

Intern huurreglement

Reglement

Inhoud

1.	Algemeen.....	3
2.	Kandidaat-huurder.....	4
2.1.	Inschrijvingsvoorwaarden.....	4
2.2.	Keuze & rationele bezetting.....	6
2.3.	Wijzigen van het inschrijvingsdossier.....	7
2.4.	Inschrijvingsdossier in onderzoek.....	7
2.5.	Actualisatie.....	8
2.5.1.	Gegevens die geactualiseerd worden.....	8
2.5.2.	Verloop van de actualisatie.....	8
2.5.3.	Termijn reactie kandidaat-huurder.....	8
2.6.	Bevestiging kandidatendossier na 2 jaar inactiviteit.....	8
2.7.	Bevestiging dossierdeelname als partner of meerderjarige bijwoner.....	9
2.8.	Een meerderjarige persoon wordt toegevoegd en bevestigd niet.....	9
2.9.	Aanvraag splitsing dossier in het CIR wanneer koppel uit elkaar gaat.....	9
2.10.	Beperkte keuzes.....	9
2.11.	Toewijzingen.....	10
2.11.1.	De 4 pijlers.....	11
2.11.2.	Kandidaat-huurder die zelf een woning aanbrengt.....	20
2.11.3.	Recht op bezichtigen.....	21
2.11.4.	Weigering door de kandidaat-huurder.....	21
2.11.5.	Weigering van toewijzing door verhuurder.....	21
2.11.6.	Toewijzingsregels garages.....	22
2.11.7.	Schrapping uit het register.....	22
2.11.8.	Verhaalrecht.....	23
3.	Huurders.....	24
3.1.	9-jarig woonrecht.....	24
3.2.	Waarborgregeling.....	25
3.3.	Huurdersverplichtingen.....	27
3.3.1.	Eigendom.....	27
3.3.2.	Verplichte taalkennisvereiste.....	28
3.3.3.	Verplichte inschrijving bij VDAB.....	29
3.4.	Huurlasten.....	30
3.5.	Onderhoud & herstellingen.....	31
3.6.	Ontbinding van de huurovereenkomst.....	31
3.6.1.	Door de huurder.....	31
3.6.2.	Door de verhuurder.....	31
3.6.3.	Beëindiging van rechtswege.....	32
3.6.4.	Beëindiging door de vrederechter.....	32

1. Algemeen

Woonmaatschappij VIVUS past de Vlaamse Codex Wonen 2021 boek 6 en het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen 2021 boek 6 toe. In het intern huurreglement worden een aantal regels vastgelegd in uitvoering hiervan.

Het intern huurreglement is een openbaar document en kan op elk moment geraadpleegd worden op de website www.vivus.be of op onze kantoren in Harelbeke & Waregem.

Het Bestuursorgaan van VIVUS heeft dit intern huurreglement goedgekeurd op 26/03/2024.¹ Het intern huurreglement werd laatst aangepast op 13/02/2025.

Het werkingsgebied van woonmaatschappij VIVUS omvat volgende gemeenten:

- Anzegem
- Deerlijk
- Dentergem
- Harelbeke
- Lendelede
- Oostrozebeke
- Waregem
- Wielsbeke

Contactgegevens woonmaatschappij Vivus

Kantoor Harelbeke

Marktstraat 80
8530 Harelbeke

Kantoor Waregem

Hazepad 1
8790 Waregem

telefoon: 056 600 800

e-mail: info@vivus.be

¹ Als bijlagen worden gewijzigd, dan zullen enkel de bijlagen, en niet het volledige intern huurreglement, ter goedkeuring worden voorgelegd aan het Bestuursorgaan.

2. Kandidaat-huurder

Vanaf 18 maart 2024 kunnen potentiële kandidaat-huurders voor een sociale woning zelf hun inschrijving digitaal opstarten via het centraal inschrijvingsregister (CIR). Ook het inschrijvingsdossier inkijken en aanpassen kan vanaf dan online. Dit kan via <https://ikwilsociaalhuren.vlaanderen.be/>.

Om een inschrijving te starten of je dossier te raadplegen, heb je ItsMe of eID nodig.

Heb je problemen of lukt het niet om in te schrijven, dan kan er een afspraak gemaakt worden bij ons op kantoor (Waregem of Harelbeke).

