personen worden niet beschouwd als gezinsleden:
  - de echtgenoot van de persoon die zich wil inschrijven, op voorwaarde dat wordt aangetoond dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is;
  - een of meer andere personen dan de persoon die op het ogenblik van de inschrijving samenwonen met de persoon die zich wil inschrijven, en die duidelijk de sociale huurwoning niet met die persoon gaan betrekken.

### **3° EIGENDOM**

**Samen met de gezinsleden geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland hebben.**



Een kandidaat- huurder of een van zijn gezinsleden mag eveneens **geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap** zijn waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht.



Als een persoon zich wil inschrijven voor een **sociale assistentiewoning** gelden bovendien de voorwaarden:

- hij heeft samen met zijn gezinsleden, geen woning gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik gehad in de periode van tien jaar voor de inschrijvingsdatum;
- hij heeft samen met zijn gezinsleden, geen perceel dat bestemd is voor woningbouw gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.

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.



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 referentiehuurder 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 referentiehuurder 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.

Voor de kandidaat-huurders die vóór 1 maart 2017 zijn ingeschreven voor een 'gewone' sociale huurwoning, gelden op het moment van de toelating tot een sociale huurwoning onmiddellijk de nieuwe strengere eigendomsvoorwaarden.



### **Uitzondering op de eigendomsvoorwaarde:**

Een aantal woningen worden buiten beschouwing gelaten bij de aftoetsing van de eigendomsvoorwaarde. In sommige gevallen dient de huurder dan na de toewijzing van een sociale huurwoning die woning binnen het jaar te vervreemden.

De eigendomsvoorwaarde geldt **niet**:

- › op basis van de beëindiging van het huwelijk: de woning of het perceel bestemd voor woningbouw die de kandidaat-huurder gedeeltelijk in volle eigendom heeft en die deel uitmaakt van een huwelijksgemeenschap vormt geen beletsel op voorwaarde dat de kandidaat-huurder bij inschrijving kan aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is. Bij toewijzing of toetreding moet er een vordering tot echtscheiding zijn ingesteld, tenzij er gegronde redenen zijn om de vordering tot echtscheiding nog niet te hebben ingesteld of als er een vermoeden van afwezigheid is vastgesteld. De huurder moet uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning of toetreding tot de huurovereenkomst. WoninGent kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn.
- › op basis van het kosteloos karakter van de eigendomsverwerving: de woning of het perceel bestemd voor woningbouw die de kandidaat-huurder kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven (bv. schenking, erfenis) vormt geen beletsel. De kandidaat-huurder moet in dat geval uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning of toetreding tot de huurovereenkomst. Hiermee wordt bedoeld dat de kandidaat-huurder een jaar de tijd krijgt om zijn aandeel te vervreemden. Als dat door omstandigheden niet lukt (erfenisregelingen kunnen een geruime tijd in beslag nemen), kan WoninGent beslissen om de kandidaat-huurder meer tijd te gunnen
- › op basis van een onteigeningsplan: als de woning gelegen is in het Vlaamse Gewest die binnen de grenzen van een vastgesteld **onteigeningsplan** ligt en die wordt bewoond door de persoon die zich kandidaat wil stellen;
- › op basis van de woonkwaliteit: als de woning in het Vlaamse Gewest maximaal twee maanden voor de inschrijving **onbewoonbaar of ongeschikt verklaard** is en waarvan de **ontruiming** noodzakelijk is. De persoon die zich kandidaat wil stellen, moet de woning bewoond hebben op de datum waarop de woning onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of op de datum van het conformiteitsonderzoek dat aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode (VWC). Om zich in te schrijven moet de woning wel al effectief ongeschikt of onbewoonbaar verklaard geweest zijn. Hij kan zich dus niet enkel op basis van het conformiteitsonderzoek al gaan inschrijven als hij eigenaar is van de woning.
- › op basis van niet aangepast aan een fysieke handicap: de woning in het Vlaamse Gewest die **onaangepast** is en die 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. De uitzondering voor 55-plussers in een onaangepaste woning wordt dus geschrapt, maar er is wel een overgangsbepaling. De uitzondering blijft gelden voor de kandidaat-huurders die vóór 23 december 2013 (inwerkingtreding van het besluit) zijn ingeschreven. Ouderen zonder specifieke handicap komen dus niet in aanmerking voor deze uitzondering. De bewoners/eigenaars krijgen ook een voorrang voor een sociale huurwoning, op voorwaarde dat die sociale huurwoning aangepast is aan de fysieke handicap van de kandidaat-huurder of zijn gezinslid. De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan de WoninGent instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengstermijn is niet bepaald.
- › als de woning bewoond wordt door een **persoon met een handicap** die zich wil inschrijven voor een **ADL-woning**. De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan WoninGent instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengstermijn is niet bepaald.
- › Op basis van de ruimtelijke bestemmingszone: als de woning in een ruimtelijke bestemmingszone **in België ligt waar wonen niet toegelaten** is. Dit is een uitbreiding van de uitzondering 'campingverblijf';

- › *Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de VWCcode: als de woning moet worden **ontruimd** (ten gevolge van een ongeschiktheid of onbewoonbaarverklaardheid of niet voldoen aan conformiteitsonderzoek dus 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. De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn kan WoninGent instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald*
- › *Op basis van een **faillissement**: als de woning bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een **faillietverklaring**. De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn kan WoninGent instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.*

WoninGent past deze verstrenging van de eigendomsvoorwaarde toe bij inschrijving/actualisering en toewijs van de kandidatendossiers. 1 keer per jaar (bijvoorbeeld in juni) maakt WoninGent een inventaris op en worden de huurders die niet zouden voldoen, aangeschreven voor verdere opvolging.



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.** (zie verder onder 'inschrijvingsmoment' en 'huurovereenkomst-'beëindiging')

#### 4° REGISTER

#### **Samen met de gezinsleden ingeschreven zijn in het vreemdelingenregister of bevolkingsregister of hij en zijn gezinsleden zijn ingeschreven op een referentieadres.**

Niet alle personen die legaal op het grondgebied verblijven, hebben recht 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.**

Gelet op de inwerkingtreding van de versnelde asielprocedure, en de daaraan gekoppelde - door de federale overheid georganiseerde - opvanginitiatieven, wordt de toegang tot sociale woningen 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.

Erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden kunnen zich reeds inschrijven voor een sociale woning met het vluchtelingenattest en hun brief met een positieve beslissing van het CGVS. Die documenten bewijzen immers hun recht op duurzaam verblijf. De effectieve inschrijving in het vreemdelingenregister in de gemeente is de administratieve verwerking van dat rechtsfeit. Voor een toewijzing van een sociale huurwoning wordt wel verwacht dat de erkende vluchteling of subsidiair beschermde effectief is ingeschreven in het vreemdelingenregister.

Bij de inschrijving meldt de persoon die zich wil inschrijven wie als toekomstige **referentiehurder** wordt aangewezen. Voor de kandidaten die reeds op de wachtlijst stonden voor de reglementering omtrent de referentiehurder in voege trad, wordt dit bij de eerstvolgende toewijzings- of actualiseringsbrief bepaald.



#### **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. In voorkomend geval wordt de schrapping die voor de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot wijziging van de reglementering betreffende het sociaal huurstelsel en de overdracht van onroerende goederen, heeft plaats gevonden op basis van het niet-voldoen aan die toelatingsvoorwaarde door de kandidaat-huurder die voor 1 juni 2007 een asielaanvraag heeft ingediend en die ingeschreven was voor 1 januari 2008, ongedaan gemaakt, tenzij er intussen een negatieve uitspraak is over de gegrondheid van zijn asielaanvraag.
- › In navolging van de uitspraak van het Grondwettelijk Hof 91/2015 van 18 juni 2015 moet 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 toetredingsvereisten. Het Grondwettelijk Hof beoordeelt de inschrijving van een asielzoeker in het wachtregister voor vreemdelingen als een situatie die noodzakelijkerwijze tijdelijk van aard is. Dit maakt dat voor een lopende huurovereenkomst, de persoon kan bijwonen in afwachting van een beslissing. 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).

## HET MOMENT WAAROP DE VOORWAARDEN WORDEN AFGETOETST

---

WoninGent controleert of de kandidaat-huurder respectievelijk voldoet aan de inschrijvings- dan wel toelatings- of toetredingsvoorwaarden:

- › 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 geschrapt 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 niet aan de inkomensvoorwaarde voldoet, dan wordt hem schriftelijk meegedeeld dat er enkel een toewijzing kan plaatsvinden als hij 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 geschrapt.  
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.
- › of op het moment dat hij wil **toetreden** tot een lopende huurovereenkomst.  
Een persoon kan alleen toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoont dat hij 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, vermeld in artikel 5 van de VWC of niet aangepast aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap).

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 of toe te wijzen of te laten toetreden tot de huurovereenkomst.

## HET GEZINSBEGRIIP IN HET KADER VAN DE VOORWAARDEN

---

Als een persoon zich wil inschrijven of wil toegelaten worden tot een sociale huurwoning dient hij te voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Als hij zich samen met zijn gezinsleden aandient, dan zullen ze samen afgetoetst worden aan de voorwaarden.

### Het gezinsbegrip

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

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 momenteel nog niet mee 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. Voor de personen die nog getrouwd zijn, moet kunnen aangetoond worden dat men de intentie heeft om het huwelijk te beëindigen, wil men zonder partner in aanmerking komen voor een sociale woning.

### 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.

### Wettelijke 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. Dat is echter niet evident en moet met de grootste omzichtigheid gebeuren. Het sociaal huurrecht heeft dan ook een procedure voorzien, hoe om te gaan in het geval een kandidaat-huurder zonder zijn wettelijke partner wil in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

### **Wettelijk samenwonenden**

Als de persoon nog wettelijk samenwoont, zal hij de wettelijke samenwoning moeten beëindigen en dat aantonen. De beëindiging van een wettelijke samenwoning 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.

### **Wettelijk gehuwden**

Kandidaat-huurders die getrouwd zijn, maar zonder hun partner in aanmerking willen komen voor een sociale woning, moeten de intentie tonen om uit de echt te scheiden.

De uitzondering voor gehuwden kent een getrappt systeem. Bij inschrijving kan door WoninGent nog de nodige soepelheid aan de dag gelegd worden; bij toelating tot en toewijzing van een sociale huurwoning is er een duidelijk beoordelingscriterium voorzien waar de kandidaat-huurder dient aan te voldoen.

Concreet wordt de echtgenoot of echtgenote niet als gezinslid beschouwd als:

- › bij inschrijving de persoon kan aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is;  
In principe kan iedere partij de echtscheiding inleiden op basis van een onherstelbare ontworchtiging. In de inschrijvingsfase voor een sociale huurwoning is echter niet vereist dat er reeds een dagvaarding dan wel verzoekschrift is ingediend bij de rechtbank van eerste aanleg.  
Er wordt in het KSH niet bepaald op welke manier de ontworchtiging dient te worden aangetoond. Een huwelijk is onherstelbaar ontworcht *wanneer de voortzetting van het samenleven tussen de echtgenoten en de hervatting ervan redelijkerwijs onmogelijk is geworden als gevolg van die ontworchtiging*. De onherstelbare ontworchtiging kan aangetoond worden met alle wettelijke middelen. WoninGent moet op basis van de concrete bewijzen en met respect voor het recht op privacy gemotiveerd beslissen of hij de elementen als voldoende aanvaardt of niet. Een rechtbankbeslissing is in deze niet vereist.  
Het meest voor de hand liggende bewijs is de *feitelijke scheiding zelf*, die onder bepaalde voorwaarden éézijdig of samen met de partner kan aangevoerd worden om het huwelijk te laten ontbinden. Als de kandidaat-huurder kan aantonen hiervoor stappen te hebben (willen) ondernemen, kan dit reeds afdoende zijn.  
Minder voor de hand liggend zijn de *bewijsstukken* die de kandidaat-huurder kan aandragen om de ontworchtiging zelf aan te tonen. Voorbeelden hiervan zijn een proces-verbaal van de politie waarin partnergeweld of geruzie wordt vastgesteld, verslag van een OCMW, of door documenten van een advocaat waaruit blijkt dat de echtscheidingsprocedure is ingezet. Ook brieven, e-mails, foto's of getuigen kunnen volstaan. Deze werkwijze is minder voor de hand liggend omdat ze dicht aanleunt tegen het privé leven van de kandidaat-huurder. Op basis van een ingeleide echtscheiding  
De echtscheiding kan door beide partijen samen, of éézijdig door één van de partijen ingeleid worden. Hiervoor dient er een verzoekschrift ingediend te worden bij de rechtbank van eerste aanleg.  
Wil men de echtscheiding op grond van onherstelbare ontworchtiging inleiden door de ontworchtiging met alle wettelijke middelen te bewijzen, dan wordt de procedure bij dagvaarding ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg.
- › bij toelating en toetreding de persoon een vordering tot echtscheiding kan voorleggen
- › bij toelating en toetreding de persoon gegronde redenen kan aanvoeren voor het niet instellen van een vordering tot echtscheiding dus er is nog geen echtscheiding ingeleid  
Deze uitzondering beoogt tegemoet te komen aan de partners die wel een echtscheidingsprocedure willen inleiden, maar de procedure pas durven in te leiden na verhuis. WoninGent moet zelf dergelijke situaties inschatten.
- › bij toelating en toetreding de persoon het bewijs dat er een vermoeden van afwezigheid is vastgesteld overeenkomstig artikel 112 BW kan voorleggen  
Een vermoeden van afwezigheid wordt vastgesteld door de rechtbank van eerste aanleg. Wanneer een persoon sinds meer dan drie maanden niet meer verschijnt in zijn woon- of verblijfplaats en men van hem gedurende ten minste drie maanden geen nieuws heeft ontvangen en daaruit onzekerheid voortvloeit over zijn leven of zijn dood, kan de rechtbank van eerste aanleg, op verzoek van iedere belanghebbende of van de procureur des Konings, het vermoeden van afwezigheid vaststellen.

### **De gezinsleden in het buitenland**

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.

In het inschrijvingsregister wordt voor de invulling van de gegevens voor zover dat mogelijk is, rekening gehouden met het voltallige gezin na de hereniging.

