

GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR VOLKSHUISVESTING bv
BEZEMSTRAAT 83 A
1600 SINT-PIETERS-LEEUEW

INTERN HUURREGLEMENT (IH)

De raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij 'Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting' heeft op 13/06/2023 zijn goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend aangepast Intern Huurreglement (IH).

Het IH vervangt integraal het reglement dat op 13/06/2019 werd goedgekeurd.

INHOUD

1. algemeen
2. inschrijvings- en schrappingsvoorwaarden
 - 2.1. algemeen
 - 2.2. inschrijvingsvoorwaarden
 - 2.3. het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst
3. het inschrijvingsregister
 - 3.1. inzage in het register
 - 3.2. voorkeur van de kandidaat
 - 3.3. weigeren van de voorkeur van de kandidaat
 - 3.4. wijzigen van de voorkeur van de kandidaat
 - 3.5. verdelen van gemeenschappelijke inschrijving
 - 3.6. ter beschikking stelling van nieuwe woningen
4. actualisering: schrapping uit het inschrijvingsregister
5. de toewijzing van een sociale woning
 - 5.1. bevoegd beslissingsorgaan
 - 5.2. toewijzingsvoorwaarden
 - 5.3. het toewijzingssysteem voor sociale woningen
 - 5.4. toewijzing op basis van een specifiek lokaal toewijzingsreglement
 - 5.5. uitzonderingen
 - 5.6. weigeren van een toewijzing
 - 5.7. garages en parkeerplaatsen
 - 5.8. vlabinvest woningen (en adl woningen)
6. verhaal: tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend
7. onderzoek naar het voldoen van de voorwaarden en verplichtingen
8. huurders
 - 8.1. algemeen
 - 8.2. wie tekent de huurovereenkomst
 - 8.3. huurwaarborg
 - 8.4. huurlasten en kosten
9. ontbinding van de overeenkomst
 - 9.1. beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder
 - 9.2. ontbinding van rechtswege
 - 9.3. wanneer gaat de ontbinding van de huurovereenkomst in
 - 9.4. beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder

Bijlagen

1. lokale toewijzingsreglementen
2. kosten en lasten – bijlage III bij het Kaderbesluit Sociale Huur
3. lijst Gemeente – Zone – Straten die deel uitmaken van de zone
4. lijst keuzemogelijkheden per gemeente
5. lijst aangepaste woningen + keuzemogelijkheden
 - specifiek voor personen met een fysieke en/of lichamelijke beperking
 - specifiek voor 65+

1. ALGEMEEN

De regelgeving met betrekking tot sociale huur is voornamelijk terug te vinden in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW) en haar uitvoeringsbesluit, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW).

Voor de verhuur van de sociale woningen zijn voor de aspecten die niet geregeld zijn in de VCW of de BVCW of in zijn uitvoeringsbesluit, de bepalingen van afdeling I van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing.

De regelgeving waarop dit intern huurreglement 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.

2. INSCHRIJVINGS- EN SCHRAPPINGSVOORWAARDEN

2.1. algemeen

Om in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huurwoning, moet een kandidaat-huurder eerst opgenomen worden in het inschrijvingsregister (wachtlIJst). Hiervoor moet de kandidaat-huurder voldoen aan een aantal voorwaarden die, in de meeste gevallen, gestaafd moeten worden met bepaalde documenten. Soms moet de kandidaat-huurder zelf zorgen voor die documenten, soms kan de GMV die opvragen bij de bevoegde overheden en instellingen. Door zich in te schrijven geeft de kandidaat-huurder de toestemming aan GMV om die bewijsstukken op te vragen.

Vanaf 1 januari 2020 moeten alleen de hiernavolgende personen voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden:

- de toekomstig referentiehurder
- en de persoon die met hem gehuwd is of die met hem wettelijk samenwoont of die zijn feitelijke partner is, op voorwaarde dat deze persoon deze sociale woning mee gaat bewonen

Vanaf het moment dat die personen zijn ingeschreven, worden ze beschouwd als kandidaat-huurder. Om vervolgens een sociale huurwoning te kunnen worden toegewezen, moeten de kandidaat-huurders voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

2.2. inschrijvingsvoorwaarden

Het sociaal huurbesluit bepaalt **4 voorwaarden** te voldoen door de kandidaat-huurder, om ingeschreven te kunnen worden voor een sociale huurwoning:

2.2.1. meerderjarig zijn.

De kandidaat-huurder moet minstens 18 jaar zijn op het ogenblik van de inschrijving of is een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van een erkende dienst.

2.2.2.voldoen aan de inkomensvoorwaarden.

Het inkomen dat in aanmerking wordt genomen is de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten
- het leefloon
- de inkomens vervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap
- de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling

Dit inkomen, dat het referentie-inkomen wordt genoemd, mag niet hoger zijn dan een bepaald bedrag. Dat bedrag varieert ook naargelang de gezinssituatie:

- alleenstaande persoon zonder personen ten laste
- alleenstaande met een handicap
- alle overige gezinssituaties

De standaard inkomensgrenzen voor 2023 zijn:

- 28.105 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste
- 30.460 euro voor een alleenstaande met een handicap
- 42.156 euro, verhoogd met 2.356 euro per persoon ten laste*

Het referentie-inkomen wordt geïndexeerd.

Het huidig inkomen wordt gehanteerd:

- indien blijkt dat het referentie-inkomen, na indexatie, hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrenzen.
- indien geen enkele kandidaat-huurder over een referentie-inkomen beschikt.

Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan GMV beslissen om het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen.

Het actueel besteedbaar inkomen wordt vastgesteld op basis van minimaal drie van de voorbije zes maanden.

2.2.3.voldoen aan de eigendomsvoorwaarden:

De kandidaat- huurder mag:

- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebben
- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland hebben die de kandidaat-huurder volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gaf

*Als persoon ten laste wordt beschouwd:

- De inwonende minderjarige kinderen of de kinderen waarvoor de kandidaat-huurder en/of huurder kinderbijslag of wezentoelage ontvangt;
- De kinderen die niet wonen bij de kandidaat-huurder, maar er wel op regelmatige basis verblijven. Als er geen formele beslissing kan voorgelegd worden, volstaat een verklaring op erewoord door beide ouders;
- De als ernstig gehandicapte erkende gezinsleden

- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland hebben of door een derde volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal gaf
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap, waarin de kandidaat- huurder een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond inbracht.

Er zijn drie uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde

1. wanneer de kandidaat-huurder een woning of bouwgrond:
 - gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos heeft verworven
 - een gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik kosteloos heeft verworven
 - bezwaard met een gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal kosteloos heeft verworven dan kan de kandidaat- huurder toch ingeschreven worden op voorwaarde dat de kandidaat- huurder één jaar na toewijzing zijn aandeel heeft vervreemd; GMV kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als hiervoor gegronde redenen zijn
2. wanneer de kandidaat-huurder een woning of bouwgrond
 - volledig in volle eigendom,
 - volledig in vruchtgebruik,
 - met een volledig recht van erfpacht,
 - met een volledig recht van opstal,heeft met zijn/haar (ex-)partner (dus ook wettelijke en feitelijke (ex-)partners) én deze persoon gaat de sociale woning niet mee bewonen, kan de kandidaat-huurder toch ingeschreven worden. Ook hier zal één jaar na toewijzing deze woning of bouwgrond moeten vervreemd zijn. GMV kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als er hiervoor gegronde redenen zijn.
3. De onroerende bezitsvoorwaarde geldt ook niet wanneer:
 - de woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (bv. campingverblijf)
 - de woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor het inschrijvingsmoment onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard, u in deze woning woont en de ontruiming noodzakelijk is
 - de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden een fysieke handicap heeft en de woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, niet is aangepast
 - de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden een fysieke handicap heeft en is ingeschreven voor een ADL-woning
 - de kandidaat-huurder het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring
 - de kandidaat-huurder het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een collectieve schuldenregeling

Ook hier zal de kandidaat-huurder één jaar na toewijzing deze woning moeten vervreemd hebben. GMV kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als er hiervoor gegronde redenen zijn.