Let op: ook als je langskomt op een van onze kantoren om in te schrijven, moet je beschikken over eID of ItsMe. Er zijn echter een aantal uitzonderingen: geen of een verloren identiteitskaart (bewijs van verlies) en minderjarigen.

2.1. Inschrijvingsvoorwaarden

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, moet je voldoen aan de hieronder beschreven inschrijvingsvoorwaarden (5).

Alleen de volgende personen moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden:

- De persoon die zich opgeeft als toekomstige huurder;
- De persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige huurder gehuwd is, die met hem/haar wettelijk samenwoont of die zijn/haar feitelijke partner is.

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. De voorwaarden zijn zowel bij inschrijving als bij toelating dezelfde.

De leeftijdsvoorwaarde

De kandidaat-huurder moet 18 jaar zijn.

Uitzonderingen:

- Een minderjarige die ontvoegd werd.
- Een minderjarige die zelfstandig woont of gaat wonen en begeleid wordt door een erkende dienst of een OCMW.

De verblijfsvoorwaarde

Een persoon die zich wil inschrijven moet ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister of heeft een referentieadres.

Uitzonderingen: erkende vluchtelingen en subsidiair beschermde kunnen inschrijven met een vluchtelingenattest of een brief met een positieve beslissing van het CGVS (bijlage 15).

De inkomensvoorwaarde

De kandidaat-huurlers moeten voldoen aan de inkomensgrenzen. Het totale geïndexeerde gezinsinkomen mag in 2025 niet hoger zijn dan:

- 30.636 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 33.202 euro voor een alleenstaande persoon met een fysieke beperking;
- 45.952 euro, verhoogd met 2.569 euro per persoon ten laste, voor andere gezinstypes.

Met inkomen wordt het gezamenlijk belastbaar inkomen, afzonderlijk belastbare inkomsten, inkomensvervangende tegemoetkoming (IVT), leefloon en van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling, bedoeld.

Er wordt gekeken naar het inkomen van het meest recente jaar (max. 3 jaar oud) waarvoor een aanslagbiljet beschikbaar is. Binnen hetzelfde gezin zijn verschillende inkomensjaren mogelijk, maar ze worden allemaal geïndexeerd naar het huidige jaar.

Als de inkomensgrens overschreden wordt of als er geen inkomen beschikbaar is, dan wordt er gekeken naar het huidige inkomen.

Een kind dat niet gedomicilieerd is bij de kandidaat-huurder maar er wel regelmatig verblijft, telt als persoon ten laste. Hierdoor geldt een hogere inkomensgrens. Het regelmatig verblijf wordt aangetoond met een formele beslissing (bv. uitspraak jeugdrechter, regelingsakte, vonnis, gehomologeerde overeenkomst). Als dit niet beschikbaar is, volstaat een gezamenlijke verklaring op eer van beide ouders, af te leggen bij zowel inschrijving als toewijzing. Pleeg- en stiefkinderen worden eveneens als personen ten laste beschouwd.

De onroerend bezitsvoorwaarde

Een kandidaat-huurder mag geen woning of bouwgrond volledig in binnen- of buitenland:

- in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebben;
- in erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebben gegeven (verklaring op eer);
- in een vennootschap hebben;
- waarvan men in de drie jaar vóór de inschrijving een deel van het zakelijk recht heeft vervreemd, terwijl men daarvoor het volledige zakelijke recht bezat. Voor de toewijzing geldt de periode tussen de laatste actualisatie en het moment van controle van deze voorwaarde. Als er nog geen actualisatie heeft plaatsgevonden, geldt de periode vanaf de inschrijving in het centraal inschrijvingsregister (CIR) tot aan de controle van deze voorwaarde.

Uitzonderingen:

- De woning is onbewoonbaar of ongeschikt verklaard. Dit gebeurde maximaal twee maanden voor de inschrijving.
- De woning is onaangepast aan de fysieke beperking
Je moet volgende bewijsstukken indienen: een medisch attest dat aantoont dat je een ernstige handicap hebt (bij voorkeur van een arts-specialist of een erkende dienst), en documenten over jouw woning die tonen dat jouw woning niet of niet betaalbaar kan worden aangepast aan jouw situatie.
Een verklaring op eer is niet genoeg.
- De kandidaat-huurder heeft een fysieke beperking en komt in aanmerking voor een ADL-woning.
- De kandidaat-huurder heeft een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet mag (zoals een campingverblijf).
- De kandidaat-huurder verliest het beheer van zijn woning door een collectieve schuldenregeling of een faillissement.

