

# INTERN HUURREGLEMENT



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

Dit is een **samenvatting** van het Intern Huurreglement met enkel de belangrijkste info. Voor een volledig beeld, met details en uitzonderingen, verwijzen we naar het **Intern Huurreglement** zelf, dat veel uitgebreider is.

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.

<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

# Info voor de KANDIDAAT

## DE VOORWAARDEN

*Hier staat waar je aan moet voldoen om een sociale woning te kunnen krijgen.*

### INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

#### 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.

#### 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>1</sup> naar vandaag.

Dit inkomen mag in 2016 niet hoger zijn dan:

- > €24.094 euro voor een alleenstaande bent zonder personen ten laste;
- > €6.112 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap;
- > €36.138 euro in alle andere gevallen, plus €2.021 euro per persoon ten laste

#### 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.

<sup>1</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.



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.

#### 4° REGISTER

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

---

## 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
- › op het moment dat er aan hem een aanbod van een sociale woning wordt gedaan dus van **toewijzing**
- › of op het moment dat hij wil **toetreden** tot een lopende 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 (VWC) gedefinieerd als 'meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben'.

---

## DE ERKENNING ALS EEN PERSOON TEN LASTE

De volgende personen worden als persoon ten laste beschouwd:

- › **Op basis van domicilie**
- › **Op basis van regelmatig verblijf**
- › **Op basis van een ernstige handicap**

# 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.

*Hier staat welke gegevens van jou worden bijgehouden voor de inschrijving op de wachtlijst.*

## INSCHRIJVINGSREGISTER

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

- > De inschrijvingsdatum:
- > het inschrijvingsnummer:
- > de naam en andere gegevens van de aanvrager en van iedereen alle personen die de woning na de toewijzing
- > De aanduiding van de referentiehuurder<sup>2</sup>
- > De voorkeur van de kandidaat-huurder:
  - ✓ het *type* van de woning rekening houdend met de rationele bezetting.
  - ✓ de *ligging* (keuze per wijk)
  - ✓ de *maximale huurprijs en (vaste) huurlasten* opgeven die hij wenst te betalen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven.
- > voor iedere voorrangsregel en als deze voorrangsregels van toepassing zijn, de aanduiding of de kandidaat-huurder onder de toepassing ervan valt;
- > de geschrapte kandidaten: van alle personen die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken, het adres, het inschrijvingsnummer sociale zekerheid, het gegeven of ze persoon ten laste zijn (welke hoedanigheid);
- > het inkomen van de kandidaat-huurder, zoals het in aanmerking genomen wordt voor de toetsing aan de inkomensgrenzen;
- > het aantal weigeringen of het aantal keren niet-reageren van de kandidaat-huurder van een aanbod van een woning, die in aanmerking worden genomen voor de schrappingsgrond, en de datum waarop deze weigeringen plaatsvonden;
- > de vermelding dat de persoon over de basistaalvaardigheid Nederlands beschikt

## OPENBAAR REGISTER

Van het inschrijvingsregister wordt er een openbare versie ter beschikking gesteld van de kandidaat-huurders: het **openbaar inschrijvingsregister** zonder persoonsgebonden gegevens.

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.

<sup>2</sup> Bij de introductie van het begrip 'referentiehuurder' (besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, inwerkingtreding 4 april 2009) stelde een overgangsbepaling dat ook in de lopende huurovereenkomsten een referentiehuurder diende te worden aangeduid. De referentiehuurder bij die verhuringen is in principe dezelfde als bij de nieuwe verhuringen, namelijk een oorspronkelijke ondertekenaar van bij aanvang van de huurovereenkomst. Verschil is dat de huurders hun keuze hebben moeten duidelijk maken bij inwerkingtreding van dit begrip, in plaats van bij inschrijving.

## INSCHRIJVINGSMOMENT

De inschrijving gebeurt via een **inschrijvingsformulier**.

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 Talen/basistaalvaardigheid 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.
- > De procedure om de inschrijving te laten bezorgen aan andere sociale huisvestingsmaatschappijen.

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).
- > 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.

*Hier staat hoe jouw dossier tijdens de wachttijd hernieuwd kan worden (actualisering). Tijdens deze check wordt nagegaan of je nog wil en mag op de wachtlijst staan.*

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

## 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, be vraagt hij de kandidaat-huurder.

## HET VERLOOP VAN DE ACTUALISERING

**Uiterlijk vóór 1 juni van ieder oneven jaar<sup>3</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.

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.

<sup>3</sup> De actualisering van een oneven jaar X start vanaf najaar van het even jaar X-1.

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 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.



## ONTDUBBELING KANDIDATENDOSSIER

***Hier staat wat de werkwijze is als personen die samen zijn ingeschreven, niet meer samen willen wonen in de sociale woning.***

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.

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.
- › **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.