2.3. ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters.

Vanuit het streven naar een duurzame bewoning, woonzekerheid en het samenleven in de wooncomplexen komen alleen personen die recht hebben op duurzaam verblijf, in aanmerking voor een sociale huurwoning. De toegang tot sociale woningen wordt gekoppeld aan de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

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.

Bij de inschrijving moet ook worden aangeduid wie de referentiehurder is. Deze persoon wordt samen met zijn partner als referentiehurder beschouwd.

Bij de inschrijving wordt de persoon die een echtscheidingsprocedure heeft ingeleid of die een wettelijke samenwoning gaat beëindigen, beschouwd als alleenstaande, maar op het moment van de toewijzing moet de echtscheiding of beëindiging een feit zijn, zo niet wordt die persoon samen met zijn toekomstige ex-partner als gezin beschouwd. De inkomens van beiden worden dan in acht genomen en getoetst aan de overeenkomstige inkomensgrens.

In uitzonderlijke omstandigheden kan de verhuurder gemotiveerd beslissen om echtgenoten, die kunnen aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontworpen is, niet als gezinsleden te beschouwen en dat zowel voor de inschrijving als voor de toewijzing. De toezichthouder oefent het toezicht uit op de beslissing van de verhuurder.

2.4. het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst

Op het moment dat een persoon zich wil inschrijven voor een sociale woning, op het moment dat een sociale woning kan toegewezen worden aan een kandidaat-hurder of op het moment dat een persoon na aanvang van de huurovereenkomst huurder wil/kan worden, controleert GMV of de persoon respectievelijk voldoet aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden. GMV mag geen rekening houden met een toekomstige situatie, bijvoorbeeld een te verwachten inkomensdaling, om te concluderen dat de persoon op termijn zal voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.

1) op moment van inschrijving

De persoon wordt maar (mee) ingeschreven in het inschrijvingsregister op moment dat alle noodzakelijke stukken waaruit blijkt dat die persoon voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, ter beschikking van GMV zijn. Dat moment is de inschrijvingsdatum.

2) op moment van toewijzing

Bij toewijzing van een sociale huurwoning worden de toelatingsvoorwaarden afgetoetst van zodra de kandidaat-hurder te kennen heeft gegeven het aanbod te willen aanvaarden. Zodoende zal tussen het moment dat de kandidaat-hurder 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 bij wijze van voorbeeld op basis van de gegevens met betrekking tot het inkomen blijkt dat hij niet aan de inkomensvoorwaarde voldoet, wordt hem schriftelijk meegedeeld dat er enkel een toewijzing kan plaatsvinden als hij binnen de door GMV bepaalde termijn van 14 kalenderdagen 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 werden doorgegeven, wordt zijn kandidatuur geschrapt.

3) op moment van toetreding tot de 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 Vlaamse Wooncode of niet aangepast aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap).

GMV dringt erop aan om vooraf te melden wanneer een partner of andere persoon bij de huurder komt bijwonen, zodat GMV alle nodig documenten kan controleren. Personen die een nieuwe bijwoner niet melden of aangeven bij de maatschappij plegen domiciliefraude, waarvoor de huuropzegging gegeven kan worden.

Als er een meerderjarige persoon is komen bijwonen met de intentie er duurzaam te verblijven, is deze verplicht toe te treden tot de lopende huurovereenkomst. De term 'duurzaam' staat tegenover 'tijdelijk'. Een persoon die tijdelijk bijwoont, wordt niet beschouwd als een huurder. Bij de tijdelijke bijwoning, waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, zijn er twee vormen te onderscheiden:

1. de bijwoning van een persoon waarvoor er nog geen uitsluit is over de vraag of hij een verblijfsvergunning zal krijgen.

2. de andere vorm van tijdelijke bijwoning waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, is een feitenkwestie.

De huurder zal aan de verhuurder duidelijk moeten communiceren wat de precieze intenties zijn van de bijwoner en mag dat ook maar toelaten als dat niet leidt tot een onaangepaste woning (overbezetting). Het moet duidelijk zijn dat het om een tijdelijke situatie gaat. Onder tijdelijk verstaat GMV een termijn van drie maanden, maximaal verlengbaar tot zes maanden. Als de afgesproken termijn niet wordt gerespecteerd, kan de verhuurder stellen dat het toch om een duurzame bijwoning gaat en dat de persoon in kwestie dient toe te treden tot het contract dat dus ook dient te worden afgetoetst aan de toetredingsvoorwaarden.

3. HET INSCHRIJVINGSREGISTER

3.1. inzage in het register

Naast het inschrijvingsregister wordt een openbaar inschrijvingsregister zonder persoonsgebonden gegevens opgemaakt. Dit openbare inschrijvingsregister wordt minstens op iedere eerste werkdag van de maand in overeenstemming gebracht met de wijzigingen in de het inschrijvingsregister.

Overeenkomstig artikel 6.5. van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 ligt dit ter inzage van de kandidaat-huurder tijdens de gecommuniceerde openingsuren van GMV en/of indien gewenst op afspraak.

3.2. voorkeur van de kandidaat-huurder

De verhuurder 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. Als de kandidaat-huurder geen keuze maakt, geldt de inschrijving voor alle sociale huurwoningen van de verhuurder. De verhuurder noteert die keuze in het inschrijvingsregister.

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur bepalen op basis van de ligging en het type van de woning die hij wenst te huren. Hij kan tevens de maximale huurprijs en (vaste) huurlasten opgeven die hij wenst te betalen. Met maximale huurprijs wordt de huurprijs die de kandidaat-huurder effectief zou moeten betalen bedoeld, rekening houdende met zijn inkomen en gezinssamenstelling.

De raad van bestuur besliste om de vraag naar een gelijkvloerse woonst enkel te aanvaarden indien er een medisch attest van een relevante gespecialiseerde arts wordt bezorgd met de specifieke vraag naar een woonst op het gelijkvloers omwille van medische redenen. Deze kandidaten zullen vanaf dan enkel aangeschreven worden voor woongelegenheden zonder trappen (gelijkvloers of toegankelijk via lift) en zullen geen weigering geregistreerd krijgen indien er toch trappen aanwezig zijn in het appartement of in de toegang naar het appartement.

3.3. weigeren van de voorkeur van de kandidaat- huurder

De verhuurder kan de voorkeur van een kandidaat-huurder weigeren als hij van oordeel is dat die voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt.

2 uitzonderingen:

- Een mantelzorger en de persoon die vanwege één of meer mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt, kan een meer gerichte keuze maken met betrekking tot de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven;
- 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 de verhuurder; echter: GMV beschikt niet over sociale assistentiewoningen.

3.4. wijzigen van de voorkeur van de kandidaat- huurder

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.

Volgende twee redenen zijn gegrond:

- 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 bij toewijzing.

Op die momenten behoudt de kandidaat zijn inschrijvingsdatum.

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.