De middelentoets

De middelentoets is een nieuwe inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde, die geldt voor nieuwe kandidaat-huurders vanaf 1 januari 2024. Voor kandidaat-huurders die al ingeschreven zijn vóór 01/01/2024 wordt deze voorwaarde enkel gecontroleerd bij toewijzing.

De middelentoets is geen toelatingsvoorwaarde voor de gehuwde, wettelijke of feitelijke partner (na 1 jaar) die later toetreedt, als de zittende huurder reeds in huur was vóór 1 januari 2024.

Het vermogen van de kandidaat-huurders, namelijk de positieve saldi op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen, mogen de bestaande inkomensgrens niet overschrijden (zie de bedragen voor 2025 hierboven bij de inkomensvoorwaarde).

De kandidaat-huurder legt uittreksels voor van al zijn/haar rekeningen op datum van het aanbod – bezichtiging van de aangeboden woning. Er wordt op dit moment ook een verklaring op eer ondertekend.

2.2. Keuze & rationele bezetting

Hoe ruimer de keuze, hoe sneller we een woning of appartement kunnen aanbieden. We kunnen de keuze echter weigeren als we van oordeel zijn dat deze te beperkt is. We zullen de kandidaat-huurder vragen om de keuze uit te breiden. De kandidaat-huurder heeft 15 kalenderdagen de tijd om hierop te reageren. Komt er geen reactie, dan zullen wij de inschrijving aanpassen naar alle sociale woningen waarvoor de kandidaat volgens de gezinssamenstelling in aanmerking komt.

Let op: als een kandidaat-huurder tweemaal een woning weigert die aan de woonwensen voldoet, wordt de inschrijving geschrapt. Het is dus belangrijk om goed na te denken over de keuzes inzake ligging en type woning.

Bij inschrijving en toewijzing houden we steeds rekening met de rationele bezetting. Dit is de grootte van het gezin en de fysieke toestand van alle gezinsleden die in de woning zullen wonen.

Als woonmaatschappij moeten we de maximale bezetting van een woning of appartement respecteren. Dit betekent dat we geen woningen of appartementen kunnen toewijzen aan gezinnen waarvan de gezinssamenstelling de maximale bezetting overschrijdt.

Als je inschrijft voor een woning die niet voldoet aan de rationale bezetting, dan kan de woning of het appartement alleen aan jou toegewezen worden als er geen andere kandidaat-huurders zijn die wel voldoen aan de rationele bezetting voor deze woning. De kandidaat-huurder die op dat moment de rationele bezetting het dichtst benadert, krijgt de woning toegewezen.

Als er een gezinshereniging gepland is, dan moeten we hier steeds over ingelicht worden. Bij inschrijving houden we dan al rekening met het volledige gezin. Als bij toewijzing de gezinsleden nog niet in België zijn, wordt een woning toegewezen die aan de huidige situatie en fysieke toestand voldoet.

Als er een gezinshereniging gepland wordt na de inschrijving, dan moet dit ook steeds gemeld worden zodat we de keuzes kunnen aanpassen rekening houdend met het volledige gezin.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de rationele bezetting in functie van de gezinssamenstelling.

Bij de rationele bezetting wordt rekening gehouden met:

- Aanvrager: de toekomstige huurder + eventuele partner → 1 SLAAPKAMER
- Per persoon (broer, ouder, kinderen, ...) die ook in de sociale woning zal wonen → + 1 SLAAPKAMER

Als de aanvrager wettelijk samenwoont met een persoon (partner, een familielid of met iemand anders waarmee u geen seksuele relatie heeft bijv. broer) dan wordt dit gezien als een koppel. Deze aanvrager komt in aanmerking voor een pand met 1 slaapkamer als hij deze keuze heeft aangeduid.