Voor de toetsing van de voorwaarden wordt enkel rekening gehouden met de gezinsleden die op het moment van toetsing in België verblijven.

## De minderjarige gezinsleden

Minderjarige personen, die deel uitmaken van het gezin, worden niet afgetoetst, tenzij voor de eigendomsvoorwaarde. De minderjarige persoon wordt mee afgetoetst om na te gaan of het gezin als kandidaat-huurder geen woning of perceel bestemd voor woningbouw gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft.

## DE ERKENNING ALS EEN PERSOON TEN LASTE

---

De volgende personen worden als persoon ten laste beschouwd:

### › **Op basis van domicilie**

Het kind dat bij de kandidaat-huurder gedomicilieerd is, en dat voldoet aan de volgende voorwaarden, wordt als ten laste beschouwd.

- › het is minderjarig of er wordt kinderbijslag of wezentoelage voor uitbetaald;
- › het wordt door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwd. De kinderen die door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste worden beschouwd, zijn vaak studenten die de leeftijd van 25 jaar hebben bereikt, en hierdoor geen recht meer hebben op kinderbijslag. Een verzoek dient te worden gericht aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Woonbeleid - Koning Albert II-laan 19 bus 21 - 1210 Brussel. Opgelet: vanaf 10 oktober 2017: Havenlaan 88 bus 22, 1000 Brussel

### › **Op basis van regelmatig verblijf**

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

Het kind dat bij de kandidaat-huurder niet gedomicilieerd is maar er op regelmatige basis verblijft en dat voldoet aan één van de volgende voorwaarden wordt als ten laste beschouwd:

- › het is minderjarig of er wordt kinderbijslag voor uitbetaald of;
- › het wordt door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwd. Het regelmatig verblijf kan met alle mogelijke middelen worden aangetoond. Bij gebrek aan een formele beslissing (uitspraak vrederechter, vonnis, regeringsakte, 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. De kinderen die door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste worden beschouwd, zijn vaak studenten die de leeftijd van 25 jaar hebben bereikt, en hierdoor geen recht meer hebben op kinderbijslag. Een verzoek dient te worden gericht aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Woonbeleid - Koning Albert II-laan 19 bus 21 - 1210 Brussel. Opgelet: vanaf 10 oktober 2017: Havenlaan 88 bus 22, 1000 Brussel

### • **Op basis van een ernstige handicap**

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. Als een kind (zie hoger) ook erkend is als ernstig gehandicapt, wordt het gelijkgesteld aan twee personen ten laste.

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.



### **Opmerking**

- › **Een 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 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 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.

# INSCHRIJVING

Zich inschrijven voor een sociale woning kan gratis en zonder afspraak aan de balie in Kikvorsstraat 113 te 9000 GENT van maandag t.e.m. donderdag van 8.30u-11.30u.

## INSCHRIJVINGSREGISTER<sup>7</sup>

Iedere verhuurder moet een **inschrijvingsregister** bijhouden waarin de identiteit van iedereen die zich inschrijft voor een sociale huurwoning en die voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden wordt bijgehouden.

De kandidaat-huurder blijft in het inschrijvingsregister staan tot op het moment dat hij wordt geschrappt. 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.

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.

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.

Elke verhuurder houdt dit register bij waarin volgens de orde van de indiening van de aanvraag tot inschrijving, de kandidaat-huurders worden ingeschreven, met vermelding van de eventuele voorrangregels.

Als een kandidaat-huurder uit het register wordt geschrappt, wordt de reden van deze schrapping in het register bewaard tot de eerstvolgende actualisatie van het register werd voltooid.

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

<sup>7</sup> VOORBIJE SAMENVOEGING VAN DE INSCHRIJVINGSREGISTERS - Wegens de fusie van De Goede Werkmanswoning, woninGent, Huisvesting Scheldevallei en de inbreng van de Stadswoningen, heeft WoninGent de inschrijvingsregisters van deze verhuurders **samenveegd** in een nieuw inschrijvingsregister.

De volgende kandidaturen werden niet overgenomen in het nieuwe inschrijvingsregister:

- de kandidatuur die minstens een jaar vóór de samenvoeging werd geschrappt op basis van acceptatie naar aanleiding van een toewijzing;
- de kandidatuur die minstens zestig dagen vóór de samenvoeging werd geschrappt 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 meegedeeld 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.

- › 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.
- › het inschrijvingsnummer: de kandidaat-huurders krijgen een unieke dossiercode, het inschrijvingsnummer, dat bestaat achtereenvolgens uit de volgende numerieke gegevens: die bestaat uit achtereenvolgens 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 2017.01.07.001 is het inschrijvingsnummer van de eerste persoon die zich op 7 januari 2017 kwam inschrijven bij WoninGent. Als een kandidaat zich bij verschillende verhuurders inschrijft, zal deze telkens een ander inschrijvingsnummer krijgen.
- › de naam en andere gegevens van de aanvrager en van iedereen alle personen die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken, met aanduiding van de referentiehurder:
  - › *Hierbij wordt ook rekening gehouden met de kinderen van de kandidaat-huurder die niet permanent bij de kandidaat-huurder zullen wonen, als hij meedeelt dat hij 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.*
  - › *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 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 deze dat binnen de maand na de wijziging meedelen aan WoninGent.*
  - › *Bij de invulling van de gegevens over de personen die de woning na de toewijzing ervan, samen zullen betrekken, wordt ook rekening gehouden met de kinderen van de kandidaat-huurder die niet permanent bij de kandidaat-huurder zullen wonen, als hij meedeelt dat hij de nodige ruimte wenst om hen te huisvesten. Als de kandidaat-huurder meedeelt dat hij een gezinshereniging plant, wordt voor de invulling van de gegevens voor zover dat mogelijk is, rekening gehouden met het voltallige gezin na de hereniging*
- › De aanduiding van de referentiehurder<sup>8</sup>
  - › *Bij inschrijving duidt het gezin de toekomstige referentiehurder aan. Deze aanduiding is definitief. De referentiehurder 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 referentiehurder overlijdt, duiden de resterende kandidaat-huurders een nieuwe toekomstige referentiehurder aan.*
  - › *Als tijdens de duur van de huurovereenkomst de referentiehurder overlijdt of uit de huurovereenkomst wordt geschrappt, wordt er geen nieuwe referentiehurder aangeduid. De wettelijke of feitelijke partner kan de huurovereenkomst verder zetten. Als er geen wettelijke of feitelijke partner (meer) is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd.*
- › 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 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 moet zijn keuze niet motiveren.

<sup>8</sup> Bij de introductie van het begrip 'referentiehurder' (besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, inwerkingtreding 4 april 2009) stelde een overgangsbepaling dat ook in de lopende huurovereenkomsten een referentiehurder diende te worden aangeduid. De referentiehurder 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.

- › 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 en wordt goedgekeurd door de gemeenteraad. Het voorbehouden patrimonium wordt jaarlijks geactualiseerd en overgemaakt door de Stad Gent aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid. De gemeenteraad delegeert de goedkeuring van de geactualiseerde lijsten aan het college van burgemeester en schepenen. 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 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).*
- › de *maximale huurprijs en (vaste) huurlasten* opgeven die hij wenst te betalen aangeven waarvoor hij 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.
  - › 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**. WoninGent **weigert** de voorkeur van een kandidaat-huurder als hij oordeelt dat die voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt. Er zijn hierop twee uitzonderingen bepaald omdat deze kandidaat-huurders met een specifieke doelstelling wensen te kandideren, los van hun woonbehoefte:*
  - › *Een mantelzorgverzorger 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 zich wil inschrijven. De verwantschap tussen mantelzorgverzorger en de persoon die de mantelzorg ontvangt, is niet langer vereist.;*
  - › *Een persoon die zich kandidaat wil stellen voor een sociale assistentiewoning kan zijn voorkeur beperken tot de sociale assistentiewoningen 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. 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.*

*Zo kan de kandidaat-huurder zijn keuzelijst van gevraagde woonegelegenheden 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 verhuishetbeweging bij verplichte herhuisvesting- renovatie)*
- › *als er woningen zijn die voor het eerst voor verhuring worden aangeboden*
- › *op ieder moment als hij 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 dus zijn opgebouwde wachttijd.*

- › voor iedere voorrangsregel en als deze voorrangsregels van toepassing zijn, de aanduiding of de kandidaat-huurder onder de toepassing ervan valt;
  - › 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. Er zijn de voorrangsregels die uniform toegepast worden in gans Vlaanderen, er zijn de versnelde toewijzingen op basis van de samenwerking wonen-welzijn of omwille van een bijzondere sociale omstandigheid, er zijn de gemeentelijke toewijzingsregels in het kader van de leefbaarheid, lokale binding of voor een bijzondere doelgroep, er zijn de optionele voorrangsregels. 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 geschrapte kandidaten: als de kandidatuur wordt geschrapt, de reden en de datum van die schrapping. Als de kandidatuur werd geschrapt wegens een 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. Als de kandidatuur werd geschrapt op basis van acceptatie naar aanleiding van een toewijzing, de vermelding van de datum van ingang van de huurovereenkomst, en 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;
- › de aanduiding of de kandidaat-huurder onder de toepassing van werkgebied valt (voorlopig niet van toepassing);
- › als er een voorrang geldt voor een of meerdere specifieke doelgroepen, voor iedere doelgroep afzonderlijk de aanduiding of de kandidaat-huurder al dan niet tot de doelgroep behoort (voorlopig niet van toepassing);
- › als er voor een of meer wijken of gebouwen afwijkende toewijzingsregels worden toegepast in het kader van de leefbaarheid, een aanduiding die het mogelijk maakt om, mits kennisname van het toewijzingsreglement, af te lezen wie het eerst in aanmerking komt voor het aanbod van een woning in die wijken of gebouwen (voorlopig niet van toepassing);
- › 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.

Van het inschrijvingsregister wordt er een openbare versie ter beschikking gesteld van de kandidaat-huurders. Dit **openbaar inschrijvingsregister** wordt parallel met het inschrijvingsregister zonder persoonsgebonden gegevens opgemaakt, en is ter inzage beschikbaar voor alle kandidaat-huurders. Het bevat bijgevolg minder gegevens<sup>9</sup> dan het eigenlijke inschrijvingsregister. Het is opgesteld in de volgorde van de inschrijvingsnummers van de kandidaat-huurders.

Het openbare inschrijvingsregister wordt minstens op iedere eerste werkdag van de maand in overeenstemming gebracht met de wijzigingen in het inschrijvingsregister.

**Een schriftelijke of digitale versie van dit openbaar register ligt ter inzage van de kandidaat-huurder in Kikvorsstraat 113 te 9000 GENT van maandag t.e.m. donderdag van 8.30u-11.30u.**

De kandidaat-huurder kan minstens een moment per week dat WoninGent bepaalt, toelichting vragen aan WoninGent over het openbare inschrijvingsregister.

De gegevens over de kandidaat-huurders die werden 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 die werden geschrapt om andere redenen, blijven minstens zestig dagen opgenomen in het openbare inschrijvingsregister, tenzij de kandidaat-huurder verhaal heeft ingediend tegen de schrapping van zijn kandidatuur. Als de kandidaat-huurder verhaal heeft ingediend tegen de schrapping van zijn kandidatuur, worden de gegevens pas verwijderd op het ogenblik dat de verhaalprocedure is afgelopen.

## 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 allerlei statistieken, de prestatiedatabank, de huurpremie, wetenschappelijk onderzoek, ...

De inschrijving gebeurt via een **inschrijvingsformulier**. Het is aangewezen dat de kandidaat-huurder dit zelf zoveel mogelijk invult. Tijdens de inschrijving overloopt de baliebediende met de kandidaat altijd 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.

---

<sup>9</sup> 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.

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 regel dat alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning gaan betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst, voldoen aan de 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;
- > de regel dat de kandidaat-huurder één jaar nadat hij 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.
- > dat de kandidaat-huurder de mogelijkheid heeft om zijn kandidatuur door de sociale huisvestingsmaatschappij te laten bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn.
- > Om de werklast 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.
- > Als de kandidaat-huurder wenst gebruik te maken van de mogelijkheid om zijn inschrijving te laten bezorgen aan andere sociale huisvestingsmaatschappijen, heeft WoninGent tot vijftien kalenderdagen na de inschrijvingsdatum de tijd om de aanvraag door te sturen. Mits akkoord van de kandidaat-huurder kan de sociale huisvestingsmaatschappij eveneens het dossier zelf met een kopie van de nodige bewijsstukken bijvoegen. Bij gebrek aan decretale grondslag is het WoninGent immers niet toegelaten om zonder toestemming van de betrokkene onderling informatie uit te wisselen. 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.  
Van zodra de andere sociale huisvestingsmaatschappij de kandidatuur ontvangt, heeft deze vijftien kalenderdagen de tijd om de kandidaat-huurder een ontvangstmelding te sturen. In die ontvangstmelding verduidelijkt WoninGent 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 van WoninGent die hij rationeel kan bezetten.  
De kandidaat-huurder krijgt pas een inschrijvingsbewijs bij de andere huisvestingsmaatschappij van zodra hij gereageerd heeft op de ontvangstmelding. WoninGent bepaalt die termijn in zijn ontvangstmelding. Als de kandidaat-huurder niet binnen die termijn reageert, wordt hij niet ingeschreven. Reageert de kandidaat-huurder wel, dan wordt hij ingeschreven met als inschrijvingsdatum de datum van inschrijving bij WoninGent. Het is van belang dat WoninGent de inschrijvingsdatum vermeldt wanneer hij 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 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.