3.5. verdelen van gemeenschappelijke inschrijving

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

- als slechts één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft de oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;
- als beide kandidaat-huurders ingeschreven willen blijven, behoudt de referentiehuurder het oorspronkelijke inschrijvingsnummer en wordt de partner (wettelijke of feitelijke) op dezelfde dag ingeschreven als de oorspronkelijk inschrijvingsdatum met als volgnummer, het eerste volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van die dag. Andere kandidaat-huurders moeten opnieuw inschreven worden met een nieuwe inschrijvingsdatum.

3.6. ter beschikking stelling van nieuwe woningen

Een woning die de verhuurder 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 de verhuurder 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 de verhuurder de kandidaat-huurder over de woningen die hij in de toekomst te huur zal aanbieden in de gemeente waar de kandidaat-huurder woont, de gemeente waarmee de kandidaat-huurder een lokale binding heeft of in zijn voorkeur van ligging opgenomen heeft.
- Als er woningen voor de eerste keer te huur zullen worden aangeboden, die niet bij actualisering konden meegedeeld worden, maakt de verhuurder dat zo snel mogelijk bekend door duidelijke affichering in de kantoren en eventueel door andere communicatiemiddelen, zoals de website.

4. ACTUALISERING

Het register wordt minstens in de oneven jaren geactualiseerd.

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.

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

- Een woning/appartement werd toegewezen. De datum van schrapping is de datum waarop de kandidaat-huurder de huurovereenkomst ondertekent.
- Men vraagt zelf schriftelijk om een schrapping. De datum van schrapping is de datum waarop het schriftelijk verzoek werd ontvangen door GMV
- Tijdens de actualisatie¹ blijkt dat men niet meer voldoet aan de **inkomensvoorwaarde**. De datum van schrapping is derde werkdag (zaterdag niet inbegrepen) na postdatum van de schriftelijke mededeling van schrapping die aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd.
- Als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van GMV bij actualisering van het register: de kandidaat-huurder moet uiterlijk tegen de laatste dag van de maand die volgt op de postdatum van de brief reageren.
- Bij een aanbod van een woning blijkt dat men niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Dit kan enkel indien een kandidaat-huurder batig staat gerangschikt. De datum van schrapping is de derde werkdag (zaterdag niet inbegrepen) na postdatum van de schriftelijke mededeling van schrapping die aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd.
- Indien men werd ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die ter kwader trouw werden afgelegd is de datum van schrapping derde werkdag (zaterdag niet inbegrepen) na postdatum van de schriftelijke mededeling van schrapping die aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd.
- Als een brief onbestelbaar terugkeert bij een aanbod van een woning of tijdens de actualisatie en dit enkel als GMV de briefwisseling verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister is vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft verzocht de briefwisseling naar een ander adres te sturen: er wordt in dat geval geen herinneringsbrief meer gestuurd noch een bevestiging van schrapping.
- Bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning door GMV wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, **op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden:** in dat geval wordt geen bevestiging meer gestuurd van de schrapping.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden. Dat verzoek kan op ieder moment gedaan worden, dan wel 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.

Net verhuisd zijn is enkel een grondige reden om te weigeren indien men niet langer dan een jaar geleden op de private huurmarkt een nieuwe huurovereenkomst heeft afgesloten.

De kandidaat-huurder wordt door GMV schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve als het gaat om een schrapping wegens het onbestelbaar

¹ Actualisatie: in alle oneven jaren worden de registers van kandidaten geactualiseerd. Men wordt dan aangeschreven met de vraag om de kandidatuur te bevestigen en nieuwe gegevens te bezorgen. Wie binnen de wettelijke gestelde termijnen niet reageert op deze vraag, de herinneringsbrief of niet meer voldoet aan de voorwaarden, wordt geschrapt. De datum van schrapping is de eerste dag na de termijn waarbinnen de kandidaat-huurder moest reageren op de herinneringsbrief of in het laatste geval de datum waarop de schriftelijke mededeling van schrapping wordt verstuurd.

terugkeren van de briefwisseling in verband met een toewijzing of actualisatie of bij het tweemaal niet reageren door de kandidaat-huurder na de herinneringsbrief.

5. DE TOEWIJZING VAN EEN SOCIALE WONING

5.1. bevoegd beslissingsorgaan

Het sociaal huurbesluit bepaalt dat de toewijzing van een sociale woongelegenheden gebeurt door het beslissingsorgaan van de verhuurder of de door hem aangestelden.

De raad van bestuur van de bv Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting – Sint-Pieters-Leeuw heeft concreet het Bestuurscomité aangesteld om de toewijzingslijsten vast te stellen en per woning de volgorde van oproeping voor toewijzing vast te stellen.

Op deze lijst komen slechts de kandidaat-huurders voor, die een dergelijk type huis en/of appartement hebben aangevraagd voor deze welbepaalde locatie.

Enkel de kandidaat-huurder die aan de gestelde voorwaarden voldoet én het meest aanspraak maakt op de vrijgekomen sociale woning, kan een toewijzing krijgen.

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 voorrangsregels- 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.

5.2. toewijzingsvoorwaarden

Om een sociale woning toegewezen te krijgen, moet een kandidaat-huurder voldoen aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn bij inschrijving en toewijzing dezelfde. Bij toelating gaat GMV aan de hand van gelijkaardige documenten na of de kandidaat nog steeds voldoet aan die voorwaarden.

Ook de toewijzingselementen worden dan geactualiseerd. Op dat ogenblik moet de kandidaat dat kunnen bewijzen met de juiste attesten en documenten.

taalkennisvereiste

Men dient er ook rekening mee te houden dat de referentiehurder en zijn/haar feitelijke/wettelijke partner twee jaar nadat zij huurder(s) zijn geworden, over een basistaalvaardigheid Nederlands dienen te beschikken. Dit is het niveau Nederlands dat overeenstemt met niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

Dit geldt voor alle huurcontracten gesloten vanaf 1 januari 2023.

De huurder voldoet aan de verplichting als bij de inschrijving of de toelating tot de woning een van de volgende voorwaarden vervuld zijn (art. 6.38, tweede lid BVCW):

- het voldoen aan de taalkennisvereiste stond voor de verhuurder manifest vast;
- op basis van de gegevens afgeleid uit de Kruispuntbank inburgering

Als dat niet het geval is en er kan verder uit de gegevens uit de Kruispuntbank niet worden afgeleid dat de huurder voldoet aan de taalkennisvereiste, moet de huurder zelf aantonen dat hij beantwoordt aan de huurdersverplichting.

Een huurder kan vrijgesteld zijn van de taalkennisverplichting. Die vrijstelling kan de verhuurder afleiden uit de Kruispuntbank inburgering

Het gaat dan om:

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

GMV informeert de (kandidaat) huurder bij inschrijving én bij toewijzing van de sociale woning over de vrijblijvende mogelijkheid en de modaliteiten om deze taaltesten te ondergaan.

Als de huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting en er geldt geen vrijstellings- of uitstelregeling, moet de verhuurder de toezichthouder verwittigen (art. 6.38, vijfde lid BVCW) die conform artikel 6.37 VCW een administratieve geldboete kan opleggen.

inschrijving bij de VDAB

Vanaf 1 januari moeten alle niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel zich inschrijven bij de VDAB.

Het gaat om alle niet-werkende huurders met een beroepsactieve leeftijd (tot de leeftijd van 64 jaar), tenzij men door billijkheidsredenen of uitzonderingsvoorwaarden niet in staat is om te werken of actief naar werk te zoeken.