	WONING										APPARTEMENT										
	gelijkvloers				slaapkamers boven						gelijkvloers			met trap		met lift			voor rolstoel		studio
	1 slpk	2 slpk	3 slpk	4slpks	2 slpk	3 slpk	4 slpk	5 slpk	6 slpk	1 slpk	2 slpk	4 slpk	2 slpk	3 slpk	1 slpk	2 slpk	3 slpk	1 slpk	2 slpk	0 slpk	
aanvrager 65+ 	☒	☒								☒	☒				☒	☒					
aanvrager 65+ +1 pers 		☒									☒			☒							
rolstoelgebruiker 																	☒	☒			
enkel aanvrager 	☒	☒								☒	☒		☒	☒		☒	☒			☒	
aanvrager + 1 pers 		☒			☒						☒	☒	☒	☒		☒	☒				
aanvrager + 2 pers 			☒			☒							☒			☒					
aanvrager + 3 pers 			☒	☒		☒	☒						☒			☒					
aanvrager + 4 pers of meer 				☒			☒	☒	☒			☒									

Om te vermijden dat grote gezinnen (+ 6 personen of met minimum 4 kinderen) niet kunnen inschrijven, vermelden we geen maximum aantal personen bij de rationele bezetting. Zij kunnen inschrijven voor woningen met min. 4, 5 of 6 slaapkamers. Een toewijzing mag niet leiden tot een overbezette woning.

Als de woonmaatschappij een toewijzing doet aan kandidaten met voorrang volgens pijler 2, pijler 3 (doelgroep: kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden met keuzegebied Waregem) of pijler 4 (doelgroep: huurders die dienen herhuisvest te worden bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning of zittende huurders die moeten herhuisvest worden door sloop, renovatie of verkoop van de sociale woning) kan er afgeweken worden van de rationele bezetting en wordt er rekening gehouden met de maximale bezettingsnorm volgens de Vlaamse codex wonen.

In het kader van pijler 4 (doelgroep: zittende huurders die wegens sloop, renovatie of verkoop van de sociale woning moeten worden herhuisvest) kan ook een alleenstaande of een koppel in aanmerking komen voor de toewijzing van een woning met twee slaapkamers, waarbij de slaapkamers zich op de verdieping bevinden.

2.3. Wijzigen van het inschrijvingsdossier

De kandidaat-huurder kan zijn dossier op elk moment aanpassen in het CIR. De kandidaat-huurder behoudt bij elke wijziging zijn oorspronkelijke inschrijvingsdatum en -nummer.

2.4. Inschrijvingsdossier in onderzoek

VIVUS volgt enkel de kandidatendossiers op waarvan VIVUS primaire verhuurder is. Voor potentiële kandidatendossier met status CIR in onderzoek neemt VIVUS de nodige actie. Als er extra info wordt gevraagd krijgt het dossier de status CIR in onderzoek: extra info gevraagd. VIVUS stuurt op 31/3 en 30/9 een brief naar deze potentiële kandidaat-huurders dat ze nog niet ingeschreven zijn.

VIVUS volgt ook de kandidatendossiers met bijlage of woonneed te verwerken op.

2.5. Actualisatie

Het centraal inschrijvingsregister zal jaarlijks elk kandidatendossier automatisch op de verjaardag van de inschrijvingsdatum actualiseren.

2.5.1. Gegevens die geactualiseerd worden

Bij een actualisatie worden onderstaande voorwaarden automatisch gecontroleerd in het CIR:

- de verblijfsvoorwaarde
- de inkomensvoorwaarde
- de eigendomsvoorwaarde

2.5.2. Verloop van de actualisatie

Als de kandidaat-huurder nog steeds voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, dan gebeurt er verder niets. De actualisatie verloopt volledig automatisch.

Als de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, dan krijgt het dossier de status 'ingeschreven in onderzoek'. De kandidaat-huurder kan zijn dossier in actualisatie niet aanpassen. Hij kan enkel bij inkomen en/of eigendom documenten aanleveren die bewijzen dat hij nog voldoet.

Wij als verhuurder krijgen een melding van het CIR en brengen de kandidaat-huurder met een brief op de hoogte welke gegevens we nodig hebben om het dossier opnieuw in orde te brengen. De brief wordt verstuurd naar het adres dat de kandidaat zelf heeft opgegeven. Als er geen adres gekend is, wordt de brief naar het domicilieadres van de referentie-kandidaat verstuurd.

Als brieven onbestelbaar terugkeren, dan zullen wij de inschrijving schrappen. Er wordt in dit geval geen schrappingsbrief verstuurd.

Vanaf 3 oktober 2025 wordt elk dossier in het CIR minstens één keer per jaar geactualiseerd.