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 verhuurders die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn (centraal doorgestuurd dossier). Als een kandidaat-huurder van het verzoek gebruikmaakt, bezorgt de sociale huisvestingsmaatschappij binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de inschrijving de kandidatuur aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in deze gemeente of in de aangrenzende gemeenten actief zijn.  
Mits akkoord van de kandidaat-huurder en voor zover beschikbaar bezorgt de sociale huisvestingsmaatschappij aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen binnen dertig dagen na de inschrijving een dossier met de vermelde gegevens met betrekking tot inschrijvingsvoorwaarden en een afschrift van de bewijsstukken. De andere sociale huisvestingsmaatschappij stuurt de betrokken kandidaat-huurder binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de ontvangst van de kandidatuur een ontvangstmelding van het verzoek en meldt dat de kandidaat-huurder de voorkeur qua ligging en type, maximale huurprijs kan aangeven binnen een termijn die de andere sociale huisvestingsmaatschappij bepaalt. De kandidaat-huurder ontvangt het inschrijvingsbewijs als hij die voorkeur heeft aangegeven. Onvolledige dossiers worden niet aanvaard en worden ter vervollediging terugbezorgd. Wanneer het dossier volledig is, wordt ingeschreven.
- › 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 dat alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning gaan betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst, ook moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden;
- › de melding van de taalkennisverplichting waaraan moet voldaan zijn 1 jaar nadat men huurder is geworden
- › 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.

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.

# ACTUALISERING

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

## KANDIDAAT-HUURDERS DIE GEACTUALISEERD WORDEN

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

WoninGent kan voor de controle op de inkomensvoorwaarde bepaalde kandidaat-huurders *buiten beschouwing* laten: kandidaat-huurders die in jaar X-1 en jaar X 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 X-1 en jaar X 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;
- › de kandidaat-huurders worden gevraagd de correcte gezinssamenstelling door te geven;
- › de kandidaat-huurders krijgen de mogelijkheid om hun voorkeuren te wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op de chronologie in het inschrijvingsregister.

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

De kandidaat-huurder moet bevestigen dat de gezinssamenstelling en het inkomen zoals meegedeeld door WoninGent correct is. Is dat niet het geval, moet de kandidaat-huurder zelf de nodige bewijskrachtige documenten aan WoninGent bezorgen om een correctie te verkrijgen. Als WoninGent geen inkomensgegevens heeft verkregen, moet de kandidaat-huurder zelf zijn inkomen meedelen of WoninGent verwijzen naar de instantie die die gegevens wel kan aanleveren.

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).

## HET VERLOOP VAN DE ACTUALISERING

**Uiterlijk vóór 1 juni van ieder oneven jaar<sup>10</sup> verzendt WoninGent een brief 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 inschrijvingsvoorwaarde inkomstenvoorwaarde. Hij 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.

<sup>10</sup> De actualisering van 2017 startte vanaf september 2016.

In die brief worden de volgende mededelingen gedaan:

- › 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 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 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 enkel ingeschreven kan blijven met zijn gezin als hij binnen de vijftien werkdagen aantoont dat het huidig inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Het is aangeraden dit reeds bij de brief tot actualisering te vermelden.*
- › 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 wil aanbrengen.

Als de kandidaat-huurder niet binnen de termijn antwoordt, **verzendt WoninGent een herinneringsbrief**, waarin hij meedeelt dat de kandidaat-huurder wordt geschrapt als hij 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 wel ingeschreven wil blijven, wordt hem schriftelijk meegedeeld dat hij enkel ingeschreven kan blijven als hij 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. Ook moet er ten laatste op 1 oktober van dat jaar een kopie bezorgd worden aan de VMSW.

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

---

## 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.

## 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 of haar 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 voorrangregel blijven behouden.
- **Er zijn meerdere kandidaat-huurders die wensen te blijven kandideren**  
Als meer dan een 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 niet terug afgetoetst. Het inschrijvingsnummer is dan het nummer dat gevormd is door de datum waarop hij/zij ingeschreven is in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop hij/zij 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.

# SCHRAPPING

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

De schrapping gebeurt alleen bij WoninGent waar de schrappingsgrond zich voordoet, tenzij verhuurders een gezamenlijk inschrijvingsregister hanteren.

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 heeft aanvaard en kreeg toegewezen, 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.

Als een kandidaat-huurder tweemaal een aanbod van een woning die voldoet aan zijn opgegeven voorkeur weigert, wordt zijn kandidatuur geschrapt bij WoninGent die het aanbod heeft gedaan.

De kandidaat-huurder kan echter gegronde redenen hebben waarom hij het aanbod niet kan aanvaarden. Deze redenen mogen geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte. In dat geval geldt de weigering niet, en wordt deze ook niet vermeld in het inschrijvingsregister. Als de vaste huurlasten de financiële draagkracht van de kandidaat-huurder te boven gaan, kan dat een gegronde reden vormen om een woning te weigeren.

De tweede niet gegronde weigering geldt ook maar als er minimaal drie maanden verstreken zijn ten opzichte van de eerste niet gegronde weigering.

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

## › **Het verzoek van de kandidaat-huurder om in die periode van drie maanden toch bepaalde woningen aangeboden te krijgen**

Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste niet gegronde weigering moet WoninGent de kandidaat-huurder op dat recht wijzen, maar ook op het risico van een schrapping. Na de eerste weigering wordt de kandidaat-huurder door WoninGent op dat recht gewezen en kan hij die bepaalde woningen noteren en dit recht aankruisen.

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:

- › WoninGent verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond;
- › WoninGent verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woonegelegenheid 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:

- › gevangenschap;
- › opname/verblijf in ziekenhuis (hospitalisatie) en psychiatrie;
- › bij het op voorhand verwittigen van reizen van bepaalde duur
- › 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
- › net verhuisd zijn mits aantonen van de negatieve gevolgen (bijkomende financiële kost/sanctie (b.v. naast 'standaard' opzeg de wederopzeggingsvergoeding + louter praktische redenen ('aannemelijk' dat niemand kort na verhuis 'graag' opnieuw en onmiddellijk moet verhuizen).

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**

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.

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 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 vervolgens bij een aanbod wederom niet reageert, wordt hij 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 die bepaalde woningen noteren en dit recht aankruisen.

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.

› **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 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 29 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 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 niet kunnen bezorgen van de post**

WoninGent beslist om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister 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.

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

De kandidaat-huurder wordt door WoninGent schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve:

- › als die schrapping gebeurt bij het onbesteld terugkeren van een brief
- › bij een toewijzing
- › bij een schrapping op eigen verzoek



## 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 of door de persoon of de personen die hij daartoe aanstelt: voor WoninGent is dat het Toewijzingscomité.

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;
- > als WoninGent werkt met keuzedata voor verschillende keuzegebieden, de keuzedatum van de kandidaat-huurders voor het gebied waarin de betrokken woning ligt (niet van toepassing);
- > 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 aanvaardden, 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 kandidaten moeten dus geen contact meer opnemen om een bezichtigingsafspraak aan te vragen, waardoor de procedure sneller kan verlopen. Hun aanwezigheid op het vastgelegde bezichtigingsmoment telt als reactie, een aanwezigheidslijst moet worden afgetekend. Op het bezichtigingsmoment worden verschillende kandidaten tegelijk uitgenodigd voor een of meerdere panden (groepsbezichtiging).

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 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 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 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.

**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**

In de volgende gevallen wordt de echtgenoot van de kandidaat-huurder niet mee in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de toelatingsvoorwaarden:

- > als er een vordering tot echtscheiding is ingesteld;
- > als er gegronde redenen worden aangevoerd voor het niet instellen van een vordering tot echtscheiding;
- > als er een vermoeden van afwezigheid als vermeld in artikel 112 van het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld.

De **echtscheiding** moet nog geen feit zijn bij toewijzing. Bij toewijzing wordt er dus wel vereist dat de echtscheidingsprocedure ingeleid is, tenzij er gegronde redenen zijn waarom de echtscheiding nog niet is ingeleid of als er een vermoeden van afwezigheid of ontwrichting is vastgesteld. Mogelijke stavingsstukken zijn aparte adressen sinds 1 jaar (de termijn van 1 jaar is algemeen aanvaard gezien men na een periode van 6 maanden op een ander domicilie al naar de Rechtbank kan stappen), elk een apart huurcontract, PV partnergeweld, verslag OCMW of attest advocaat,...)

Een attest dat de feitelijke scheiding aantoont, geldt uiteraard ook.

Bij de uitzonderingen op de **eigendomsvoorwaarde** (onbewoonbaar of ongeschikt, onaangepast, faillissement), moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning de woning vervreemden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij WoninGent verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

De onaangepaste woning van de kandidaat-huurder die vóór 4 oktober 2013 is ingeschreven en die op het moment van de inschrijving minstens 55 jaar oud was en die onaangepaste woning bewoont, wordt niet meegerekend voor de aftoetsing van de toelatingsvoorwaarde eigendomsvoorwaarde.

De kandidaat-huurder die een **verplichte inburgeraar** is, voldoet aan de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de bereidheid om het inburgeringstraject te volgen als een van de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- › op het moment van inschrijving is een attest van inburgering, of vrijstelling of EVC voorgelegd
- › WoninGent verkrijgt via de KBI een van de volgende attesten of stukken:
  - › attest van inburgering, of vrijstelling of EVC of van uitstel van aanmelding of van uitstel van ondertekening van inburgeringscontract;
  - › het inburgeringscontract voor zover de kandidaat-huurder geen inbreuk heeft gepleegd
  - › het attest van aanmelding uitgereikt door het onthaalbureau voor zover de datum van afgifte van het attest niet ouder dan drie maanden is;
  - › het attest van heraanmelding voor zover de datum van afgifte van het attest niet ouder dan drie maanden is.

De kandidaat-huurder en de persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst, en die geen verplichte inburgeraars of verplichte inburgeraars met een attest van vrijstelling zijn, moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de **bereidheid om het Nederlands te leren**<sup>11</sup>.

De kandidaat-huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarde taalbereidheid als:

- › hij op het moment van inschrijving het vereiste niveau van het Nederlands behaald heeft, of als er voor hem een verklaring waaruit die feiten blijken, is afgelegd;
- › uit de raadpleging van de KBI of ingevolge een verklaring van het HvN een van de volgende feiten blijkt:
  - › de persoon behaalt het vereiste niveau van het Nederlands;
  - › de persoon heeft deelgenomen aan een cursus Nederlands tweede taal en was minstens 80% aanwezig;
  - › de persoon neemt deel aan een cursus Nederlands tweede taal, en hij was tot op het ogenblik van de inschrijving minstens 80% aanwezig of kan nog minstens 80% aanwezig zijn;
  - › de persoon heeft een attest van EVC;
  - › de persoon heeft een attest van inburgering;
  - › de persoon heeft een vrijstelling voor het vereiste niveau van het Nederlands op basis van een toelatingsproef van een centrum voor basiseducatie, een centrum voor volwassenenonderwijs of van het HvN;
  - › er is voor de persoon een verklaring van uitgeleerdheid door een centrum voor basiseducatie afgelegd.
- › er is minder dan zes maanden geleden een intake afgenomen;
- › er is voor hem geen passend aanbod van een cursus Nederlands tweede taal;
- › hij heeft een inburgeringscontract gesloten en hij heeft geen inbreuk gepleegd;
- › WoninGent of zijn gemachtigde heeft vastgesteld dat hij het vereiste niveau van het Nederlands bezit.
- › Als WoninGent of zijn gemachtigde een redelijke twijfel heeft of vermoedt dat de kandidaat-huurder het vereiste niveau van het Nederlands niet bezit, of als WoninGent niet bevoegd is om de vaststelling te doen, verwijst WoninGent hem door naar het HvN dat vaststelt of de persoon voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands.

De persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst, voldoet aan de toelatingsvoorwaarde taalbereidheid als:

- › uit de raadpleging van de KBI of ingevolge een verklaring van het HvN een van de feiten blijkt:
  - › de persoon behaalt het vereiste niveau van het Nederlands;
  - › de persoon heeft deelgenomen aan een cursus Nederlands tweede taal en was minstens 80% aanwezig;
  - › de persoon neemt deel aan een cursus Nederlands tweede taal, en hij was tot op het ogenblik van de inschrijving minstens 80% aanwezig of kan nog minstens 80% aanwezig zijn;
  - › er is door het HvN een intake afgenomen;
  - › de persoon heeft een inburgeringscontract gesloten;
  - › de persoon heeft een attest van EVC;
  - › de persoon heeft een attest van inburgering;
  - › de persoon heeft een vrijstelling voor het vereiste niveau van het Nederlands op basis van een toelatingsproef van een centrum voor basiseducatie, een centrum voor volwassenenonderwijs of van het HvN;
  - › er is voor de persoon een verklaring van uitgeleerdheid door een centrum voor basiseducatie afgelegd.
  - › WoninGent of zijn gemachtigde vaststelt dat de persoon het vereiste niveau van het Nederlands bezit;
  - › het voor WoninGent manifest vaststaat dat de persoon voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands.

---

<sup>11</sup> Er is een versoepeling mogelijk: de taal- en inburgeringsbereidheid is niet van toepassing voor de kandidaat-huurder of de persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst die om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan deelnemen of niet verder kan deelnemen aan een cursus Nederlands tweede taal. De minister bepaalt de beroepsmatige, medische en persoonlijke redenen. Aan de kandidaat-huurder of de persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst, van wie de gezondheidstoestand deelname of verdere deelname aan een cursus Nederlands tweede taal blijvend onmogelijk maakt, wordt een vrijstelling van de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de bereidheid om het Nederlands te leren toegestaan als hij een medisch attest voorlegt.

Als WoninGent of zijn gemachtigde een redelijke twijfel heeft of vermoedt dat de persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst, het vereiste niveau van het Nederlands niet bezit, of als WoninGent niet bevoegd is om de vaststelling te doen, verwijst WoninGent hem door naar het HvN dat vaststelt of de persoon voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands.

WoninGent meldt via de KBI aan het HvN de identiteitsgegevens van de persoon die wil toetreden, voor wie een verklaring waaruit de vermelde feiten blijken, is afgelegd. Die gegevens worden binnen zeven werkdagen na de toetreding gemeld.



**Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van WoninGent, heeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde**

## TOEWIJSMETHODIEK EN VOORRANGSREGELS

### 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-toewijzingssysteem 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 hij twijfelt 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) 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 VOORKEUR VAN DE KANDIDAAT-HUURDER

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 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 rationeel kan bezetten.