De personen die niet aan de voorwaarde moeten voldoen beschikken (tijdelijk) niet over arbeidspotentieel.

Het gaat om:

- uitkeringsgerechtigde personen voor wie een uitzondering geldt door billijkheidsredenen, nl. personen die een leefloon ontvangen en over wie het OCMW beslist dat zij door billijkheidsredenen niet kunnen werken
- personen die niet kunnen werken door arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of een erkende handicap.

Deze verplichting geldt voor alle huurders vanaf 1 januari 2023.

Elke nieuwe huurder moet op het moment dat de huurovereenkomst wordt gesloten aan de huurdersverplichting voldoen.

Nadat de huurovereenkomst is gesloten, voert de verhuurder een driejaarlijkse controle uit. Als de huurder niet voldoet, verwittigt de verhuurder de toezichthouder, die een administratieve geldboete kan opleggen.

5.3. het toewijzingssysteem voor sociale woningen

Als de verhuurder 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 de verhuurder 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;
- de optionele voorrangsregels , aangevuld met gemeentelijke regels;
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

De kandidaat die op basis hiervan het hoogst gerangschikt staat, krijgt de woning aangeboden. GMV kan het aanbod van een woning ook aan meerdere van de meest batig gerangschikte kandidaat-huurders tegelijk doen. De verhuurder vermeldt in de brief met het aanbod de termijn waarbinnen de kandidaat-huurder moet reageren en de sanctie als de kandidaat-huurder tweemaal een valabel aanbod ongegrond weigert of tweemaal niet reageert. Hieruit volgt een schrapping uit het inschrijvingsregister. De kandidaat-huurders die ingaan op het aanbod van de verhuurder 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.

Indien een woning wordt aangeboden aan een kandidaat -huurder, zal de kandidaat-huurder het recht hebben om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen. De datum en tijdstip van dit bezoek wordt aan de kandidaat-huurder gecommuniceerd in de aanbodbrief, die per post wordt verzonden.

☐ 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 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.

het aantal personen:

Alleen woningen die voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vastgesteld ter uitvoering van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, komen in aanmerking om verhuurd te worden.

de fysieke gesteldheid:

De verhuurder 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. Hiermee wordt verwezen naar 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.

Bij GMV werd de rationele bezetting als volgt vastgelegd:

Woningtype	Geschikt voor
studio	alleenstaande
appartement 1 slaapkamer	alleenstaande gezin zonder kinderen
appartement 2 slaapkamers	alleenstaande gezin zonder kinderen gezin met 1 kind twee volwassenen niet partners
appartement 3 slaapkamers	gezin met 1 kind gezin met 2 kinderen gezin met 3 kinderen in functie van de grootte* van de slaapkamers drie volwassenen zonder relatie of de combinatie van volwassenen en kinderen waarvoor 3 slaapkamers noodzakelijk zijn
appartement 4 slaapkamers	gezin met 3 kinderen de combinatie volwassenen en kinderen waarvoor 4 slaapkamers noodzakelijk zijn
huis 1 slaapkamer	alleenstaande gezin zonder kinderen
huis 2 slaapkamers	gezin met 1 kind
huis 3 slaapkamers	gezin met 2 kinderen gezin met 3 kinderen in functie van de grootte* van de slaapkamers koppel met 1 kind indien kind minder dan vijf jaar oud combinatie van volwassenen en kinderen waarvoor 3 slaapkamers noodzakelijk zijn
huis 4 slaapkamers	gezin met 3 kinderen gezin met 4 kinderen in functie van de grootte* van de slaapkamers combinatie van volwassenen en kinderen waarvoor 4 slaapkamers noodzakelijk zijn
huis 5 slaapkamers	gezin met 4 kinderen

	gezin met 5 kinderen in functie van de grootte* van de slaapkamers combinatie van volwassenen en kinderen waarvoor 5 slaapkamers noodzakelijk zijn
aangepaste woning (rekening houdende met de hieronder verder bepaalde types)	gezin waarbij minstens één persoon de fysieke toestand op het ogenblik van de toewijzing een bijzonder aangepaste of aanpasbare woning vereist. het betreft woningen die specifiek fysiek zijn ontworpen en aangepast aan de handicap of beperking. bij de toewijzing wordt daarenboven rekening gehouden met de rationele bezetting volgens de gezinssamenstelling.

*in functie van de grootte van de slaapkamers	
slaapkamer ouders	≥ 11m ²
slaapkamer kind(eren)	≥ 7m ² - 1 kind
	≥ 12m ² - 2 kinderen
volgens c2008 Wonen in Vlaanderen/concepten voor sociale woningbouw/leidraad voor bouwheer en ontwerpers	

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening 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 die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van 25 jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijds 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 ambieert, mits de kandidaat-huurder goed geïnformeerd wordt dat de woning van een groter type pas zal worden toegewezen nadat het kind is geboren.

Als de kandidaat-huurder gezinsleden heeft in het buitenland waarvoor een gezinshereniging wordt gepland, wordt daar rekening mee gehouden voor de rationele bezetting. 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 de huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, worden toegewezen. Na de gezinshereniging wordt een woning aangepast aan de gezinssamenstelling en via de voorrangsregel 'interne mutatie' toegewezen.

Van bovenvermelde rationele bezetting kan in onderstaande gevallen worden afgeweken:

- als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van renovatie: in dat geval blijven de minimale bezettingsnormen vermeld in artikel 5 van de Vlaams Wooncode gelden.
 - Als een huurder wordt herhuisvest ten gevolge van de overbewoning van een woning en als op korte termijn geen woning, die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, kan vrijgemaakt worden: in dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 5 van de Vlaams Wooncode, gelden voor de toe te wijzen woning.
 - Als een huurder moet herhuisvest worden in het 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.
- ☐ de absolute voorrangsregels
- De absolute voorrangsregels moeten achtereenvolgens worden toegepast. Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van de verhuurder, hoeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

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

De kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of fysieke beperking krijgt een voorrang als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking. 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. De leeftijd van de kandidaat-huurder speelt geen rol. Een medisch attest van de geneesheer-specialist kan de fysieke handicap of beperking van de kandidaat-huurder aantonen.

De huidige sociale huurwoning is overbezet

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, krijgt een voorrang. (Opgelet : de minimale bezettingsnorm volgens de Vlaamse Wooncode is niet hetzelfde dan de rationele bezettingsnorm die bepaald is door GMV).

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

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning, krijgt een voorrang. De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan op die verplichting.

De kandidaat-huurder oefende verhaalrecht uit

De kandidaat-huurder krijgt een voorrang als hij in het gelijk werd gesteld door de toezichthouder, dit naar aanleiding van de hiernavolgende beslissingen:

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

De kandidaat-huurder moet verplicht zijn private huurwoning verlaten

De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning en die, overeenkomstig de Vlaamse Wooncode, door de initiatiefnemer moet worden geherhuisvest, krijgt voorrang.

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

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

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

De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, op de datum waarop dat overeenkomstig in een proces-verbaal werd vastgesteld, krijgt een voorrang. Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Een kandidaat-huurder kan, na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

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

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

- ofwel onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
- ofwel met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode 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 "Omhuysel" of "Binnenstructuur"
 - ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben voorafgaand aan de datum van ontvangst van het resultaat van het conformiteitsonderzoek dan wel op de datum waarop de woning ongeschikt- of onbewoonbaar werd verklaard. Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de datum van ontvangst van het resultaat van het conformiteitsonderzoek ofwel de datum, waarop de woning ongeschikt- of onbewoonbaar werd verklaard, heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van de verhuurder. Een kandidaat-huurder kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel, ook al wordt hij bijvoorbeeld geschrapt en terug ingeschreven.