# SCHRAPPING

**Hier staat wanneer je kan geschrapt worden van de wachtlijst.**

De volgende redenen geven aanleiding tot een schrapping:

> **Bij toewijzing**

- ⇒ *De kandidaat-huurder aanvaardt het aanbod*
- ⇒ *De kandidaat-huurder voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden*
- ⇒ *De kandidaat-huurder weigert voor een tweede maal een valabel aanbod*

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

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

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 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.

> **Bij actualisering**

- > *De kandidaat-huurder voldoet niet aan inkomensvoorwaarde*
- > *De kandidaat-huurder reageert niet (op tijd)*

> **Bij fraude**

> **Op verzoek van de kandidaat-huurder (op eigen verzoek)**

> **Bij het niet kunnen bezorgen van de post**

# TOEWIJS VAN EEN SOCIALE WONING

*Hier staat hoe een sociale woning aan jou wordt toegewezen, wie voorrang heeft en aan welke voorwaarden je moet voldoen.*

In de uitnodigingsbrief staat reeds een moment van **bezichtiging** vermeld waar de kandidaten de woning kunnen bekijken.

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.**

**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**

## 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.**
- 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

---

## 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.

## 3-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.

### 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

### 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>4</sup>: de omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting.

### 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.

---

<sup>4</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>5</sup>
- een verrichting door een sociale woonorganisatie waarbij de ontruiming van de woning vereist is<sup>6</sup>
- het sociaal beheersrecht<sup>7</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

## 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



**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>8</sup> nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen

## 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, kookegelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren.



**Dit (on)roerend goed kan slechts eenmaal aanleiding geven tot deze voorrang.**

<sup>5</sup> Art. 18, §2, tweede lid VWC

<sup>6</sup> Art. 26 VWC en Art. 60, §3 VWC (gelijkaardig aan die vermeld in artikel 26 VWC)

<sup>7</sup> Art. 90, §1, vierde lid VWC

<sup>8</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

**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



*Deze woning, onroerend goed of kamer kan **slechts eenmaal** aanleiding geven tot deze voorrang.*

**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.*

**8° 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.)

**4-OPTIONELE VOORRANGSREGELS**

---

**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.

**5-CHRONOLOGIE**

---

Hiermee wordt de chronologische volgorde van inschrijven in het kandidatenregister bedoeld.

# ! De uitzonderingen op de voorgaande toewijsmethodiek

## **Uitzondering 1 = Renovatie van de sociale huurwoning**

---

### 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

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

## **Uitzondering 2 = Onderbezetting van de sociale huurwoning**

---

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 heeft hiervoor een plan van aanpak uitgewerkt.

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

- > de woning moet voldoen aan de bezettingsnormen.
- > de aangeboden woning moet liggen in dezelfde omgeving als de huidige woning.
- > de reële huurprijs vermeerderd met alle huurlasten (zowel vaste als individuele) ligt niet hoger dan de reële huurprijs en alle lasten van de huidige woning.
- > tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een ander woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.
  - **Als 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.**

## **Uitzondering 3 = VERSNELD TOEWIJZEN**

---

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

WoninGent kan aan een kandidaat-huurder versneld een woongelegenheden toewijzen door af te wijken van de (specifieke) toewijzingsregels. Dit is mogelijk voor individuele gevallen en als bijzondere sociale omstandigheden dat verantwoorden.

### *2. Specifieke doelgroepen*

*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 doelgroepen:**

**daklozen**

**bijzondere jeugdbijstand-erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen**

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

**geestelijke gezondheidsprobleem-erkende initiatieven of zorgprojecten**

### **De begeleidingsovereenkomst**

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.

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

**WoninGent** kan in bepaalde gevallen **weigeren om een woning toe te wijzen** aan een kandidaat-huurder die batig gerangschikt staat.

Zo zijn de redenen van weigering van toewijzing:

***OP BASIS VAN EEN TEKORTKOMING MET BETREKKING TOT DE HUURDERSVERPLICHTINGEN***

---

***OP BASIS VAN OPENSTAANDE SCHULDEN BIJ WONINGENT***

---

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

---

***NIET ZELFSTANDIG KUNNEN WONEN/GEEN BEGELEIDING***

---



# Info voor de **HUURDER**

*Hier staat welke soort huurcontracten er zijn, wie moet ondertekenen en hoe de huurcontracten kunnen stoppen.*

## HUUROVEREENKOMST

Er zijn typehuurovereenkomsten opgesteld die verplicht moeten worden gebruikt.

### TIJDELIJKE HUURCONTRACTEN

De huurovereenkomsten die gesloten (ondertekend) worden vanaf 1 maart 2017 hebben een duur van negen jaar.

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.

### DE ONDERTEKENING VAN DE HUUROVEREENKOMST

De huurovereenkomst wordt ondertekend door WoninGent en alle meerderjarige personen die de woning duurzaam (zullen) betrekken.