#### 2-RATIONELE BEZETTING

Rationele bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen 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 woonkwaliteitsvereisten<sup>12</sup>, komen in aanmerking om verhuurd te worden. De bepaling van de rationele bezetting dient derhalve minstens rekening te houden met de bezettingsnormen<sup>13</sup>.
- › 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 kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.
- › Als de kandidaat-huurder zwanger is, 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. Ieder onredelijk voordeel in wachttijd valt hierbij automatisch weg. Op het ogenblik dat er een voorrang ontstaat voor een grotere woning, is de wachttijd hiervoor al doorlopen. Dit dus om te voorkomen dat een persoon met gezinsleden in het buitenland zich kandidaat stelt voor een kleine woning (waarvan de wachttijd doorgaans korter is) om vervolgens, na de gezinshereniging, door een voorrangsmutatie voor een aangepaste woning in aanmerking te komen, zonder de wachttijd te hebben doorlopen.
- › Zolang de aanvragende persoon nog niet is gehuisvest door WoninGent stelt er zich geen probleem. Hij schuift op de wachtlijst voor een grotere woning. Is de aanvragende persoon wel al gehuisvest dan schrijft hij zich terug in op de wachtlijst op het moment 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.

---

<sup>12</sup> vastgesteld ter uitvoering van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode

<sup>13</sup> 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 uitzonderingen op de rationale bezetting

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

- > als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van **renovatie**. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen<sup>14</sup> gelden;
- > als een huurder wordt herhuisvest tengevolge van de **overbewoning** van een woning, en als op korte termijn geen woning die voldoet aan de rationale bezettingsnorm, kan vrijgemaakt worden. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen<sup>15</sup> 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)

## 3-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 niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

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 Focus-Plus verhuurd,...)
- de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.

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

<sup>14</sup> 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

<sup>15</sup> 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 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.

### **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 65 jaar**

In de VWC wordt de gemeente aangeduid als motor en regisseur van het lokaal woonbeleid. Die regisseursrol betekent dat de gemeente niet alle aspecten van het woonbeleid zelf moet uitvoeren, maar dat er wordt verwacht dat de gemeente ervoor zorgt dat alle verschillende initiatieven op elkaar worden afgestemd. De gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband kan regels opstellen om sociale huurwoningen toe te wijzen. De gemeente stelt dus het LTR op, in samenspraak met alle relevante lokale woon- en welzijnsactoren, en kan de ondersteuning inroepen van het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Het toewijzingsreglement moet ter goedkeuring voorgelegd worden aan de minister, bevoegd voor Wonen. De goedkeuring wordt geweigerd als het toewijzingsreglement de wetten en decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang schaadt. De toezichthouder kan WoninGent verplichten om de standaardtoewijzingsregels te hanteren als blijkt dat de bepalingen van het gemeentelijk reglement niet worden nageleefd.

De goedgekeurde bepalingen uit het toewijzingsreglement moeten worden geïntegreerd in het interne huurreglement. Het toewijzingsreglement kan betrekking hebben op alle sociale huurwoningen van de gemeente of een deel ervan.

Het LTR kan regels voor toewijzing opstellen in functie van:

- › het versterken van de lokale binding die mensen hebben met de gemeente;

Het lokale bestuur kan om verschillende redenen oordelen dat een meer verregaande invulling van de voorrang voor lokale binding wenselijk is. Bijvoorbeeld om de stadsvlucht van jonge gezinnen te beperken of om een samenwerkingsproject tussen het OCMW en een sociale verhuurder mogelijk te maken. De voorrang voor lokale binding speelt steeds binnen de andere voorrangregels, zowel binnen de verplichte voorrangregels, als binnen de eventueel door de gemeente vastgelegde voorrangregel voor doelgroepen en de afwijkende regels ter bevordering van de leefbaarheid. De andere voorrangregels primeren dus op de voorrang wegens lokale binding. Bijvoorbeeld: als bij een bepaalde toewijzing voorrang wordt gegeven aan personen met een handicap (al dan niet in het kader van een doelgroepenproject), primeert de voorrang voor mensen uit de doelgroep op de voorrang voor mensen met lokale binding. Maar binnen die doelgroep krijgen de kandidaat-huurders die een lokale binding hebben prioriteit op personen die geen lokale binding hebben.

De bindingsfactor mantelzorg wordt via een attest aangetoond, afgeleverd door een door de Vlaamse gemeenschap erkende zorgkas ofwel via een formulier ingevuld door een sociale dienst van een OCMW of ziekenfonds.

***Bij WoninGent is dit niet van toepassing.***

- › het werken aan de leefbaarheid in een wijk of (deel-) gemeente.

De gemeente heeft ook de mogelijkheid om afwijkende toewijzingsregels op te stellen in een eigen toewijzingsreglement om een bedreiging of verstoring van de leefbaarheid het hoofd te bieden. In dat geval moet een leefbaarheidsplan dat de afwijkende toewijzingsregels verantwoordt, worden toegevoegd. Dit leefbaarheidsplan wordt opgesteld in samenspraak met de bewoners, de lokale besturen en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

***Bij WoninGent is dit niet van toepassing.***

- › het verlenen van een voorrang aan specifieke doelgroepen in de gemeente;

Bijvoorbeeld: Als men sociale huurwoningen wenst voor te behouden voor ouderen, kan dit via deze weg. In het standaardluik is immers enkel voorzien dat woningen waar wel investeringen hebben plaatsgevonden, prioritair aan personen die daar nood aan hebben omwille van een fysieke beperking of handicap worden toegewezen.

De gemeente heeft de mogelijkheid om binnen de ruimere globale doelgroep van de sociale huisvesting één of meerdere doelgroepen af te bakenen die een voorrang kunnen genieten. Als de gemeente wenst gebruik te maken van deze mogelijkheid moet ze de lokale nood daartoe aantonen. Dit wordt verantwoord op basis van een voorgelegd doelgroepenplan.

Een doelgroepenproject kan zowel bestaan in het bouwen van woningen aangepast aan de noden van een bepaalde doelgroep, als het bij voorrang toewijzen aan de doelgroep van bestaande woningen.

Het moet wel steeds gaan om een voorrang: de woningen worden dus niet voorbehouden voor de doelgroep. Als er niemand meer van de doelgroep op de wachtlijst staat, wordt er toegewezen aan een 'gewone' kandidaat-huurder.

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 wel 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 bezettingsnormen<sup>16</sup>: de omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting.**

Dit is een nieuwe voorrangsregel 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 bezettingsnormen zijn niet hetzelfde als de rationele bezettingsnorm 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, 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).

<sup>16</sup> vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode



## 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 woonkwaliteitsbewaking<sup>17</sup>
- een verrichting door een sociale woonorganisatie waarbij de ontruiming van de woning vereist is<sup>18</sup>
- het sociaal beheersrecht<sup>19</sup>: 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.

## 3° VOORRANGSMUTATIE

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

=> voorrang voor:

de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van WoninGent die aan de rationele bezetting voldoet

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.

Voor die huurder geldt de inkomstenvoorwaarde niet. Voor de zittende huurders die op 1 januari 2008 een sociale huurwoning huren, geldt voor de voorrangsmutatie en herhuisvesting wegens renovatie ook de inschrijvingsvoorwaarde register niet.



**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 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 gezinshereniging<sup>20</sup> 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 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 voorrangregel heeft nauwe banden met de voorrangregel inzake rationele bezetting.

<sup>17</sup> Art. 18, §2, tweede lid VWC

<sup>18</sup> Art. 26 VWC en Art. 60, §3 VWC (gelijkaardig aan die vermeld in artikel 26 VWC)

<sup>19</sup> Art. 90, §1, vierde lid VWC

<sup>20</sup> 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

## 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.



*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 voorrangregel.*

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 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.

## 6° ONVOLDOENDE WONINGKWALITEIT: ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring – advies/conformiteitsonderzoek 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, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
- met toepassing van artikel 15 of 16bis van de VWC ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhulsel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft

Een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is dus niet langer een vereiste. Naast een ongeschikt of onbewoonbaarverklaring zal ook een conformiteitsonderzoek aanleiding geven tot de voorrang voor zover het technisch verslag de vereiste gebreken en strafpunten vermeldt. Deze voorrang geldt dus als het advies na geschiktheidsonderzoek een sociale voorrang zou inhouden. Er mag dus niet gewacht worden tot besluit van de burgemeester er is, er is reeds voorrang van zodra het advies van Wonen-Vlaanderen er is met vermelding van die voorrang.

De voorrang kan vanaf nu worden toegekend als men beschikt over een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring dat gebaseerd is op een technisch verslag (van een conformiteitsonderzoek) dat voldoet aan de voorwaarden:

- > De bewoner heeft recht op voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning in dezelfde gemeente als hij 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 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.

De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij na het conformiteitsonderzoek, in afwachting van de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, zou verhuizen. Het veiligheids- en gezondheidsrisico 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 op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie.

#### **7° ONTEIGENING**

**= De kandidaat-huurder die woont in een woning die deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan**

**=> voorrang voor:**

**de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan**



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).*

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 na de kennisname van het feit dat zijn woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan, verhuist. 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.

De voorrang, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de kennisneming van de akte van onteigening of de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van een minnelijke aankoop, 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.

### **3° ONTVOOGD MINDERJARIGE PERSOON**

#### **Voorrang voor:**

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

Hierbij moet steeds vonnis als bewijsstuk worden voorgelegd.

### **4-OPTIONELE VOORRANGSREGELS**

WoninGent kan optioneel een paar extra voorrangsregels hanteren. Als hij dat wenst, dan vermeldt WoninGent dat in het interne huurreglement. WoninGent brengt zijn beslissing ter kennis van de toezichthouder. De beslissing kan pas worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden. WoninGent kan die voorrangsregels achtereenvolgens toepassen voor een deel of voor het volledige patrimonium.

#### ***Voorrang voor wie nog niet sociaal huurt***

##### **= De kandidaat-huurder is geen sociale huurder**

**WoninGent geeft voorrang aan kandidaat-huurders die nog geen huurcontract hebben met een sociale huisvestingsmaatschappij.**

Op die manier komen naast de kandidaat-huurders die vanuit de privé instromen ook de huurders van een sociaal verhuurkantoor in aanmerking. De huurders van een sociale huisvestingsmaatschappij komen dan als laatste aan bod. Zo blijft de doorstroming van een SVK-woning, waar woonnood primeert, naar een SHM-woning, waar woonzekerheid primeert, mogelijk.

Deze voorrangsregel wordt voor het volledige patrimonium van WoninGent toegepast.

Deze toepassing van de optionele voorrangsregel 'voor wie nog niet sociaal huurt' geldt bij de toewijzingen van sociale woningen vanaf 1/01/2015, zonder overgangsregeling voor kandidaten ingeschreven vóór 1/01/2015.

Inwonende gezinsleden die uit het gezin willen vertrekken, genieten dus wel van die voorrang als zij het contract niet hebben getekend (b.v. kinderen die meerderjarig zijn geworden en op eigen benen willen staan, zij zouden anders geen kans maken op een sociale woning).

***Bij WoninGent is deze optionele voorrangsregel wel van toepassing.***

#### ***Voorrang voor wie voldoet aan het werkgebied***

##### **=De kandidaat-huurder heeft een lokale binding**

WoninGent kan beslissen om voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is of van een gemeente binnen het werkgebied van WoninGent. Stad Gent heeft echter een lokale binding met de gemeente uitgewerkt (LTR), waardoor WoninGent enkel nog de optionele voorrang 'werkingsgebied' aanvullend kan toepassen

***Bij WoninGent is deze optionele voorrangsregel niet van toepassing.***

#### ***Voorrang voor wie van een andere SHM wil verhuizen***

##### **= De kandidaat-huurder van een andere verhuurder die om redenen van rationele bezetting wenst te verhuizen**

WoninGent kan beslissen om de absolute voorrang omwille van rationele bezetting ook toe te passen voor de kandidaat-huurder die huurder is bij een andere verhuurder onder de volgende voorwaarden:

- de voorrang kan beperkt worden in de tijd, tot huurders van welbepaalde andere verhuurders, tot specifieke types van woningen of tot bepaalde wijken.
- de voorrang kan beperkt worden tot specifieke verhuisbewegingen, zoals van grotere naar kleinere woningen.
- de inkomensvoorwaarde kan al dan niet worden nagegaan voor deze kandidaat-huurders.

***Bij WoninGent is deze optionele voorrangsregel niet van toepassing.***

## 5-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 van de sociale huurwoning**

---

#### INFORMATIEPLICHT

Als de sociale huurwoning van de huurder gerenoveerd dient te worden, moet WoninGent de huurder op **gepaste wijze informeren** over de aard van de werken, 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 of sloopwerkzaamheden 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 inkomensvoorwaarde.

WoninGent kan ook **afwijken** van de toewijzingsregels, 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, of aan de minimale bezettingsnormen uit de VWC, kan de Vlaamse Regering voor de huisvesting van bewoners van sociale huurwoningen, die tijdelijk ontruimd moeten worden voor renovatiewerkzaamheden, beperkte afwijkingen toestaan van de vereisten en normen. De Vlaamse Regering moet de aard van die afwijkingen en de termijn waarbinnen die afwijkingen gelden, die niet langer mag zijn dan zes maanden, nog bepalen. Van deze afwijking kan dus nog geen gebruik gemaakt worden.

WoninGent mag kiezen of de **waarborg** tussentijds afgerekend wordt:

- › 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.

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

› **De tijdelijke herhuisvesting**

- › WoninGent kan **afwijken** van de toewijzingsregels. De rationele bezettingsnorm van WoninGent moet 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 **huuropzeg** 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.
- › 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 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 welbepaald WoninGent 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 + Merelbeekse Sociale Woningen.
  - 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 (BECO-MJP)
  - › reden van mutatie: vermelding project
  - › datum tegen wanneer pand leeg moet zijn
- › **Communicatie tussen de SHM onderling:** de collega SHM zullen ingelicht worden niet later dan 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 huurder kan tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen.

- › 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 die rationeel kan bezetten. Als de huurder weigert terug te keren, kan WoninGent de huurovereenkomst opzeggen.  
Als hij 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 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 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 rationele bezetting.