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

De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan, krijgt een voorrang. Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang.

De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige is

☐ de optionele voorrangsregels , aangevuld met gemeentelijke regels

Na deze verplichte voorrangsregels maakt GMV daarenboven gebruik van de optionele voorrangsregels. Deze worden nog aangevuld met de specifieke lokale toewijzingsreglementen.

De gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband kan regels opstellen om sociale huurwoningen toe te wijzen. Dit kan ze in functie van:

- het versterken van de lokale binding die mensen hebben met de gemeente;
- het verlenen van een voorrang aan specifieke doelgroepen in de gemeente;
- het werken aan de leefbaarheid in een wijk of (deel-) gemeente.

De kandidaat-huurder heeft een lokale binding:

GMV geeft voorrang 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 en achtereenvolgens van een gemeente binnen het werkgebied (arrondissement Halle-Vilvoorde : 35 gemeenten) van de verhuurder.

De verhuurder past deze voorrangsregels achtereenvolgens toe voor het volledige patrimonium.

Daarnaast geeft GMV voorrang aan kandidaat-huurders die nog geen sociale huurwoning huren of die nog geen huurcontract hebben afgesloten van onbepaalde tijd met een sociale huisvestingsmaatschappij.

☐ De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

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.

5.4. toewijzing op basis van een specifiek lokaal toewijzingsreglement

Naast de toewijzing volgens het standaardluik gebaseerd op de voorrangsregels en de chronologie, kan een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband opteren om een eigen toewijzingsreglement uit te werken dat afwijkt van de standaard toewijzingsregels en aangepast is aan de plaatselijke situatie. De gemeente stelt het lokaal toewijzingsreglement 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.

bijlage 1 : de lokale toewijzingsreglementen

algemene toepassing:

De maatregel is van toepassing op de referentiehuurder en/of de partner.

GMV zal hiervoor de 'historiek van woonst' van de kandidaat-huurder opvragen via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid of indien nodig een bewijs van woonst opvragen aan de kandidaat-huurder(s).

Het lokaal toewijzingsreglement moet beschouwd worden als een aanvulling op het wettelijk bepaalde standaard toewijzingssysteem en wijzigt ook niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

5.5. uitzonderingen

versnelde toewijzingen

In individuele gevallen en als bijzondere sociale omstandigheden dat verantwoorden, kan de verhuurder beslissen een woning versneld toe te wijzen aan een kandidaat-huurder.

De toezichthouder oefent specifiek toezicht uit op de versnelde toewijzing.

De versnelde toewijzing kan enkel als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet inzake rationele bezetting.

De aanvraag kan gebeuren door een OCMW, CAW of een begeleidende dienst en de kandidaat-huurder dient zich in dat geval akkoord te verklaren om begeleidende maatregelen te aanvaarden dewelke door de sociale actor bevestigd dient te worden. De veiligheid van de kandidaat-huurder dient in het gedrang te zijn.

specifieke doelgroepen

In 2010 werd er tussen de beleidsvelden Wonen en Welzijn een afsprakenkader opgesteld waarin een ruimere samenwerking tussen wonen en welzijn werd uitgewerkt. 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 geestelijke gezondheidsproblematiek.

☐ de aanvragers en de desbetreffende doelgroep

Volgende welzijns- of gezondheidsvoorzieningen kunnen een versnelde toewijzing vragen aan een sociale huisvestingsmaatschappij of een lokaal bestuur, voor een specifieke doelgroep:

- het OCMW dat bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, ten behoeve van die dakloze, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is;
- een CAW (Centrum Algemeen Welzijnswerk) ten behoeve van een dakloze en een jongere (minder dan 21 jaar) die niet begeleid wordt in het kader van de bijzondere jeugdbijstand;
- een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen ten behoeve van een persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst in het kader van de bijzondere jeugdbijstand;
- een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem.

☐ de begeleidingsovereenkomst

In het belang van de kandidaat-huurder kan als voorwaarde voor een toewijzing van de aanvrager geëist worden dat de aanvrager de nodige begeleidingsmaatregelen treft. Om

ervoor te zorgen dat de begeleiding niet vrijblijvend is, dienen de begeleidende maatregelen in een overeenkomst tussen huurder en aanvrager opgenomen te worden. Uit de overeenkomst tussen huurder en begeleidende instantie moet blijken dat de begeleidingstermijn is afgebakend en dat de persoon binnen die termijn in staat kan geacht worden zelfstandig te wonen. Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager om de 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.

□ De weigeringsgronden van de verhuurder

De verhuurder kan een verzoek van een erkende dienst alleen weigeren als:

- de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- de aanvrager de begeleiding niet kan garanderen;
- de verhuurder 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.

mutatie van de zittende huurder

Om te kunnen muteren moet de huurder ingeschreven zijn in het inschrijvingsregister en kan de toewijzing geweigerd worden indien bij de huurder terzake ernstige tekortkomingen met betrekking tot zijn verplichtingen zijn vastgesteld (zie punt 5.6.)

Vooraleer een mutatie toe te kennen zal een afgevaardigde van GMV een controlebezoek brengen aan de gehuurde woning. Het tijdstip van dit bezoek wordt vastgelegd in onderling overleg tussen de huurder en verhuurder. Bij gebrek aan normaal onderhoud/normale bewoning wordt geen mutatie toegestaan.

vrijwillige mutatie en bepalen van prioriteit

Via het aanvraagformulier wordt aan de kandidaat-huurders medegedeeld welke woongelegenheden rationeel aan hun gezinssamenstelling aangepast zijn en kunnen zij specifieke gezinssituaties kenbaar maken.

Als een kandidaat toch absoluut wil ingeschreven worden voor een grotere woning dan deze waar hij volgens de rationele bezetting voor in aanmerking komt, zal dat gebeuren maar met de mededeling dat hij enkel bij uitputting van de kandidaten met aangepaste gezinssamenstelling in aanmerking kan komen.

Indien een huurder GMV mutatie naar een andere woongelegenheden aanvraagt, zal om de mutatieprioriteit toe te kennen nagegaan worden of de betrokken huurder onderbezet, overbezet, niet-aangepast woont.

Volgens de principes van rationele bezetting (zie tabel onder 5.3.) woont een huurder van GMV:

- **onderbezet** indien hij/zij een groter woningtype bewoont dan omschreven in de hierboven bovengemelde rationele bezetting en dus een kleiner woningtype nodig heeft;
- **overbezet** indien hij/zij een kleiner woningtype bewoont dan hij/zij met zijn/haar huidige gezinssamenstelling rationeel zou toegewezen krijgen;
- **niet-aangepast** indien hij/zij een woningtype bewoont dat niet beschikt over het woningkenmerk dat hem/haar met zijn/haar huidige gezinssituatie of fysieke toestand rationeel zou toegewezen worden.

daarenboven steeds correct aan Volkshuisvesting onmiddellijk melding deed indien één of meerdere kinderen geboren werden; gezinsleden de woning verlieten; de partner van de huurder kwam bijwonen over elke andere wijziging in verband met de gezinssamenstelling voorafgaand om goedkeuring verzocht de bepalingen inzake gezinshereniging correct heeft nageleefd.

Specifiek zal overbezetting die tot stand kwam door wijzigingen gezinssamenstelling waaraan GMV op generlei wijze goedkeuring verleende, geen aanleiding geven tot mutatieprioriteit maar daarentegen wel tot passende maatregelen ten aanzien van de huurder teneinde opnieuw een normale bezetting van de verhuurde woonegelegenheid te bekomen.