2.5.3. Termijn reactie kandidaat-huurder

De kandidaat-huurder moet binnen een termijn van 30 dagen vanaf de postdatum aantonen dat hij toch voldoet of dat er een uitzondering geldt. Dit moet aangetoond worden in het CIR of door de nodige documenten aan ons, de verhuurder, te bezorgen.

Als de kandidaat nog steeds voldoet, dan verandert de status terug naar 'ingeschreven'.

Als de kandidaat niet voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, dan wordt de inschrijving geschrapt. De status in het CIR verandert naar 'geschrapt'.

De kandidaat ontvangt een schrappingsbrief via een aangetekend schrijven.

2.6. Bevestiging kandidatendossier na 2 jaar inactiviteit

Als de kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief is in zijn inschrijvingsdossier, wordt de verhuurder op de hoogte gebracht door het CIR. De verhuurder stuurt een brief aan de kandidaat-huurder met de vraag of hij wil ingeschreven blijven. De kandidaat-huurder krijgt 30 dagen vanaf de postdatum om te reageren op deze brief. Het is hierbij voldoende dat de kandidaat-huurder zich aanmeldt in het CIR.

Als de kandidaat-huurder niet (tijdig) reageert, dan wordt de inschrijving geschrapt.

Dit is pas actief ten vroegste voor 2026.

2.7. Bevestiging dossierdeelname als partner of meerderjarige bijwoner

Als een partner of een meerderjarige bijwoner de dossierdeelname nog moet bevestigen in het CIR blijft het dossier in TEMP staan. VIVUS stuurt op 31/3 en 30/9 een brief naar deze potentiële kandidaat-huurders met status 'conformatie nodig' en waarvan VIVUS primaire verhuurder is. Als de kandidaat niet reageert of nalaat actie te nemen, dan wordt er geen verder gevolg gegeven aan deze dossiers.

2.8. Een meerderjarige persoon wordt toegevoegd en bevestigt niet

Als een meerderjarige persoon wordt toegevoegd in een bestaand dossier en hij bevestigt niet, dan blijft het dossier in tijdelijk staan, en kan er geen aanbod gebeuren. VIVUS stuurt op 31/3 en 30/9 een brief naar deze kandidaat-huurders met status 'tijdelijk' en waarvan VIVUS primaire verhuurder is. Als de kandidaat niet reageert of nalaat actie te nemen, dan wordt de toegevoegde bijwoner verwijderd uit het dossier.

2.9. Aanvraag splitsing dossier in het CIR wanneer koppel uit elkaar gaat

Wanneer een koppel uit elkaar gaat, kan één van de partners in het CIR een splitsing aanvragen. De andere partner kan op dat moment de splitsing aanvaarden of weigeren. Als hij de splitsing weigert, schrijft hij zichzelf uit van de wachtlijst. De overgebleven partner behoudt dan het huidige dossiernummer. Als ze allebei ingeschreven willen blijven en de partner de splitsing dus aanvaardt, wordt het huidige dossiernummer geschrapt en krijgen ze beiden een nieuw dossiernummer op basis van hun individuele wachttijd.

Om de splitsing te kunnen uitvoeren en het dossiernummer correct toe te kennen, moet VIVUS dus de intentie van de overblijvende partner kennen. VIVUS stuurt de partner daarom een brief op het laatst gekende adres uit het rijksregister. Als VIVUS weet dat de partner elders verblijft, mag VIVUS de brief ook naar dat adres sturen. VIVUS kan de partner bijkomend ook mailen of opbellen om de intenties te weten te komen.

Als VIVUS 30 dagen na het versturen van de brief (postdatum telt) geen reactie kreeg, mag VIVUS het dossier splitsen. VIVUS doet dit door aan te melden met het rijksregisternummer van de partner zonder eID (via de backoffice) en de splitsing te weigeren.

Via een businessrapport, vanuit het CIR, volgt VIVUS, elke 1^{ste} werkdag van de maand, deze dossiers op.

2.10. Beperkte keuzes

Wanneer blijkt dat het aantal beschikbare panden dat overeenstemt met de door de kandidaat gemaakte keuzes lager dan of gelijk aan twintig (20) is, zal VIVUS de kandidaat schriftelijk verzoeken om zijn keuzes uit te breiden.

In het geval van een verplichte verhuis ten gevolge van sloop, renovatie, het beëindigen van de huurovereenkomst door de eigenaar of verkoop van het pand, kan het aantal panden dat in aanmerking komt hoger liggen, afhankelijk van het moment waarop het huidige pand vrijgemaakt moet worden.