#### **KLEINE WERKZAAMHEDEN**

*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 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 rationele bezetting, kan hij 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 voorangsregels 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, de minderjarige gezinsleden en de gemelde personen), 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 contingentering 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 rationele bezetting zoals ingevuld door WoninGent.
- › de aangeboden woning moet liggen in dezelfde omgeving als de huidige woning. Er is geopteerd zoals in het Brusselse Gewest voor een straal van vijf kilometer.
- › 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 2019: 31 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. VIJLter)**

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. voorziet expliciet de ruimte voor WoninGent om de beleidsvisie in deze, geënt op de lokale context:

*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.*

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 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 geïnventariseerd. 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,...

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 prioritaire 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 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:

- > Als een 'valabel' aanbod twee maal geweigerd wordt heeft dit consequenties voor de huurder, afhankelijk van de startdatum van de typehuurovereenkomst. Een eventuele opzeg voor een typehuurovereenkomst van na 1 maart 2017, de toepassing van een onderbezettingsvergoeding voor een typehuurovereenkomst van voor 1 maart 2017

### **Uitzondering 3 = VERSNELD TOEWIJZEN**

---

#### ***1. Versnelde toewijzing wegens bijzondere omstandigheden van sociale aard***

---

WoninGent kan aan een kandidaat-huurder versneld een woongelegenheid 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 Toewijscomité 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 hij beslissen dat gedurende maximaal  n 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:**

- *Situatie vanaf 2014:* 59 versnelde toewijzingen (daklozen + jongeren met begeleiding voor zelfstandig wonen + personen met een geestelijk gezondheidsprobleem) door Gentse SHM waarvan **37 door WoninGent (jaarlijks)**.

Het Toewijscomité van 20/02/2014 verleende gunstig advies aan de Raad van Bestuur om het quotum voor de versnelde toewijzingen binnen de Gentse SHM te verhogen. De Raad van Bestuur van 4/03/2014 hechtte haar goedkeuring aan de verhoging van het aantal dossiers.

Het betreft 7 extra toewijzingen, met een aandeel van 5 voor WoninGent (meer dan de helft van de inspanningen die binnen de Gentse SHM zouden gedragen worden).

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 (<21 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 huissituatie 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 hij (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.

## **WEIGERING/SCHORSING TOEWIJZING DOOR WONINGENT**

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 gemeentelijke 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. 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 Toewijzcomité 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 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 wanbetaling<sup>21</sup> aan WoninGent  
OF

ook bij *zittende huurders* die een mutatie-aanvraag hebben ingediend wordt de toewijs gemotiveerd geweigerd<sup>22</sup> als er meer dan 2 maanden huurachterstal is en als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost **tenzij de woning die 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 fysische 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.

---

<sup>21</sup> 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.

<sup>22</sup> **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 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 rationele bezettingsnormen. De verhuurder beschikt dan ook over een zekere autonomie in verband met de herhuisvesting naar aanleiding van renovatiewerken.

# Info voor de HUURDER

## 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 regelgeving wijzigt relatief vaak en dat heeft ook gevolgen voor de bestaande contracten. De huurcontracten bevatten voortaan alleen nog de noodzakelijke gegevens. In de nieuwe typehuurovereenkomsten wordt in de preambule duidelijk gesteld dat een wijziging van de regelgeving ook gevolgen kan hebben voor dat contract.

Er wordt in de typehuurovereenkomst vaak verwezen naar de reglementering en in een bijlage zal een nadere toelichting bij die verwijzingen worden gegeven.

De bijlage bij de nieuwe typehuurovereenkomst is dus niet bedoeld voor intern gebruik maar moet aan de huurders bezorgd worden.

In de preambule van de typehuurovereenkomst wordt vermeld:

*"De sociale verhuring komt tot stand in een strikt reglementair kader. Het is eigen aan reglementaire bepalingen dat deze door de overheid eenzijdig gewijzigd of aangevuld kunnen worden als het algemeen belang dat vereist. Als de regelgeving wijzigt, kan dat dus ook gevolgen hebben voor deze huurovereenkomst. Er wordt in deze huurovereenkomst dan ook vaak verwezen naar de reglementering. **Als bijlage wordt een nadere toelichting bij de verwijzingen naar de reglementering toegevoegd.**"*

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 kunnen wel onmiddellijk van toepassing zijn op bestaande huurovereenkomsten.

Bepalingen inzake sociale huur zijn immers van dwingend recht. Partijen kunnen er niet van afwijken.

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.

## TIJDELIJKE HUURCONTRACTEN

De huurovereenkomsten die gesloten (ondertekend) worden vanaf 1 maart 2017 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.

Er is een overgangsregeling vastgesteld. Als een huurder met een huurovereenkomst van onbepaalde duur na 1 maart 2017 verhuist naar een andere sociale huurwoning bij WoninGent, kan hij opnieuw een huurovereenkomst van onbepaalde duur sluiten. Als dezelfde huurder naar een sociale huurwoning van een andere sociale verhuurder verhuist, zal een huurovereenkomst gesloten worden voor een periode van negen jaar, tenzij die verhuist in het kader van renovatie gebeurt.

## DE ONDERTEKENING VAN DE HUUROVEREENKOMST

---

### **Wie moet ondertekenen?**

De huurovereenkomst wordt ondertekend door WoninGent en alle meerderjarige personen die de woning duurzaam (zullen) betrekken. De feitelijke partner die de huurovereenkomst in de hoedanigheid van huurder categorie C heeft ondertekend, hoeft de huurovereenkomst niet opnieuw te ondertekenen als huurder B één jaar na de samenwoont

Het minderjarig inwonend kind dat meerderjarig wordt, hoeft de huurovereenkomst niet te ondertekenen.

Alle 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.

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.

Alle meerderjarige personen die na aanvang de woning duurzaam willen betrekken, dienen de huurovereenkomst te ondertekenen. Ze kunnen de woning slechts duurzaam betrekken voor zover ze aan de toetredingsvoorwaarden voldoen (= toelatingsvoorwaarden met uitzondering van de inkomensvoorwaarde) en de woning hierdoor niet overbezet geraakt. Ook de wettelijke partners die later toetreden, dienen hieraan te voldoen.

### **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.

## HUURDERSCATEGORIEËN

---

**Iedere meerderjarige persoon die de woning duurzaam betreft wordt als huurder beschouwd.**

Bij uitzondering kan ook een minderjarige persoon als huurder worden beschouwd.

*Er zijn drie categorieën van huurders.*

### **1 = Huurders van categorie A.**

= de persoon die zich bij de inschrijving voor de sociale huurwoning heeft opgegeven als referentiehuurder, en de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem/haar gehuwd is of wettelijk samenwoont of die bij aanvang van de huurovereenkomst zijn/haar feitelijke partner is.

- > moeten voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden
- > moeten de huurovereenkomst ondertekenen
- > hebben een persoonlijk recht om de woning te bewonen

## 2 = Huurders van categorie B.

---

- = de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen, met een huurder van categorie A, en er duurzaam mee samenwoont, of de feitelijke partner die een jaar als huurder categorie C, samenwoont met een huurder van categorie A.
- › moeten voldoen aan de toetredingsvoorwaarden (= toelatingsvoorwaarden met uitzondering van de inkomensvoorwaarde)
  - › moeten de huurovereenkomst ondertekenen
  - › hebben een persoonlijk recht om de woning te bewonen

## 3 = Huurders van categorie C.

---

- = alle andere huurders, die op duurzame wijze in de sociale huurwoning samenwonen met de huurders van categorie A en B.
- › In de eerste plaats zijn dat de meerderjarige personen die *bij aanvang* van het huurcontract de woning duurzaam mee betrekken en die geen referentiehurder zijn, geen wettelijke of feitelijke partner van de referentiehurder zijn, of niet met de referentiehurder wettelijke samenwonen.
  - › Daarnaast zijn dat de personen die *later toetreden* tot de huurovereenkomst en die niet de wettelijke partner zijn van een huurder van categorie A, of niet wettelijk gaan samenwonen met een huurder van categorie A. Dat zijn dus onder andere de inwonende kinderen die meerderjarig worden, de feitelijke partner (na 1 jaar feitelijke samenwoning wordt hij/zij huurder van categorie B), ...
  - › moeten voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden (bij aanvang van het huurcontract). Moeten voldoen aan de toetredingsvoorwaarden (bij toetreding tot een lopende huurovereenkomst)
  - › moeten de huurovereenkomst ondertekenen, met uitzondering van inwonende kinderen die meerderjarig worden<sup>18</sup>
  - › moeten de woning verlaten als de laatste huurder van categorie A en B overlijdt of de woning verlaat (huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden)
  - › kunnen eigendom verwerven zonder opzeg van de huurovereenkomst

Een feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst toetreedt tot de huurovereenkomst, doet dat eerst als huurder van categorie C en zal na 1 jaar automatisch een huurder van categorie B worden als hij bij toetreding aan WoninGent op eer heeft verklaard dat hij de feitelijke partner is. De verklaring op erewoord wordt geldig na validering door de referentiehurder, die hoogstens één feitelijke partner tegelijkertijd kan erkennen. De feitelijke partner dient maar éénmaal de huurovereenkomst te ondertekenen, met name bij toetreding tot de huurovereenkomst als huurder van categorie C. Na één jaar wordt hij dan automatisch huurder van categorie B.

### *Wat bij een verhuis naar een andere huurwoning bij WoninGent?*

Als een sociale huurder verhuist naar een andere sociale huurwoning bij een zelf 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, is het behoud van de vastgestelde woonrechten, geregeld via de huurderscategorieën. Als er echter geen beroep gedaan wordt op een voorrangregel, 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.

Als geen huurder van categorie A of B mee verhuist, is er steeds sprake van een nieuwe constellatie van de woonrechten. Als bijvoorbeeld aan een huurder van categorie C een woning wordt toegewezen, bvb. inwonend kind die zich heeft kandidaat gesteld, dan zal de huurder van categorie C in de nieuwe huurovereenkomst een huurder van categorie A worden met 'woonrecht'.

## 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.



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 zijn twee uitzonderingen op de duurtijd van negen jaar, namelijk:

1. de huurovereenkomst die betrekking heeft op een woning waarover WoninGent geen negen jaar beschikt;
2. de huurovereenkomst die betrekking heeft op een woning die wordt ingezet voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren op een aangepaste woning, of als er een renovatie van de woning gepland is. Dat is alleen mogelijk voor woningen van gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW en OCMW-verenigingen.

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 hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het O.C.M.W. als hij de opzeg betekend aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan 16.200 euro (geïndexeerd **19.887 euro** voor **toepassing in 2019**) 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.



### **PROEFPERIODE**

*Tijdens de eerste twee jaar na het sluiten van de huurovereenkomst of het toetreden tot een lopende huurovereenkomst geldt er een proefperiode voor de nieuwe huurder. Dat laat WoninGent toe om de nieuwe huurders nauwgezet op te volgen en desnoods bij te sturen in het nakomen van hun huurdersverplichtingen. De proefperiode van twee jaar gaat in op de datum waarop de persoon mee de huurovereenkomst heeft ondertekend. De proefperiode was gekoppeld aan een uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde in geval van negatieve evaluatie op het einde van de proefperiode.*

*Het Grondwettelijk Hof heeft die koppeling vernietigd, (arrest nr.101/2008 van 10 juli 2008), waardoor de rechter steeds de opzeggingsgrond kan beoordelen. De proefperiode is niet vernietigd, en heeft als doel tijdens de duur van de proefperiode de huurder te evalueren, nauwgezet op te volgen en eventueel bij te sturen. Het arrest van 10 juli 2008 van het Grondwettelijk Hof stelt dat WoninGent niet gemachtigd is om zonder tussenkomst van een rechter tegen het einde van de proefperiode de huurovereenkomst te ontbinden bij een negatieve evaluatie van de huurder.*

*Niet alleen de initiële ondertekenaars van het huurcontract moeten een proefperiode doorlopen, maar eveneens de personen die later toetreden tot de lopende huurovereenkomst, uitgezonderd de minderjarige kinderen die tot de huurovereenkomst toetreden op het moment dat ze meerderjarig worden.*

*Iedere huurder moet in principe maar één keer een proefperiode doorlopen. Dat betekent dat als de huurder een nieuwe huurovereenkomst sluit naar aanleiding van een interne mutatie of een herhuisvesting bij renovatie, er geen proefperiode van toepassing is. Die passage dient dan te worden geschrapt uit de nieuwe huurovereenkomst. Als de huurder maar gedeeltelijk zijn proefperiode heeft doorlopen, wordt de termijn van het resterende gedeelte overgenomen in de nieuwe huurovereenkomst.*

*Huurders die op 1 januari 2008 reeds sociale huurder waren, werden vrijgesteld van de proefperiode en dit blijft zo ook bij het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst. Dat geldt evenzeer voor personen die tot deze huurovereenkomst toetreden op een later tijdstip.*

*Wanneer een sociale huurder de woning verlaat en na een periode terug een sociale huurwoning betreft, moet hij wel terug een proefperiode doorlopen.*

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 huurdersverplichtingen<sup>23</sup>***

---

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 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

#### **met verplichte verhuis bij noodzakelijke renovatie instemmen**

De huurder moet instemmen met verhuis als WoninGent dat door renovatie-, sloop of aanpassingswerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht. Indien de huurder niet instemt met deze tijdelijke verhuis, volgt een opzeg.

#### **met verplichte verhuis als de woning niet langer bewoond is door persoon met een handicap of een persoon van minstens 65 jaar, instemmen**

De huurder moet instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, of als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij WoninGent een gemotiveerde afwijking toestaat (omwille van billijkheidsredenen).

---

<sup>23</sup>

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

**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 (dit is binnen de 30 dagen) aan WoninGent worden meegedeeld.

**in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn**

aanwending van de woning: de sociale woningen zijn uitsluitend bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder. De huurder mag dan ook de bestemming niet wijzigen. Hij 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 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.

De huurder mag alleen toestaan dat een persoon op duurzame wijze in de sociale huurwoning komt bijwonen als hij voldoet aan de toetredingsvoorwaarden en als dat niet leidt tot een onaangepaste woning. Hij 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.