Een huurder die intern wenst te verhuizen en die niet valt onder prioritaire of verplichte mutatie moet aan GMV een werkingskost betalen voor de behandeling van de verhuisaanvraag. Deze werkingskost is voor 2023 vastgelegd op 200 €, jaarlijks indexeerbaar.

onderbezetting van de sociale huurwoning

GMV pakt onderbezetting aan en kan in dat geval dwingend optreden. Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners groter is dan 1. (artikel 6.57 van het Besluit)

Het bestuurscomité van GMV besliste op 23/05/2019 over de volgende aanpak. Bekrachtiging/goedkeuring/ratificering door de raad van bestuur op 13/06/2019.

- jaarlijks opstellen van een lijst van huurders die onderbezet wonen
Jaarlijks wordt deze lijst geactualiseerd en voorgelegd aan de raad van bestuur uiterlijk op de datum van verjaring van bovenstaande beslissing die in functie van de evaluatie de aanpak bijstuurt en openbaar maakt (Intern huurreglement, website).
- analyse van huidige en toekomstige situatie
GMV analyseert op basis van voornoemde cijfers de mogelijke gevolgen/problemen die zich kunnen voordoen bij de lineaire aanpak van de onderbezetting en gaat na welke effecten best vermeden worden.
- aanpak
GMV stuurt alle huurders die onderbezet wonen een brief, met de vraag zich in te schrijven voor een vrijwillige mutatie. GMV streeft ernaar zoveel mogelijk huurders via vrijwillige mutatie te herhuisvesten.

Weigert de huurder zich in te schrijven of reageert hij niet binnen drie maanden? Dan doet GMV de huurder twee keer een valabel aanbod. Tussen elk valabel aanbod zit 3 maanden.

Wat is een valabel aanbod?

- De woning heeft een juiste grootte. Als de huurder en zijn gezinsleden er wonen, is de woning niet onderbezet. Het mag echter wel een woning zijn die niet voldoet aan de rationele bezetting zoals ingevuld door de verhuurder
- De woning ligt maximaal 5 kilometer van de huidige woning.

De nieuwe huurprijs vermeerderd met alle huurlasten is even hoog of lager dan de huidige reële huurprijs en alle lasten. Weigert de huurder elk valabel aanbod?

Als de huurder twee keer een valabel aanbod weigert sanctioneert GMV.

Huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde duur (voor 1 maart 2017) moeten verplicht een onderbezettingsvergoeding betalen. Deze onderbezettingsvergoeding bedraagt 35 euro per maand voor elke slaapkamer te veel (bedrag in 2023).

Huurders met een huurovereenkomst na 1 maart 2017 krijgen 6 maanden de tijd voor het aflopen van hun contract voor de opzegging van hun huurovereenkomst. Meer informatie over opzegging zie punt 9.

GMV kan afzien van een opzegging van de huurovereenkomst of van de vordering van een onderbezettingsvergoeding ingeval dat de huurder hiervoor een gemotiveerde aanvraag indient omwille van billijkheidsredenen. In dat geval zal het bestuurscomité in overleg met de verhuurdienst deze aanvragen individueel onderzoeken en beoordelen. In elk geval zal een afwijking of uitzondering steeds maar toegestaan worden voor een beperkte periode en regelmatig geëvalueerd worden.

▫ uitvoering van de aanpak

- Bij elke eerste inhuurname van nieuwe woningen/appartementen zal nagekeken worden welke onderbezette huurders in aanmerking kunnen komen.
- Bij elke bestaande woning/appartement die/dat vrij komt (wegens opzegging van de huur, verhuis, overlijden, uithuiszetting,..) zal nagekeken worden welke onderbezette huurders in aanmerking komen.

Bij toewijzing van vrijgekomen woningen en bij eerste inhuurnames die voldoen aan de rationele bezetting van de huurder, zal gewerkt worden met een rits-systeem bij voorkeur op basis van de verhouding 1 kandidaat-huurder reguliere toewijzing / 1 huurder die onderbezet woont.

GMV zal 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 de hoger vermelde definitie, maar dat wel de onderbezetting oplossen.

verplichte mutatie in het kader van renovatie

Als de verhuurder het wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of sloopwerkzaamheden noodzakelijk acht, moet de zittende huurder gehershuisvest worden. De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn.

In het geval van een herhuisvesting bij een sociale verhuurder wordt de huurder niet afgetoetst aan de toelatingsvoorwaarden.

▫ 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 huurwaarborg die dient ter naleving van de huurdersverplichtingen wordt afgerekend en er dient een nieuwe huurwaarborg samengesteld te worden.

▫ de tijdelijke herhuisvesting

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 huuropzegging tot gevolg hebben.

De tijdelijke herhuisvesting kan in een woning van de verhuurder of in een woning van een andere verhuurder. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.

Bij de tijdelijke herhuisvesting moet de rationele bezettingsnorm van de verhuurder niet gevolgd worden. (art. 6.18, vijfde lid BVCW)

Een nieuwe huurwaarborg dient 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.

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, de waarborgregeling en de huurprijsberekening.

De te betalen huurprijs mag 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 huurder kan ook tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen. De meerkost hiervan is te zijnen laste.

▫ het einde van de renovatie

Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden is de huurder verplicht om terug te keren naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten. Als dat niet het geval is, verhuist de huurder naar een andere woning van de verhuurder. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

Als de verhuurder en de huurder overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel

kan bezetten, wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs voor die woning.

▫ premie bij herhuisvesting

De huurder die definitief herhuisvest moet worden in het kader van een totaalrenovatie waarbij bewoning van de huidige woonst niet mogelijk is, zal na ondertekening van zijn nieuwe huurovereenkomst **een premie ontvangen**. Het bedrag van de premie wordt beslist door de raad van bestuur.

5.6. weigering toewijzing

Het kaderbesluit sociale huur voorziet dat GMV in bepaalde gevallen een toewijzing kan weigeren. (Artikel 6.24 Besluit Vlaamse Codex Wonen) In de eerste plaats dient de verhuurder te overwegen aan de kandidaat-huurder begeleidende maatregelen op te leggen in plaats van een toewijzing te weigeren. De verhuurder heeft dan immers de mogelijkheid om de betrokkene op te zeggen als de begeleidingsovereenkomst niet wordt nageleefd. Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal 1 jaar na de weigering eveneens worden opgeschort.

De weigering van toewijzing gebeurt voor de kandidaat-huurder die reeds huurder is of is geweest van een sociale verhuurder en/of:

- die de woning van een sociale verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is;
- bij wie wanbetaling is vastgesteld bij een sociale verhuurder en voor zover de schulden op het ogenblik van de toewijzing nog niet werden afgelost.
In afwijking hiervan kan de verhuurder, de kandidaat-huurder die in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of een ander door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij die verhuurder zijn afgelost. Als 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 en er is een minnelijke schikking of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de toewijzing niet geweigerd worden.
- De toewijzing een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners.

5.7. garages en parkeerplaatsen

Bij de toewijzing van afzonderlijke parkeerplaatsen en garages wordt achtereenvolgens voorrang verleend aan:

- sociale huurder in de wijk of het gebouw;
- mede-eigenaar(s) van het gebouw;
- eigenaar(s) in de wijk van een woning opgericht door GMV;
- overige aanvragers uit de directe omgeving van de wijk of het gebouw.