Indien de kandidaat in een dergelijke situatie weigert zijn keuzes uit te breiden, behoudt VIVUS zich het recht voor om zelf alle woonkeuzes aan te duiden waarvoor de kandidaat in aanmerking komt.

2.11. Toewijzingen

Vanaf 1 maart 2024 is er een nieuw en eengemaakt toewijzingsmodel voor zowel eigen als ingehuurde woningen. Een kandidaat-huurder kan een woning/appartement worden toegewezen via 4 verschillende instroommogelijkheden, die hieronder verder worden toegelicht.

We informeren de toezichthouder wekelijks over de voorgestelde toewijzingen.

Een kandidaat-huurder krijgt **2 aanbiedingen**:

- De eerste aanbodbrief wordt per gewone post verstuurd. Is de kandidaat-huurder echter langer dan 4 jaar ingeschreven, dan zal de eerste aanbodbrief aangetekend verstuurd worden.
- De tweede aanbodbrief wordt aangetekend verstuurd.

Wanneer er geen reactie komt op de aanbodbrieven, dan stelt de dienst kandidaten alles in het werk om de kandidaat alsnog te kunnen bereiken (telefonisch, mail, ...).

Wanneer een derde hulp heeft geboden bij de inschrijving en het email adres is gekend, dan krijgt deze derde een kopie van de aanbodbrief per email.

De **toewijzingsraad** heeft via het toewijzingsreglement vorm gegeven aan de lokale invulling van het toewijzingsbeleid. In dit reglement zijn de bepalingen vastgelegd voor ons werkingsgebied.

Langdurige woonbinding

De belangrijkste bepaling is om de langdurige woonbinding ook toe te passen op het niveau van het werkingsgebied.

In het nieuwe toewijzingsmodel geeft de woonmaatschappij dus achtereenvolgens voorrang aan de kandidaat-huurders met een **langdurige woonbinding**:

- in de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar ononderbroken inwoner geweest zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
- in de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar ononderbroken inwoner geweest zijn in het werkingsgebied van woonmaatschappij VIVUS.

Deze langdurige woonbinding wordt toegepast in **pijler 1, 3 en 4**.

Bezoekrecht

Bij definitieve toewijzing moet het vonnis (indien aanwezig) + een verklaring van beide ouders dat de kinderen effectief op regelmatige basis blijven overnachten (min. 1 nacht per maand), aanwezig zijn. Als 1 van de ouders de verklaring weigert te tekenen, dan kan een andere partij (advocaat, maatschappelijk werker,...) aantonen dat het kind op regelmatige basis blijft overnachten en de toekomstige huurder toont dit aan door op de verklaring te noteren dat de partner niet wenst te tekenen. Indien deze documenten niet aanwezig zijn, dan kan de toewijzing niet doorgaan en wordt het kandidatendossier aangepast in het CIR.

Om in aanmerking te komen voor een halve gezinskorting moet er een getekende verklaring zijn van beide ouders bij aanvang verhuuring. Als de getekende verklaring wordt bezorgd aan de woonmaatschap na aanvang verhuuring, dan wordt er niet gewerkt met terugwerkende kracht en kan er pas rekening gehouden worden bij de volgende huuraanpassing.

Solvabiliteitstoets

Voor de toewijzing van een ingehuurde woning houdt de verhuurder geen rekening met de verhouding van het actuele besteedbare inkomen van de kandidaat-huurder ten opzichte van de huurprijs.

2.11.1. De 4 pijlers

In sommige gevallen kan je een voorrang aanvragen via inschrijvingen@vivus.be Bijvoorbeeld:

- Ik ben 65+ (deze kandidaat krijgt automatisch voorrang op de seniorenwoningen, je hoeft hiervoor niets te ondernemen)
- Ik heb een beperking of zit in een rolstoel, geef dit door aan VIVUS en controleer of je een voorrang kan krijgen
- Ik zit in een preciaire woonsituatie en zoekt dringend een woonoplossing, contacteer het OCMW, het CAW of een andere organisatie
- Ik ben huurder van VIVUS en ik wil een aangepaste woning want het aantal gezinsleden is gewijzigd of de woning is niet meer aangepast aan mijn fysieke beperking, geef dit door aan VIVUS en controleer of je een voorrang kan krijgen

Wanneer een woning wordt verhuurd, bepaalt dienst Kandidaten vanuit welke pijler de toewijzing gebeurt.