### HUURDERSCATEGORIEËN

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

#### **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.

#### **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.

### OPZEG DOOR WONINGENT

---

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

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

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

### *als de huurder ernstig of blijvend tekortkomt aan de huurdersverplichtingen<sup>9</sup>*

---

Bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen:

- › afspraken uit begeleidingsovereenkomst naleven
- › met verplichte verhuis bij noodzakelijke renovatie instemmen
- › met verplichte verhuis als de woning niet langer bewoond is door persoon met een handicap of een persoon van minstens 65 jaar, instemmen
- › de sociale huurwoning betrekken, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen.
- › 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 en/of inburgeringstraject volgen.
- › 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 (geen opzeg maar gesanctioneerd met een administratieve geldboete)

### *niet (meer) voldoen aan de eigendomsvoorwaarde*

---

### *onjuiste of onvolledige verklaringen*

---

### *einde van tijdelijke contracten*

---

### *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.

---

<sup>9</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

## *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 Vredegerecht moet wel gezet worden om een uitzetting af te dwingen.

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)

### **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.

# WAARBORG en PLAATSBESCHRIJVING

*Hier staat hoe de waarborg en de plaatsbeschrijving wordt geregeld.*

## 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.

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**).

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

Het tarief wordt vanaf 01/08/2014 verhoogd naar de volgens het KSH maximaal toegelaten bedrag van **€34**. Er wordt dus **€68** aangerekend voor de helft van de intredende plaatsbeschrijving en de helft van de uittreedende 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.

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

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).

#### *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.

## HET REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

*Hier staat wat een reglement van inwendige orde is.*

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 REGISTRATIE

*Hier staat wat de registratie van het huurcontract is.*

WoninGent is verplicht de huurovereenkomst te registreren binnen 2 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst door beide partijen.

# DE HUURPRIJS

*Hier staat hoe de huurprijs wordt berekend en hoe die kan veranderen.*

## 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.

## 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.

### 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.

### TUSSENTIJDSE HUURPRIJSHERZIENING

#### *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.

#### *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.

#### *op basis van de basishuurprijs*

Als de basishuurprijs in de huurovereenkomst vervangen wordt door de dan geldende marktwaarde, wordt de huurprijs opnieuw berekend.

#### *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.

### VERMINDERING OP DE ONROERENDE VOORHEFFING

Bij WoninGent wordt volgende verrekening toegepast: **verrekening wanneer verhuurder de vermindering ontvangen heeft**

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

*Hier staat wat de kosten en lasten zijn en hoe ze verdeeld worden tussen de huurder en*

## 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 vuilnislokale- 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.

## 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.

***Hier staat hoe de kosten en lasten afgerekend worden.***

### 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.

WoninGent werkt met het vermelde systeem van voorafbetalingen<sup>10</sup> voor de vaste kosten.

### 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.

De huurder is ertoe gehouden om elke schade waarvan de herstelling ten laste van WoninGent valt, onmiddellijk aan die laatste te melden.

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.

<sup>10</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.

## BIJWOONST

*Hier staat wat je moet melden en wat de gevolgen zijn als iemand komt bijwonen in je woning.*

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).

**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.

# ALGEMENE info

## VERHAAL

***Hier staat wat je kan doen als je het niet eens bent met een beslissing van WoninGent.***

De Vlaamse Regering heeft een verhaalprocedure ingesteld voor kandidaat-huurders die zich benadeeld achten door een beslissing van een sociale verhuurder.

### 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 woongelegenheden toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
- > de beslissing om geen afwijking toe te staan m.b.t.
  - > de inkomensgrens als de persoon is toegelaten tot een collectieve schuldenregeling;
  - > een versnelde toewijzing.
- > de beslissing om het actueel besteedbaar inkomen niet te willen hanteren
- > de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;
- > de beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren;
- > de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven
- > de beslissing om een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden;
- > de beslissing om de te beperkte voorkeur van de kandidaat-huurder met betrekking tot type/licging van woongelegenheden waarvoor hij in aanmerking wil komen te weigeren;
- > de beslissing naar aanleiding van een uitdrukkelijk verzoek, om de kandidaat-huurder niet op te nemen in het referentiebestand van de huurpremie;
- > de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen. Voortaan kan een kandidaat een woning gegrond weigeren. Dit is van belang in het kader van de huurpremie. Indien er toch een weigering wordt aangerekend door WoninGent, kan de kandidaat hiervoor verhaal indienen.
- > 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.

# GEGEVENSUITWISSELING

*Hier staat hoe WoninGent jouw gegevens moet verzamelen.*

## 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 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.

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.

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

**Hier staat welke sancties de toezichthouder kan opleggen bij het niet naleven van de verplichtingen.**

De toezichthouders zijn bevoegd voor de controle op de naleving van de verplichtingen, alsook voor het opleggen van de administratieve geldboetes.

## 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.

## 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.;
- › 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.