De toewijzing is strikt voorbehouden voor de wagen waarvan de huurder zelf eigenaar is en waarvan kopie van het inschrijvingsbewijs bij de huurovereenkomst is gevoegd.

De sociale huurders genieten steeds voorrang, zelfs op de huurders in de andere categorieën hierboven.

Desgevallend wordt de laatste bijgekomen huurder uit de andere categorieën opgezegd.

5.8. Vlabinvest woningen (en ADL woningen)

Voor Vlabinvestwoningen (en ADL woningen) gelden specifieke inschrijvings- en toewijzingsregels.

Voor Vlabinvestprojecten wordt de Vlabinvestvoorrang verleend op basis van de criteria inzake sociaaleconomische binding met de streek en na toekenning van deze voorrang door de commissie die hiertoe door de Vlaamse Regering is opgericht.

6. VERHAAL

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 de verhuurder kan de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door die beslissing, met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder.

- de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder
- de beslissing om geen versnelde toewijzing toe te staan
- 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 voorkeur van de kandidaat-huurder te weigeren
- de beslissing om de kandidaat niet in het referentiebestand op te nemen voor de Vlaamse Huurpremie De (kandidaat-)huurder moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval vermeld in 1. In dat geval moet hij de beoordeling binnen een jaar na de datum van de betwiste toewijzing vragen.
- de beslissing om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen
- 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 de verhuurder verzoeken om de opzegging in te trekken, als:

- de opzegging 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 opzegging 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.

Aansluitend bestaat er een:

- procedure voor het indienen van het verzoekschrift door de huurder bij de verhuurder tot intrekking van de opzegging;
om ontvankelijk te zijn, moet het verzoekschrift per aangetekende brief verstuurd worden binnen een vervalttermijn van 60 dagen, te rekenen vanaf het ingaan van de opzeggingstermijn.
- procedure voor het indienen van een beroepschrift door de huurder bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder 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 de verhuurder.

Contactgegevens Afdeling Toezicht:
Agentschap WONEN-VLAANDEREN
Afdeling Toezicht
Herman Teirlinckgebouw Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel

7. ONDERZOEK NAAR HET VOLDOEN VAN DE VOORWAARDEN EN VERPLICHTINGEN

Het Kaderbesluit Sociale Huur regelt ook het opvragen van de informatie die nodig is om vast te stellen of een persoon voldoet aan de voorwaarden die gelden bij inschrijving, toelating en toetreding tijdens de huurovereenkomst en om de huurprijs te berekenen.

De nodige gegevens worden, voor zover dit mogelijk is, elektronisch opgevraagd bij de bevoegde overheden en instellingen. Wonen in Vlaanderen coördineert deze elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling.

Enkel als de langs elektronische weg verkregen informatie onvoldoende is of als blijkt dat de persoon niet (meer) voldoet aan de voorwaarden, wordt de persoon zelf om meer informatie of een reactie op de gegevens gevraagd.

Van de huurder wordt wel verwacht dat hij de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengt van elke wijziging van de bewonerssamenstelling en elke verwerving in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik van een woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw.

8. HUURDERS

8.1. algemeen

In dit deel wordt er een bondig overzicht gegeven van de specifieke toepassingen die GMV vooropstelt in uitvoering van het Besluit Vlaamse Codex wonen van 2021 met betrekking tot de huurders.

Het overzicht zoals hierna weergegeven, is louter en alleen ter informatie van de huurder, zonder dat in de feitelijke bewoondingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden; noch ten voordele, noch ten nadele. Bij deze verwijst GMV dan ook formeel naar de integrale tekst van de Vlaamse Codex Wonen 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

8.2. wie tekent de huurovereenkomst

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

De persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen met de referentiehurder na aanvang van de huurovereenkomst wordt van rechtswege huurder als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden én de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 3.1, §1, vierde lid VCW), en hoeft bijgevolg de huurovereenkomst niet te ondertekenen (art. 6.11, tweede lid VCW).

De feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, wordt na één jaar van rechtswege huurder, als hij samen met de referentiehurder aan de voorwaarden voldoet en de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 3.1, §1, vierde lid VCW), en hoeft de huurovereenkomst bijgevolg niet te ondertekenen (art. 6.11, derde lid VCW).

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

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

Vanaf 1 januari 2023 moet ook de identiteit van de duurzame bijwoners bij de aanvang van de huurovereenkomst worden opgenomen in de huurovereenkomst, in de aanhef van de typehuurovereenkomst (bijlage 25 bij het BVCW).

Door de vermelding van hun identiteit hebben de huurders hun meldingsplicht bij het sluiten van de huurovereenkomst al vervuld (art. 6.20, eerste lid, 2° VCW).

Als er na aanvang van de huurovereenkomst nieuwe bijwoners in de woning komen wonen, dan moeten de huurders dit uiteraard melden. Het is niet nodig om in dat geval een addendum aan de huurovereenkomst op te maken. Ook voor huurovereenkomsten van voor 1 januari 2023 is het niet nodig om een addendum aan de bestaande huurovereenkomst te voegen. De nieuwe bepaling dat de duurzame bijwoners moeten opgenomen worden in de huurovereenkomsten, geldt enkel voor huurovereenkomsten die worden gesloten vanaf 1 januari 2023.

8.3. huurwaarborg

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.

In plaats van de waarborgregeling volgens het Vlaams Woninghuurdecreet, heeft GMV beslist dat de waarborg in haar handen wordt gestort. Plaatsing op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder is niet mogelijk.

De waarborg bedraagt maximaal tweemaal de basishuurprijs, met een begrenzing op 1.111 euro in 2023. 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 Wonen in Vlaanderen. GMV bezorgt jaarlijks een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde interesten.

De huurder van een sociale huisvestingsmaatschappij heeft het recht om de waarborg in schijven te betalen. De afbetalingstermijn bedraagt 18 maanden. De eerste betaling om de waarborg samen te stellen, is gelijk aan het bedrag dat overeenkomt met de reële huurprijs. Er wordt een kleine administratieve vergoeding gevraagd van de huurder als hij van de betaalfaciliteit wil gebruik maken ter compensatie van de extra kosten die de administratieve opvolging door de verhuurder zal meebrengen. De vergoeding bedraagt in 2023 13 euro. Het saldo van de waarborg, verhoogd met de administratieve vergoeding, moet in de 18 daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan de verhuurder worden betaald, tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten. De huurder kan het saldo of de administratieve vergoeding ook versneld vereffenen. Als de maandelijkse betaling ontoereikend is om zowel de schijf van de waarborg als de huurprijs en huurlasten te betalen, zal de betaling eerst worden toegerekend aan de schijf voor de samenstelling van de waarborg en vervolgens aan de huurprijs en huurlasten. De betalingen voor de samenstelling van de waarborg brengen interesten op voor de huurder, die minimaal gelijk zijn aan de creditrentevoet van Wonen in Vlaanderen. Het betalingsplan moet worden toegevoegd als bijlage bij de huurovereenkomst, dat de huurder voor kennisname ondertekent.

De waarborg kan worden vervangen door een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst of door een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW.

8.4. huurlasten en kosten

Verdeling van de kosten tussen huurder en verhuurder

De opsomming en specifieke verdeling tussen huurder en verhuurder van de kosten en lasten wordt weergegeven in **bijlage III bij het Kaderbesluit Sociale Huur. Zie bijlage 2.**

verhuurder

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 de verhuurder.

huurder

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.