Daarnaast mag de huurder een tijdelijk bijwoning alleen maar toestaan als dat niet leidt tot een onaangepaste woning. Hij 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

### **de huurprijs betalen**

De huurder moet de huurprijs betalen. De huurprijs wordt geacht hoofdelijk en ondeelbaar te zijn. Dat wil zeggen dat iedere schuld die ontstaat, kan verhaald worden op iedere meerderjarige persoon die als huurder de woning betreft.

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 elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening meedelen als WoninGent hierom verzoekt de sociale huurwoning onderhouden als een goede huisvader**

#### **de bereidheid tonen om Nederlands aan te leren en/of inburgeringstraject volgen.**

De taal- en inburgeringsbereidheid is een specifieke inschrijvings-, toelatings- en toetredingsvoorwaarde. Het is dus ook nog een huurdersverplichting als men nog bezig is met het inburgeringstraject of een cursus Nederlands tweede taal op het moment dat men de sociale huurwoning gaat bewonen. De taal- en inburgering als huurdersverplichting wordt ook losgekoppeld van de proefperiode waardoor de inbreuken kunnen vastgesteld worden ook na de proefperiode (Toezichthouder kan administratieve boete opleggen).

### **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.**

#### **beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands**

Vanaf 1 november 2017 maakte de taal- en inburgeringsbereidheidsverplichting 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.

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 met een medisch attest aantoont dat hij 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 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 (SELOR) 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 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 zich in een van de volgende situaties bevindt:

----1° hij **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;

----2° hij **volgt een opleiding voor de job die hij 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;

----3° hij **volgt bij de VDAB of een erkende dienst voor arbeidstrajectbegeleiding een 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 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 te noemen, bedoeld:

*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 de volgende redenen bedoeld:

1° 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 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 tijdelijk zijn vormingsprogramma moet onderbreken. De opschorting wordt verleend voor maximaal één jaar en kan verlengd worden voor telkens maximaal één jaar;*

§ 1. Met "tijdelijke afwezigheid" in de zin van artikel 17 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 reïntegratie 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.

§ 2. Elke tijdelijke afwezigheid van meer dan drie maanden kan aangegeven worden aan het gemeentebestuur van de gemeente van de hoofdverblijfplaats, aan de hand van het ad hoc formulier. De minister die bevoegd is voor Binnenlandse Zaken bepaalt het model van het aangifteformulier van tijdelijke afwezigheid, evenals de vermeldingen die erop moeten staan. Het in paragraaf 1 bedoelde adres van de hoofdverblijfplaats moet bij die informatiegegevens opgenomen worden.

Een tijdelijke afwezigheid mag niet langer dan een jaar duren, te rekenen vanaf de datum van het begin van de afwezigheid.

Een tijdelijke afwezigheid kan éénmaal verlengd worden op voorwaarde dat deze aangegeven werd overeenkomstig het eerste lid; de betrokkene moet de verlenging aangeven bij zijn gemeentebestuur, aan de hand van een formulier waarvan het model bepaald zal worden door de minister die bevoegd is voor Binnenlandse Zaken. Indien de verlenging van de tijdelijke afwezigheid niet aangegeven wordt, gaat de gemeente over tot de afvoering van ambtswege.

Elke persoon die tijdelijk afwezig is, kan op elk moment zijn inschrijving vragen in de gemeente waar hij effectief verblijft of vragen om afgevoerd te worden voor het buitenland.

§ 3. In afwijking van de in paragraaf 2, tweede en derde lid, opgesomde voorwaarden betreffende de duur en de verlenging van de tijdelijke afwezigheid, worden eveneens als tijdelijk afwezig beschouwd als zij daarvan aangifte doen bij hun gemeentebestuur overeenkomstig § 2:

1° de personen die op het Belgisch grondgebied verblijven in verpleeginrichtingen en andere openbare en private instellingen die zieken opvangen, rusthuizen, rust- en verzorgingstehuizen, ziekenhuizen of gedeelten van ziekenhuizen gelijkgesteld met rust- en verzorgingstehuizen, psychiatrische instellingen, evenals de personen die geplaatst werden bij particulieren, voor de duur van hun verblijf met therapeutische en/of medische hulpverleningsdoeleinden;

2° de personen die opgesloten zijn in strafinrichtingen en inrichtingen voor sociaal verweer, voor de duur van hun opsluiting;

3° de minderjarigen geplaatst in een instelling in toepassing van de wet van 8 april 1965 betreffende de jeugdbescherming of de wet van 1 maart 2002 betreffende de voorlopige plaatsing van minderjarigen die een als misdrijf omschreven feit hebben gepleegd, voor de duur van hun plaatsing;

4° het militair personeel en burgerpersoneel van de Belgische strijdkrachten dat in het buitenland gestationeerd is, de militairen die in het buitenland gedetacheerd zijn, hetzij bij internationale of supranationale organismen, hetzij bij een militaire basis in het buitenland, alsook de leden van hun gezin, voor de duur van hun stationering of detachering;

5° de personeelsleden van de federale politie die afwezig zijn uit het Koninkrijk, alsook de leden van hun gezin, die ofwel het militaire personeel en burgerpersoneel van de Belgische strijdkrachten in het buitenland begeleiden, ofwel een specifieke opdracht vervullen in het buitenland, voor de duur van hun begeleiding of opdracht;

6° de dienstplichtigen onder de wapens en de gewetensbezwaarden voor de duur van hun dienst, de dienstplichtigen die vrijstelling van militaire dienst genieten krachtens artikel 16 van de op 30 april 1962 gecoördineerde dienstplichtwetten, voor de duur van hun dienst of hun coöperatieopdracht;

7° de federale, gewestelijke en gemeenschapsambtenaren die een functie opnemen op een Belgische diplomatieke of consulaire vertegenwoordiging in het buitenland, alsook de leden van hun gezin, op voorwaarde dat zij een hiërarchische band hebben met het posthoofd en dat zij ingeschreven worden op de diplomatieke lijst van de voornoemde vertegenwoordiging, voor de duur van hun opdracht;

8° de personen die op coöperatieopdracht gestuurd worden door verenigingen die erkend zijn krachtens de wet van 19 maart 2013 betreffende de Belgische ontwikkelingssamenwerking, alsook de leden van hun gezin, voor de duur van hun coöperatieopdracht;

9° de personen van wie de verdwijning sinds zes maanden of langer gesignaleerd werd aan de lokale of federale politie en dit zonder afbreuk te doen aan de bepalingen met betrekking tot de afwezigheid bedoeld in Boek I van Titel IV van het Burgerlijk Wetboek. De tijdelijke afwezigheid eindigt met de terugkeer van de verdwenen persoon of met de vaststelling van zijn overlijden;

10° de personen die, in het kader van hun beroep, een specifiek werk of een bepaalde opdracht uitvoeren in een andere gemeente van het Koninkrijk of in het buitenland, alsook de leden van hun gezin, voor de duur van hun werk of opdracht;

11° de leerlingen en studenten ouder dan zestien jaar die financieel nog ten laste zijn van hun ouders en ergens anders verblijven dan op de verblijfplaats van het gezin waartoe zij behoren, voor de duur van hun studies.

De redenen van de tijdelijke afwezigheid die de toepassing van deze paragraaf rechtvaardigen, maken het voorwerp uit van een specifieke vermelding op het in paragraaf 2, eerste lid, bedoelde formulier en moeten voldoende gestaafd worden met bewijsstukken.<sup>1</sup>

----2° de inburgeraar kan bewijzen dat **hij of de partner met wie hij 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;

----3° de inburgeraar kan bewijzen dat hij 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 is pas ouder geworden;

b) hij treedt in het huwelijk of legt een verklaring van wettelijke samenwoning af;

c) een familielid van de inburgeraar of zijn partner is overleden;

----4° de inburgeraar verstrekt **bijstand of verzorging of palliatieve zorgen aan een familielid of inwonende persoon**. Hij 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;

----5° de inburgeraar heeft **psychosociale of maatschappelijke problemen**. Hij 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;

----6° de inburgeraar heeft **geen reguliere kinderopvang of de reguliere kinderopvang waar zijn kind is ingeschreven, is weggefallen** en hij 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 reguliere kinderopvang heeft;

----7° 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;

----8° 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.

## 2° 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 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.



### **Overgangsbepaling:**

De taalkennisverplichting geldt vanaf 1 november 2017.

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 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***

Als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een onroerend goed verwerven, zal de huurovereenkomst worden opgezegd:

- > als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben verworven
  - De opzegtermijn bedraagt 6 maanden
  - Als de verwerving 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 WoninGent verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen om de opzegging te vermijden. 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 opzegtermijn van zes maanden.
  - Als een woning dus kosteloos werd verworven, kan daar steeds afstand van gedaan worden. De huurovereenkomst wordt dan niet opgezegd door WoninGent.
- > als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een perceel dat bestemd is voor woningbouw gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben verworven;
  - De opzegtermijn bedraagt 5 jaar
  - Als de verwerving 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 opzegtermijn van zes maanden.”;
  - Als een stuk bouwgrond dus kosteloos werd verworven, kan daar steeds afstand van gedaan worden. De huurovereenkomst wordt dan niet opgezegd door WoninGent.

Dit geldt niet voor de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (wordt niet beschouwd als een woning)



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 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<sup>28</sup> 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 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 bepaalde voordelen heeft genoten (bijvoorbeeld een lagere huurprijs) waarop hij eigenlijk geen recht had of waardoor hij is toegelaten tot een sociale huurwoning hoewel hij eigenlijk niet voldeed aan de toelatingsvoorwaarden.

De opzegtermijn bedraagt 3 maanden.

### *einde van tijdelijke contracten*

---

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. WoninGent 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.

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

- › De duur van negen jaar wordt éénmalig verlengd met drie jaar als blijkt dat het te hoog inkomen het gevolg zou zijn van het feit dat het inkomen van een huurder van categorie C werd meegerekend. De eenmaligheid van de verlenging slaat op het feit dat na 3 jaar er geen verlenging meer kan zijn onder die voorwaarden. Stel dat de grens na 3 jaar opnieuw overschreden wordt door toedoen van huurder van categorie C, dan kan de huurovereenkomst niet meer verlengd worden.
- › De duur van negen jaar wordt telkens met drie jaar verlengd als er sprake is van het verkrijgen of verlenen van mantelzorg als vermeld in artikel 2, 11° van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009, aan of door een huurder van categorie C, als het te hoog inkomen het gevolg zou zijn van het feit dat het inkomen van deze huurder van categorie C werd meegerekend. Op het einde van iedere driejarige periode wordt de inkomensvoorwaarde terug afgetoetst.
- › De duur van negen jaar wordt telkens met drie jaar verlengd als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen niet 125% of meer bedraagt 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 met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

## *bezettingsgraad*

---

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 nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. WoninGent 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 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 voorafgaand aan de opzegging heeft gekregen.

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

## *optioneel*

---

Als bij een huurprijsaanpassing op 1 januari blijkt dat de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs van de woning zal betalen en dat zijn inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens kan WoninGent de opzeg van de huurovereenkomst betekenen, met een opzegtermijn van twaalf maanden. WoninGent wenst dit niet toe te passen.

## **ONTBINDING VAN RECHTSWEGE**

---

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

In de volgende gevallen wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden:

- › als de laatste huurder van categorie A en B overlijdt;
- › als de laatste huurder van categorie A en B de woning verlaat/niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg te hebben gegeven;
- › als de huurders verhuizen naar een sociale huurwoning van WoninGent en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst afsluiten (mutatie)

### **1-laatste huurder van categorie A en B overlijdt**

---

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

De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden bij het overlijden van of bij de opzeg van de huurovereenkomst door de laatste huurder van categorie A en B maar ook als de laatste huurder van categorie A en B de sociale huurwoning verlaat zonder de huurovereenkomst op te zeggen.

Wanneer de huurovereenkomst ontbonden is, is het afhankelijk van het feit of er nog huurders van categorie C overblijven.

Als er *nog huurders van categorie C* zijn, gaat de ontbinding in op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop WoninGent het overlijden heeft vernomen. Om billijkheidsredenen kan WoninGent beslissen om de ontbindingstermijn van 6 maanden te verlengen tot maximaal 5 jaar. WoninGent is het best geplaatst om de individuele situatie van de huurders van categorie C in te schatten. Het is niet toegestaan dat er tijdens de termijn in afwachting van de ontbinding van de huurovereenkomst extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. De huurder van categorie C kan aan WoninGent vragen dat de ontbinding sneller plaatsvindt, op voorwaarde dat:

- › hij dat ten minste drie maanden voor de gewenste datum van ontbinding van de huurovereenkomst aan WoninGent meldt;
- › er reeds minimaal drie maanden verlopen zijn sinds de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden.

Als er *geen huurders van categorie C* meer zijn, gaat de ontbinding in op de laatste dag van de eerste maand die volgt op de maand waarin de huurder is overleden.

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.

Binnen de wettelijke grenzen kan WoninGent, wanneer deze zelf schulden tegoed 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.

## 2-laatste huurder van categorie A en B verlaat de woning zonder opzeg

---

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

De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden bij het overlijden van of bij de opzeg van de huurovereenkomst door de laatste huurder van categorie A en B maar ook als de laatste huurder van categorie A en B de sociale huurwoning verlaat zonder de huurovereenkomst op te zeggen.

Wanneer de huurovereenkomst ontbonden is, is het afhankelijk van het feit of er nog huurders van categorie C overblijven.

› ***Blijven er huurders van categorie C***, dan wordt de huurovereenkomst automatisch ontbonden voor de nog overblijvende huurders. De huurovereenkomst is ontbonden op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop WoninGent het overlijden of de opzegging van de laatste huurder van categorie A en B heeft vernomen of waarop WoninGent heeft vastgesteld dat die huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder dat hij de huurovereenkomst heeft opgezegd. De overblijvende huurders mogen dan nog zes maanden in de woning blijven. Op die manier hebben ze nog de tijd om een andere woning te zoeken. Als de laatste huurder toch sneller uit de woning wil dan kan dit. Hij moet dan wel drie maanden op voorhand aan WoninGent de datum van vertrek doorgeven. Omwille van billijkheidsredenen kan WoninGent beslissen om die ontbindingstermijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar. De vijf jaar is gebaseerd op een gemiddelde wachttijd. Deze verlenging moet evenwel een uitzondering blijven. WoninGent is het best geplaatst om de individuele situatie van de huurders van categorie C in te schatten. Het is niet toegestaan dat er tijdens de termijn in afwachting van de ontbinding van de huurovereenkomst extra personen in de sociale huurwoning komen wonen.