1. Eerst wordt gecontroleerd of pijler 2 op schema zit.
 - Er moet jaarlijks 20% van het gemiddeld aantal toewijzingen van de afgelopen 5 jaar via pijler 2 verlopen.
 - Dit wordt per kwartaal opgevolgd.
 - Als het quotum van pijler 2 nog niet bereikt is, wordt de woning in eerste instantie via pijler 2 toegewezen.
2. Indien er niet via pijler 2 wordt toegewezen, wordt de volgorde van de andere pijlers gevolgd:
 - Pijler 4
 - Pijler 3
 - Pijler 1

Dit betekent dat telkens ook wordt nagegaan of er kandidaten met een prioriteit uit pijler 4 in aanmerking komen, vooraleer men verdergaat naar pijler 3 en vervolgens pijler 1.

2.5.2.1 Standaard toewijzingen (pijler 1)

Bij de standaardtoewijzingen wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

- De aangepastheid van de woning;
- De rationele bezetting;
- De langdurige woonbinding;
- Het verlenen of krijgen van mantelzorg van of aan een persoon die woont in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;

Deze voorrang geldt niet:

- Als een bijwoner mantelzorg, geeft aan of krijgt van, de huurder
- Als de kandidaat al in de gemeente woont waar de kandidaat mantelzorg geeft of al woont in de gemeente van de mantelzorger waar de kandidaat mantelzorg van krijgt

- Chronologie.

Voor zittende huurders die minder dan 6 jaar een sociale huurwoning huren bij de woonmaatschappij en vrijwillig, zonder een voorrang, willen verhuizen naar een andere sociale woning, rekent de woonmaatschappij een administratieve werkingskost van 750 euro aan voor het behandelen van de interne verhuisbeweging (plaatsbezoek, huurovereenkomst, plaatsbeschrijving, registratie, energieovername, sleutelafgifte, ...). De verhuiskost wordt betaald bij het tekenen van de huurovereenkomst van de nieuwe sociale huurwoning. Als de kandidaat weigert de werkingskost te betalen dan is dit een ongemotiveerde weigering.

2.5.2.2. Versnelde toewijzingen (pijler 2)

Jaarlijks **moet** 20% van het gemiddeld aantal toewijzingen van de laatste 5 jaar (exclusief herhuisvesting) versneld toegewezen worden.

We onderscheiden 4 categorieën van kandidaat-huurders die kunnen aanmelden voor een versnelde toewijs:

1. Kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden.
2. Kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen.
3. Kandidaat-huurder met geestelijke gezondheidsproblematiek die zelfstandig woont of gaat wonen.
4. Kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont.

De aanmelding voor een versnelde toewijzing gebeurt door een welzijnsactor (OCMW, CAW, GGZ, VAPH, Jongerenwelzijn, ...) actief in het werkingsgebied van onze woonmaatschappij. De aanmelding is 6 maand geldig. Bij de aanmelding moeten het werkelijk inkomen en de woonnood bewezen worden aan de hand van de vereiste attesten/documenten.

Er geldt een uitzondering voor een kandidaat-huurder in slechte huisvesting: deze kandidaat kan zelf de vereiste attesten aanleveren via het CIR.

Bij een versnelde toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met volgende factoren:

- Rationele bezetting;
- Duur van woonnood;
- Duur actief begeleidingstraject;
- Het actueel besteedbaar inkomen;
- Chronologie.

Voor het huishoudelijk reglement versnelde toewijzing: zie bijlage.

De **langdurige woonbinding** wordt hier **niet** toegepast.

Kandidaat-huurders van wie de huurovereenkomst bij de verhuurder beëindigd is via gerechtelijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast (leefbaarheid) of ernstige verwaarlozing van de sociale woning (onderhoud), komen niet in aanmerking voor een versnelde toewijzing. De verhuurder kan na overleg in het dagelijks bestuur echter beslissen dat er billijkheidsredenen zijn om de versnelde toewijzing toch toe te passen.

Een kandidaat-huurder die een aanbod ongemotiveerd heeft geweigerd bij woonmaatschappij Vivus, kan pas ten vroegste 6 maanden na de ongemotiveerde weigering een aanmelding voor versnelde toewijzing indienen.