GMV bezorgt aan elke nieuwe huurder twee ZIEZO-boekjes. Eén Ziezo-boekje handelt over de 'Herstellingen en onderhoud van de woning – Alles wat kan/mag/moet' + bijlage. Het andere Ziezo-boekje is een handig boekje over gezond wonen met tips wat je zelf kan doen om van je (huur)huis een gezonde thuis te maken.

afrekening van de kosten en lasten

De aan de huurder aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten die een overzicht bieden van de totale kosten per uitgavenpost en van de betaalde voorafbetalingen of afbetalingen.

De betalingen van kosten en lasten die niet gekoppeld zijn aan het individuele verbruik van de huurder gebeuren door middel van maandelijkse afbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse factuur.

De betalingen van kosten en lasten die wel gekoppeld zijn aan het individuele verbruik van de huurder gebeuren door middel van maandelijkse voorafbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Na ontvangst van alle nieuwe facturen van betrokkene leveranciers gaat de verhuurder over tot de individuele afrekening van deze kosten en lasten.

9. ONTBINDING HUUROVEREENKOMSTEN

De huurovereenkomst tussen een sociale huurder en zijn verhuurder werden vanaf 1 januari 2023 gesloten voor bepaalde duur, namelijk negen jaar, verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar als voldaan is aan een aantal voorwaarden. 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 de verhuurder (omwille van specifieke redenen) en de huurder (geen redenen vereist) de huurovereenkomst opzeggen.

Huurders met een huurovereenkomst die voor 1 maart 2017 werd ondertekend, vallen nog onder het stelsel van onbepaalde duur.

9.1. beëindiging van de huurovereenkomst 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 opzegging doet. 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 huurder. Zolang er nog een andere huurder blijft wonen, is er geen opzeggingstermijn (art. 6.34, §1 VCW).

Enkel voor de laatst overblijvende huurder geldt een opzeggingstermijn van drie maanden (art. 6.34, §2 VCW), tenzij hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum* of hij maakt gebruik van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning. Dan kan de huurder kiezen voor een opzeggingstermijn van één maand of drie maanden (art. 6.34, §3 VCW).

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

Als een huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, en de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, terwijl er nog een andere huurder in de woning verblijft, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege beëindigd 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 de verhuurder werden gebracht. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder 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 de verhuurder vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt (art. 6.35, eerste en derde lid VCW).

*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

9.2. ontbinding van rechtswege

In de volgende gevallen wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden:

- als de laatste huurder overlijdt;
- ten aanzien van de huurder die de sociale woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzegging te hebben gegeven, als er nog een andere huurder overblijft
- als de laatste huurder, met zijn gezinsleden verhuist naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst afsluit

9.3. wanneer gaat de ontbinding van de huurovereenkomst in?

Als de laatste huurder overlijdt

Als de laatste huurder overlijdt en er blijven geen bijwoners over, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op het einde van de tweede maand na de maand waarin de verhuurder het overlijden heeft vernomen. Als er nog bijwoners zijn, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op het einde van de eerste maand na de maand waarin de verhuurder het overlijden vernomen heeft. De bijwoners hebben het recht de woning nog tijdelijk te betrekken tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden heeft vernomen. Om billijkheidsredenen kan de verhuurder beslissen om de termijn van 6 maanden te verlengen tot maximaal 5 jaar. De verhuurder is het best geplaatst om de individuele situatie van de bijwoners in te schatten. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen (art. 6.35, eerste en tweede lid VCW)

In het geval er nog bijwoners zijn die de woning nog tijdelijk willen betrekken, dienen ze een bezettingsovereenkomst met de verhuurder te sluiten. In de overeenkomst staan de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen, zoals de vergoeding voor het bewonen, de indexatie, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, de

kosten en lasten, en de verzekeringen en aansprakelijkheden. De vergoeding voor het bewonen wordt op dezelfde wijze berekend zoals de huurprijs zou worden berekend (art. 6.35, derde lid VCW).

Ten aanzien van de huurder die de sociale woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzegging te hebben gegeven, als er nog een andere huurder overblijft

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de overblijvende huurder de verhuurder op de hoogte heeft gebracht van het feit dat de andere huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van de verklaring van de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voordat de huurovereenkomst wordt beëindigd (art. 6.35, eerste en derde lid VCW).

Als de huurders verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst afsluiten

De ontbinding van de huurovereenkomst gaat in op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat. Op deze manier wordt er vermeden dat een sociale huurder een aantal maanden dubbele huur zou moeten betalen bij een interne verhuis. Het is aan de verhuurder om ervoor te zorgen dat de beëindiging van de bewoning van de ene woning zo naadloos mogelijk overgaat naar het bewonen van de andere woning (art. 6.35, eerste en vierde lid BVCW).

Als de huurder langer dan voorzien de oorspronkelijke woning betreft, kan desgevallend een bezettingsvergoeding pro rata gevraagd worden.

9.4. Beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder

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

De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel in de hierna vermelde gevallen opzeggen: ingevolge het woonrecht van negen jaar

Huurovereenkomsten vanaf 01/03/2017 hebben een beperkte duur van negen jaar. Na de eerste negen jaar verlengt GMV de overeenkomst telkens automatisch voor drie jaar tenzij er een opzeggrond is. De opzeggronden zijn:

de bezettingsgraad van de woning

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. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

De huurovereenkomst wordt daarentegen niet opgezegd, maar voor één of meer periodes van drie jaar verlengd als de huurder onderbezet woont, maar geen of maar één aangepast aanbod voorafgaand aan de opzegging heeft gekregen.

het gemiddeld inkomen van de laatste drie jaar is hoger dan 125% van de inkomensgrens
Indien de huurder zich in deze situatie bevindt, wordt de huurovereenkomst niet verlengd en krijgt de huurder de opzegging. De opzegging wordt verstuurd zes maanden voordat de huurovereenkomst verstrijkt. De huurder kan vragen de opzegging in te trekken. Wanneer GMV dit weigert, kan de huurder beroep instellen bij de toezichthouder.

Deze opzeggingsgronden zijn niet van toepassing op de huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur. Ook wie al huurder was voor 01/03/2017 en nadien verhuist naar een woning in het patrimonium van GMV of naar een woning van een andere sociale verhuurder door een renovatie, krijgt opnieuw een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

verwerven van eigendom

Als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben verworven in het binnen- of buitenland wordt de huurovereenkomst opgezegd. 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 referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een perceel bestemd voor woningbouw gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt dan vijf jaar.

moet al naargelang het geval de het perceel of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen 5 jaar na de verwerving.

Als de referentiehurder 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.

Een woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is, wordt niet beschouwd als een woning.

De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden.

problemen met een huurder

Bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen vermeld in artikel 6.20 van de Vlaamse Codex Wonen, kan de huurovereenkomst opgezegd worden:

- huurder is niet gedomicilieerd in de sociale huurwoning
- huurder staat bijwoning toe die leidt tot onaangepaste woning zonder deze bijwoonst te melden
- huurder bewoont op zodanige wijze dat de leefbaarheid in het gedrang komt en dat overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

De opzeggingstermijn bedraagt 3 maanden.

fraude

Als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd ter kwader trouw, onrechtmatig verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd

toegelaten kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden.

OCMW - bemiddeling

De huurder heeft via de ondertekening van zijn huurovereenkomst de toestemming gegeven aan de verhuurder om het OCMW te betrekken als de huurder moeilijkheden ondervindt om aan zijn huurdersverplichtingen te voldoen. De verhuurder moet bijkomend aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW. als hij de opzegging betekent aan een huurder van wie het inkomen dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan 16.200 euro bedraagt (2023).

.