De huurder van categorie C kan aan WoninGent vragen dat de ontbinding sneller plaatsvindt op voorwaarde dat:

- › hij dat ten minste drie maanden voor de gewenste datum van ontbinding van de huurovereenkomst aan WoninGent meldt;
- › er reeds minimaal drie maanden verlopen zijn sinds de eerste dag van de maand volgend op de vaststelling dat de laatste huurder van categorie A en B de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft.

› ***Blijven er geen huurders van categorie C***, dan wordt de huurovereenkomst in geval van overlijden ontbonden op de eerste dag van de maand die volgt op datum van het overlijden

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 de huurovereenkomst heeft opgezegd.

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

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 nalaat de huurovereenkomst op te zeggen*, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij 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 uit de huurovereenkomst geschrapt op voorwaarde dat de overblijvende huurder aantoont dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is.

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 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 stavingstukken door de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.



**opmerking** *Als er geen huurders van categorie C meer zijn en de laatste huurder van categorie A en B de huurovereenkomst heeft opgezegd, is er geen sprake van een ontbinding van rechtswege van de huurovereenkomst. De huurovereenkomst is dan immers opgezegd door de laatste aanwezige huurder en houdt op die manier op te bestaan. De opzeggingstermijn bedraagt dan 3 maanden.*

### 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 (b.v. zelf de vraag stelt om langer verhuisgemak 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.

Wil het ganse gezin de woning verlaten, dan dienen alle huurders samen de huurovereenkomst op te zeggen. De maand volgend op de melding dat de huurder de woning heeft verlaten is hij niet langer gebonden door de huurdersverplichtingen en wordt de huurprijs herzien voor de resterende huurders. Zolang er nog andere huurders van categorie A of B blijven wonen, is er geen opzeggingstermijn.

Enkel voor de laatst overblijvende huurder van categorie A of B geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, tenzij hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum<sup>24</sup> 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 van categorie A of B met een aangetekende brief de huurovereenkomst heeft opgezegd. Als er nog andere huurders (huurders van categorie C) in de woning zouden verblijven op het moment van opzegging, zal voor hen de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden worden.

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 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. Voor de gehuwde huurder moet bovendien worden aangetoond door de overblijvende huurder dat het huwelijk onherstelbaar ontwracht is.

<sup>24</sup> 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 thuisvervangend 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.

## WAARBORG en PLAATSBESCHRIJVING

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 2019**). Het plafond geldt niet als de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt door een deskundige aangesteld door de vrederechter bij het ontbreken van overeenstemming van huurder en verhuurder over de plaatsbeschrijving. In dat geval zal iedere partij de helft betalen van de kosten die de deskundige aanrekent.

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 rekent 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.

### WAARBORG

#### **BIJ AANVANG VAN HET CONTRACT**

##### *Storting 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 intresten. Dit gebeurde voorheen alleen op schriftelijk verzoek van de huurder.

De waarborg bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de basishuurprijs met een maximum van 800 euro (geïndexeerd **983 euro** voor **toepassing in 2019**). 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 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.

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 2019** (eenmalige vergoeding bestemd voor WoninGent). Het bedrag dat hij 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 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 in de achttien daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan WoninGent. De maandelijkse betalingen doet hij 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**.

### **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 hij kan de verrekening uitstellen tot op het ogenblik dat hij de algemene jaarlijkse afrekening van de voorafbetaalde kosten heeft gemaakt. In het laatste geval kan WoninGent een deel van de waarborg in reserve houden en betaalt hij binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug aan de huurder.

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 hij van de rechtbank van eerste aanleg de benoeming zou vorderen van een curator van een onbeheerde nalatenschap (cf. art. 813 B.W.).

## HET REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

WoninGent kan een reglement van inwendige orde aan de (onder)huurovereenkomst toevoegen. 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 geen absoluut verbod op huisdieren bevatten. Er moet steeds kunnen aangetoond worden dat het huisdier schade aanbrengt of hinder veroorzaakt. 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.

Wijzigingen die aangebracht worden aan het reglement van inwendige orde moeten ter kennis gesteld worden van de sociale huurders.



## 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 hij 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

Het VWC had onder meer als doelstelling om de veelheid aan huurprijsberekeningen in een uniform systeem onder te brengen. Ongeacht WoninGent, zou iedere sociale huurder met eenzelfde inkomen voor een vergelijkbare woning qua kwaliteit en ligging eenzelfde huurprijs moeten betalen. Er is één uitzondering voorzien, namelijk de woningen die door een sociaal verhuurkantoor worden verhuurd of onderverhuurd.

Omdat de uniforme huurprijsberekening volgens het 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 VWC. In die huurprijsberekening moet wel nog een actualisatiemethodiek ontwikkeld worden voor de marktwaarden en de energiecorrectie worden vastgesteld.

## 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.

Eén aspect dient nog uitgeklaard te worden, namelijk de energiecorrectie. De energiecorrectie beoogt een huurprijsvermindering dan wel verhoging afhankelijk van de energieprestatie van de woning.

## 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 huurprijsberekeningsformule<sup>25</sup>:

---

<sup>25</sup> formule huurprijs =  $RH = MHP < (I/55 - PK - GK) < BH$

RH = reële maandelijkse huurprijs

MHP = minimale huurprijs

I = geïndexeerd jaarinkomen, minstens leefloon

PK = patrimoniumkorting

GK = gezinskorting

BH = basishuurprijs (=marktwaarde bij aanvang huurcontract)

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.
  - › 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 en het aantal personen ten laste. Dat is de voorlopig aangepaste huurprijs. Dit resultaat wordt vergeleken en desgevallend begrensd enerzijds door een minimale huurprijs als de voorlopig aangepaste huurprijs te laag is, en anderzijds door de basishuurprijs, als de voorlopig aangepaste huurprijs te hoog is.

## VERDUIDELIJING VAN DE VERSCHILLENDE BEGRIPPEN EN BEREKENING

---

### **de marktwaarde**

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.

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

### **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.

### **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.

### **inkomen (I)**

De bovengrens in functie van het inkomen is 1/55<sup>ste</sup>, 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<sup>ste</sup> tot maximaal 1/52<sup>ste</sup> van het inkomen, in plaats van 1/55<sup>ste</sup>.

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.

### **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:

- › Voor ieder minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd, wordt een korting van **19 euro** (geïndexeerd voor **toepassing in 2019**) 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 2019**) toegekend.
- › Als een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage tevens erkend is als ernstig gehandicapt, dan wordt een korting toegekend van **38 euro** (geïndexeerd voor **toepassing in 2019**), 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 2019**) 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 zelf een sociale huurwoning huurt en in voorkomend geval bij welke verhuurder;
- › dat hij, als hij zelf huurder is of zal worden van een verhuurder, een kopie van de verklaring zal bezorgen aan die verhuurder;
- › dat hij, als hij 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 2019**) zijn in plaats van **19 euro** (geïndexeerd voor **toepassing in 2019**).

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).

## 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 meegedeelde 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: inkomen (1/55ste I), het aantal personen ten laste (GK), en de basishuurprijs (BH), minimale huurprijs (MHP) en patrimoniumkorting (PK) 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 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, op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de informatie wordt bezorgd en ten vroegste op 1 februari na het eerste verzoek van WoninGent.

### *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.

### *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.

### *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.

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 huidig pensioeninkomen. Het kan echter zijn dat het huidig 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.

# VERDELING VAN DE KOSTEN EN DE LASTEN TUSSEN HUURDER EN VERHUURDER

De opsomming en specifieke verdeling tussen huurder en verhuurder van de kosten en lasten wordt, met uitzondering 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.

## 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, drukopvoerinstallaties, 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 en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door WoninGent werd afgesloten, evenals de werkingskosten van WoninGent betreffende het behandelen van schadedossiers;
- › de kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel-televisie- of radio-antenne;
- › 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..

Dit principe moet nog verder uitgewerkt worden.

## 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.



# PROVISIES EN AFREKENINGEN

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 provisos 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, drukopvoerinstallaties, 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 en de uitbreiding van het verhaal van derden 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 radio-antenne* 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 hij duidelijk motiveert 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 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 voorafbetalingen<sup>26</sup> voor de vaste kosten.

---

<sup>26</sup> 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 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken te 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.

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 aansprakelijk gesteld voor elke uitbreiding van de schade en moet hij 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.

# BIJWOONST

Een persoon kan alleen **toetreden** tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoont dat hij 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.

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 bijwoont dient wel gemeld te worden aan WoninGent.

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

- › Ten eerste de bijwoont van een persoon waarvoor er nog geen uitsluitel is over de vraag of hij 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 bijwoont 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 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 op duurzame wijze met zijn partner in de sociale huurwoning verblijven en tot de huurovereenkomst toetreden, mits hij ook voldoet aan de voorwaarden.
- › De andere vorm van tijdelijke bijwoont 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 bijwoont 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 bijwoont 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 bijwoont inderdaad behandelen als een feitenkwestie of in geval van bijwoont van een partner in aanvraag asielpcedure
- › Indien door toetreding de woningsbezettingsnormen overschreden worden, dan niet toelaten bij te wonen
- › Einddatum tijdelijke bijwoont: meestal 4 maanden cfr. termijn noodwoning als tijdelijke opvang
- › Indien afgesproken termijn overschreden, dan toepassen als duurzame bijwoont, zo ook voor HP berekening. Addendum laten tekenen.

# ALGEMENE info

## 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.

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.

### DE MELDINGSPLICHT VAN HET VERHAALRECHT

Elke beslissing die aanleiding kan geven tot een verhaal, moet 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 en woning toe te wijzen aan een bepaalde kandidaat-huurder. In dat geval moet hij de andere kandidaat-huurders die bijvoorbeeld ook aangeschreven werden, niet op het verhaalrecht wijzen.

### TEGEN WELKE BESLISSINGEN KAN ER VERHAAL WORDEN INGEDIEND?

Voor de hierna vermelde beslissingen van WoninGent kan de kandidaat-huurder of huurder die zich benadeeld acht door die beslissing, met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder:

- › de beslissing om een woongelegenhed toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;  
Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen het jaar na de datum van de betwiste toewijzing. 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 WoninGent vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder **een absolute voorrang**.
- › 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.  
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 versnelde toewijzing toegestaan.
- › De beslissing om het actueel besteedbaar inkomen niet te willen hanteren
- 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 afwijking om het actueel besteedbaar inkomen te hanteren toegestaan
- › de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;
- 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 schrapping ongedaan gemaakt.
- › de beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren;
- 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 WoninGent vaststelt dat de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder **een absolute voorrang**.
- › de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven
- 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 persoon ingeschreven.
- › de beslissing om een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden;
- 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 persoon toegelaten tot toetreding tot de huurovereenkomst.

- › de beslissing om de te beperkte voorkeur van de kandidaat-huurder met betrekking tot type/licging van woongelegenheden waarvoor hij in aanmerking wil komen te weigeren;

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 voorkeur van de kandidaat-huurder aangenomen.

- › de beslissing naar aanleiding van een uitdrukkelijk verzoek, om de kandidaat-huurder niet op te nemen in het referentiebestand van de huurpremie;

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 en aan het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen.

Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, wordt de beoordeling van de toezichthouder bepalend voor de vaststelling van het recht op de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders.

- › 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.

- › 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 referentiehurder en zijn wettelijke of feitelijke partner of persoon waarmee hij wettelijk samenwoont 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 zijn pensioen heeft aangevraagd of dat hij de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervaldag van de huurovereenkomst en hij toont aan dat hij 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.

**=> Procedure voor het indienen van het verzoekschrift door de huurder bij WoninGent tot intrekking van de opzegging**

- Om ontvankelijk te zijn, moet het verzoekschrift per aangetekende brief ingesteld worden binnen een vervalt termijn van 60 dagen, te rekenen vanaf het ingaan van de opzeggingstermijn. De datum van afgifte op de post van het verzoekschrift geldt als datum van indiening van het verzoekschrift.

- WoninGent moet een beslissing nemen en die per aangetekende brief verzenden binnen een termijn van 30 dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van het verzoekschrift. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending. Als de beslissing negatief is, vermeldt de brief op straffe van nietigheid de mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen de huurder een gemotiveerd beroep kan instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van WoninGent.

- Als er geen beslissing is binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht ingewilligd te zijn en de opzegging zal dan ingetrokken worden. Dit is de best mogelijke rechtsbescherming voor de huurder ingeval van stilzitten van WoninGent.

**=> 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 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 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/licging van woongelegenheden waarvoor hij 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.

# GEGEVENSUITWISSELING

## 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 natuurlijke 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 coördinatieceel 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 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* op te leggen aan de huurder van een sociale huurwoning die volgende verplichting(en) niet naleeft op voorwaarde dat de betrokkene naar behoren werd gehoord of naar behoren werd opgeroepen:

- › 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;
- › de huurprijs betalen;
- › de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening meedelen als WoninGent hierom verzoekt;
- › de sociale huurwoning onderhouden als een goede huisvader;
- › de bereidheid tonen om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van die verplichting. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoont dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die verplichting;
- › het inburgeringstraject overeenkomstig hetzelfde decreet volgen of hebben gevolgd, indien van toepassing;
- › 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;
- › voor zover de huurder een begeleidingsovereenkomst heeft ondertekend, de afspraken naleven die opgenomen zijn in die overeenkomst;
- › instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als WoninGent dat wegens renovatie-, sloop of aanpassingswerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht;
- › instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, of als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij WoninGent een gemotiveerde afwijking toestaat.

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 verder verzuimt dat te doen.

Alvorens de administratieve geldboete op te leggen wordt de huurder via een aangetekende brief uitgenodigd zijn verweermiddelen mee te delen.

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.

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 betaling  
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.  
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.
- › de beroepsmogelijkheden: als de betrokkene de administratieve geldboete betwist, kan hij, 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 toezichthouder kan zijn beslissing herroepen of het bedrag van de administratieve geldboete aanpassen als de tegenargumenten gegrond blijken te zijn. In dat geval zal een nieuwe kennisgeving plaatsvinden. Zowel de betrokkene als de sociale verhuurder worden hiervan in kennis gesteld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs. De kennisgeving vermeldt de motieven van herroeping of herziening van het bedrag van de administratieve geldboete. De Vlaamse Regering stelt hiervoor de nadere regels vast. De beslissing om de administratieve geldboete na een betwisting te behouden, in voorkomend geval met herziening van het bedrag, 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;
- › de redenen voor het behouden van de administratieve geldboete en eventueel de redenen voor de herziening van het bedrag;
- › 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 beroepsmogelijkheid: tegen de beslissing van de toezichthouder kan de betrokkene binnen dertig dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief beroep aantekenen bij de burgerlijke rechtbank. Dat beroep werkt schorsend.

Het bezwaarschrift waarmee de huurder de administratieve geldboete betwist, wordt gericht aan de toezichthouder die de administratieve geldboete heeft opgelegd.

De toezichthouder deelt zijn nieuwe beslissing mee binnen een termijn van dertig dagen, vanaf de datum van de afgifte ter post van het bezwaarschrift.

De toezichthouder verklaart het bezwaarschrift onontvankelijk als:

- › de huurder een verzoek tot kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete heeft ingediend;
- › er geen gronden voor het bezwaar worden vermeld;
- › de naam en het adres van de indiener niet werden meegedeeld.

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 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, het toezicht verhindert.

De leidend 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. Hij wijst ook de ambtenaren aan die belast zijn met de uitvaardiging van het dwangbevel.

## MEER INFO

**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](mailto:verhuur@woningent.be)) bereiken indien u vragen heeft. Neem gerust een kijkje op [www.woningent.be](http://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](mailto: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 maandag t.e.m. donderdag 8.30u-11.30u. WoninGent wil 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').



## ENKELE BELANGRIJKE BEGRIPPEN EN AFKORTINGEN

- > **kandidaat-huurder:** een of meer personen die zijn ingeschreven in het inschrijvingsregister.
- > **referentiehuurder:** de persoon die de aanvraag doet. Let wel: het is belangrijk vooraf goed te overleggen wie de referentiehuurder zal zijn. Dit kan belangrijke gevolgen hebben in het verdere verloop van de wachttijd en het contract. Niet alle gezinsleden hebben dezelfde rechten.
- > **partner:** een referentiehuurder kan slechts 1 persoon als zijn partner aanduiden. Voor gehuwden is de situatie duidelijke en moet men niets extra bezorgen. U bent wettelijk samenwonend als u dit uitdrukkelijk verklaard heeft bij de burgerlijke stand van de gemeente. U bezorgt dan dit attest van wettelijke samenwoning aan ons. U bent feitelijke partners wanneer er geen officiële verklaring voorhanden is.
- > **verklaring feitelijk partnerschap:** om de rechten van de gezinsleden te kunnen bepalen is het essentieel om te weten wie van de gezinsleden de werkelijke partner is. Daarom moeten de referentiehuurder én de partner een verklaring op eer tekenen. Deze verklaring wordt bij het inschrijvingsformulier gevoegd.
- > **ontdubbeling van de kandidatuur:** wanneer een koppel tijdens de wachttijd zou beslissen om niet langer samen een woning te betrekken kan men elk afzonderlijk een aanvraag verkrijgen met behoud van de datum van inschrijving.
- > **referentieadres:** een reëel adres bij familie of vrienden wanneer dit niet je officiële verblijfplaats is. De persoon die wel op dit adres woont, belooft alle correspondentie te bezorgen aan de belanghebbende. De vaststelling van een referentieadres veronderstelt de instemming van de persoon die op dat adres is ingeschreven, alsook de verzekering van de tussenkomst van die persoon voor het ophalen van de post en het doorsturen ervan naar de geadresseerde. Personen in het wachtregister kunnen niet ingeschreven worden.
- > **rationele bezetting:** de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen. Dit betekent dat uw gezinssamenstelling gaat vergeleken worden met de beschikbare woningen. In het IHR staat uitgeschreven hoeveel personen in elk type woning kunnen toegelaten worden. Dit is belangrijk om het voor alle gezinsleden leefbaar te houden en ook om de woning te beschermen tegen overbezetting.
- > **referentiejaar:** het derde jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de inschrijving, de actualisering van het inschrijvingsregister, de toewijzing of de huurprijsaanpassing plaatsvindt.
- > **gezinshereniging:** de kandidaat dient bij inschrijving bekend te maken met welke kinderen hij wenst samen te wonen in de sociale woning. Wanneer deze kinderen op dat ogenblik nog niet in België zouden verblijven, dienen ze toch reeds vermeld te worden. De persoon kan pas een woning verkrijgen die aan de bezetting van het gezin voldoet, wanneer de kinderen ook effectief in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister konden ingeschreven worden.
- > **onherstelbaar ontworcht huwelijk:** wanneer gehuwden zich zonder hun partner wensen in te schrijven, dienen zij een bewijs te bezorgen dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is. Dit kan aan de hand van een document van de vrederechter, een verklaring van de advocaat of van de notaris die met de echtscheiding belast wordt. In uitzonderlijke gevallen volstaat ook een verklaring van beide ex-partners die reeds langdurig afzonderlijk wonen. Bij toewijzing dient de echtscheiding wel voldoende ver gevorderd te zijn.
- > **omgangsrecht:** het bezoeksrecht voor elke ouder van het kind. Bij een lopende echtscheiding of wanneer de kinderen niet bij u zijn gedomicilieerd is het belangrijk om een document rond de regeling van het bezoeksrecht of co-ouderschap voor te leggen. Zo kunnen we het aantal slaapkamers bepalen waarop u recht heeft en de inkomstengrens berekenen.
- > **inkomen:** voor de bepaling van het inkomen wordt gekeken naar het gezamenlijk belastbaar inkomen van alle gezinsleden. Voor kinderen telt het inkomen pas mee vanaf het jaar volgend op de 25ste verjaardag. Wanneer een kind de woning heeft verlaten en nadien terug komt inwonen, telt het inkomen onmiddellijk mee. Voor inwonende ascendenten telt het inkomen slechts voor de helft mee, tot de leeftijd van 65 jaar, vanaf 65 jaar wordt er geen rekening meer mee gehouden. Het gezamenlijk belastbaar inkomen wordt desgevallend verhoogd met het afzonderlijk belastbaar inkomen. Deze bedragen worden steeds geïndexeerd vooraleer deze afgetoetst worden aan de maximumbedragen. Indien er geen belastbaar inkomen was, dient men een attest van het OCMW voor leefloon, of een attest van de FOD voor gehandicapten of een verklaring op eer voor hen zonder inkomen te bezorgen. Had geen van de gezinsleden een inkomen in het referentiejaar, dan gaan we over op het volgende jaar.

- › **actueel besteedbaar inkomen:** het gemiddelde van het effectief beschikbare inkomen over een periode van minimum drie van de zes maanden die aan de referentiedatum voorafgaat, van de kandidaat-huurder, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum. Het inkomen van inwonende ascendenten van de persoon die zich bij de inschrijving heeft opgegeven als toekomstige referentiehurder of van zijn wettelijke of feitelijke partner wordt slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad van de persoon die zich bij de inschrijving heeft opgegeven als toekomstige referentiehurder en van zijn wettelijke of feitelijke partner die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn. Het effectief beschikbare inkomen is het verschil tussen enerzijds alle belastbare en niet-belastbare inkomens en anderzijds de vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen. De minister bepaalt de vrijgestelde inkomens en de effectief betaalde schuldaflossingen en stelt de nadere regels vast voor de berekening van het effectief beschikbare inkomen. De effectief betaalde schuldaflossingen komen alleen in aanmerking voor zover de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of bij een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling.
- › **dakloze:** de persoon die niet over een eigen woongelegenschap beschikt, die niet de middelen heeft om daar op eigen kracht voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft, of tijdelijk in een tehuis verblijft, in afwachting dat hem een eigen woongelegenschap ter beschikking wordt gesteld.
- › **persoon ten laste:**
  - a) het kind dat op de referentiedatum bij de referentiepersoon *gedomicilieerd* is en dat voldoet aan een van de volgende voorwaarden:
    - 1) het is minderjarig of er wordt kinderbijslag of wezentoelage voor uitbetaald;
    - 2) het wordt door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwd;
  - b) het kind van de referentiepersoon dat op de referentiedatum *niet gedomicilieerd* is bij de referentiepersoon maar dat op regelmatige basis verblijft bij de referentiepersoon en voldoet aan een van de volgende voorwaarden:
    - 1) het is minderjarig of er wordt kinderbijslag voor uitbetaald;
    - 2) het wordt door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwd;
  - c) de persoon die erkend is als *ernstig gehandicapt*, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van
- › **mantelzorger:** de natuurlijke persoon die vanuit een sociale en emotionele band een of meer personen met een verminderd zelfzorgvermogen, niet beroepshalve maar meer dan occasioneel, helpt en ondersteunt in het dagelijkse leven.
- › **Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) :** deze wetgeving legt de regels vast voor het toewijzen en verhuren van sociale woningen die gebouwd en/of verhuurd worden door de sociale woonactoren in Vlaanderen. WoninGent is ook een sociale woonactor en moet dus de regels van dat KSH volgen bij het verhuren van sociale woningen.
- › Zo moet ook WoninGent een **intern huurreglement (IHR)** opmaken. Dat is een openbaar document waarin WoninGent de concrete regels vastlegt en waarin de specifieke toewijzingsregels zijn opgenomen van het LTR. Het IHR beschrijft dus de specifieke regels die WoninGent toepast onder meer ter uitvoering van de wetgeving. Dit IHR heeft niet de ambitie een juridische tekst te zijn met lange en ingewikkelde zinnen, moeilijke woorden en vele verwijzingen naar decreten en besluiten van de Vlaamse Regering. We hebben wel geprobeerd een begrijpbare en vlot leesbare tekst te schrijven over de reglementering van sociaal huren bij WoninGent.
- › **Lokaal toewijzingsreglement (LTR):** gemeentelijk reglement waarbij specifieke toewijzingsregels worden vastgelegd die afwijken van de regels, vermeld in artikel 18 tot en met 21 van het KSH. Het LTR is een openbaar document dat via de stedelijke informatiekanalen wordt bekendgemaakt en verspreid. Het reglement ligt ter inzage aan de balie van de Kikvorsstraat 113. De bepalingen uit het LTR moeten worden geïntegreerd in het IHR. Het LTR is van toepassing op alle sociale verhuurders die werkzaam zijn op het Gentse grondgebied en voor hun patrimonium dat zich op Gents grondgebied bevindt: de huisvestingsmaatschappijen: ABC, Gentse Haard, Merelbeekse Sociale woningen, Vlaams Woningfonds, Volkshaard en WoninGent + de sociale verhuurkantoren: Woonfonds vzw en OCMW. Het LTR wordt tweejaarlijks geëvalueerd.
- › **huurder van een sociale huurwoning:**
  - a) de persoon die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning heeft opgegeven als referentiehurder, en de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem gehuwd is of wettelijk samenwoont of die bij aanvang van de huurovereenkomst zijn feitelijke partner is;
  - b) de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen, met de persoon, vermeld in punt a), en die de huurovereenkomst mee ondertekent of de feitelijke partner die een jaar als huurder als vermeld in punt c), samenwoont met de persoon, vermeld in punt a);
  - c) alle andere personen dan de personen, vermeld in punt a) en b), met uitzondering van de minderjarige kinderen, die in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben, en die de huurovereenkomst mee ondertekenen. Het minderjarig inwonend kind dat meerderjarig wordt, hoeft de huurovereenkomst niet te ondertekenen.
- › **meerderjarig:** volle achttien jaar oud en niet in staat van verlengde minderjarigheid verklaard
- › Een **onaangepaste woning** is een woning die niet aangepast is aan:

- › de woningbezetting: volgens de normen dat de omvang van de woning minstens moet beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling (Onaangepastheid heeft dus niets te maken met de rationele bezetting die WoninGent heeft vastgesteld.)
- › de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap

In het KSH wordt gesproken over ongeschiktverklaring terwijl in het kader van onaangepastheid van een woning niet wordt gesproken over een woning die 'onaangepast werd verklaard', maar 'onaangepast is'. WoninGent kan die onaangepastheid vaststellen d.m.v. een eigen onderzoek.

› **basisbegeleidingstaken:** WoninGent zorgt voor het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken.

Die hebben betrekking op:

- › het laagdrempelig en klantvriendelijk onthalen en informeren van de personen die zich willen inschrijven, de kandidaat-huurders en de huurders, over alle aangelegenheden met betrekking tot het huren van en wonen in een sociale woning
- › het begeleiden en ondersteunen van huurders bij het nakomen van hun huurdersverplichtingen;
- › het organiseren van huurdersvergaderingen en het ondersteunen van bewonersinitiatieven met het oog op informatieverspreiding, overleg met en betrokkenheid van de huurders.

De minister bepaalt de nadere invulling van deze basisbegeleidingstaken. Als de huurder begeleiding nodig heeft die de basisbegeleiding overstijgt, verwijst WoninGent de huurder door naar het O.C.M.W.

- › **wettelijk samenwonen:** twee personen die samenwonen en bij hun gemeente een verklaring van wettelijk samenwonen afleggen, zijn wettelijk samenwonend. Deze aangifte geeft een zekere juridische bescherming. Twee personen die in België een woning delen kunnen wettelijk samenwonen. Dat geldt niet alleen voor heteroseksuele of homoseksuele partners. U kunt ook wettelijk gaan samenwonen met een familielid of met iemand anders waarmee u geen seksuele relatie heeft.
- › **Enkele afkortingen:** VMSW: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen / SHM: sociale huisvestingsmaatschappij / EVC: eerder verworven competentie / KBI: Kruispuntbank Inburgering / KSZ: Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid / HvN: Huis van het Nederlands / KSH: Kaderbesluit Sociale Huur / RWO: Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed / IHR: Intern Huurreglement / LTR: Lokaal Toewijzingsreglement / OCMW: Openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn / BS: Belgisch Staatsblad / BVR: Besluit van de Vlaamse Regering