2.5.2.3. Toewijzingen aan specifieke doelgroepen (pijler 3)

Maximaal 1/3 van de sociale huurwoningen in een gemeente **kunnen** met voorrang worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. Dit contingent mag niet overschreden worden. We kiezen in ons werkingsgebied voor volgende doelgroepen:

1. De kandidaat-huurder vanaf 65 jaar;
2. De kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking;
3. De kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden.

Er zullen woningen 'gelabeld' worden om toe te kennen aan deze doelgroepen. De voorbehouden woningen per gemeente worden opgelijst in het toewijzingsreglement van onze woonmaatschappij (zie bijlage).

Enkel bij de kwetsbare doelgroep dak- en thuislozen en Proef Wonen, wordt er niet gewerkt met gelabelde woningen.

Totaal aantal sociale huurpanden Anzegem	245
1/3 van het totaal patrimonium	81
Doelgroep 1: KH vanaf 65 jaar	28
Doelgroep 2: KH met een fysieke of mentale beperking of handicap	0
Doelgroep 3: KH die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden	0
Doelgroep 4: Proef Wonen	0
Totaal aantal panden met voorrang voor alle doelgroepen	28
Totaal aantal sociale huurpanden Deerlijk	294
1/3 van het totaal patrimonium	98
Doelgroep 1: KH vanaf 65 jaar	25
Doelgroep 2: KH met een fysieke of mentale beperking of handicap	3
Doelgroep 3: KH die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden	0
Doelgroep 4: Proef Wonen	0
Totaal aantal panden met voorrang voor alle doelgroepen	28
Totaal aantal sociale huurpanden Dentergem	203
1/3 van het totaal patrimonium	67
Doelgroep 1: KH vanaf 65 jaar	27
Doelgroep 2: KH met een fysieke of mentale beperking of handicap	3
Doelgroep 3: KH die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden	0
Doelgroep 4: Proef Wonen	Max. 5% v aantal toewijzingen laatste 5 jaar (per jaar) ²
Totaal aantal panden met voorrang voor alle doelgroepen	30
Totaal aantal sociale huurpanden Harelbeke	751
1/3 van het totaal patrimonium	250
Doelgroep 1: KH vanaf 65 jaar	119
Doelgroep 2: KH met een fysieke of mentale beperking of handicap	27 (25) ³
Doelgroep 3: KH die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden	0 (2) ^{**}
Doelgroep 4: Proef Wonen	0
Totaal aantal panden met voorrang voor alle doelgroepen	146

² Op dit moment gaat dit over maximaal 1 à 2 toewijzingen per jaar per gemeente.

³ In Harelbeke, Deerlijksestraat, worden de 6 panden eerst bij voorrang toegewezen aan de doelgroep met een fysieke of mentale beperking en in tweede instantie worden maximum 2 van de 6 panden toegewezen aan de doelgroep die dak- of thuisloos is.

Totaal aantal sociale huurpanden Lendelede	83
1/3 van het totaal patrimonium	27
Doelgroep 1: KH vanaf 65 jaar	0
Doelgroep 2: KH met een fysieke of mentale beperking of handicap	16
Doelgroep 3: KH die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden	0
Doelgroep 4: Proef Wonen	0
Totaal aantal panden met voorrang voor alle doelgroepen	16
Totaal aantal sociale huurpanden Oostrozebeke	193
1/3 van het totaal patrimonium	64
Doelgroep 1: KH vanaf 65 jaar	0
Doelgroep 2: KH met een fysieke of mentale beperking of handicap	0
Doelgroep 3: KH die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden	0
Doelgroep 4: Proef Wonen	Max. 5% van het aantal toewijzingen laatste 5 jaar (per jaar) ⁴
Totaal aantal panden met voorrang voor alle doelgroepen	0
Totaal aantal sociale huurpanden Waregem	1206
1/3 van het totaal patrimonium	402
Doelgroep 1: KH vanaf 65 jaar	152
Doelgroep 2: KH met een fysieke of mentale beperking of handicap	14
Doelgroep 3: KH die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden	Max. 3 toewijzingen (per jaar)
Doelgroep 4: Proef Wonen	0
Totaal aantal panden met voorrang voor alle doelgroepen	166
Totaal aantal sociale huurpanden Wielsbeke	369
1/3 van het totaal patrimonium	123
Doelgroep 1: KH vanaf 65 jaar	44
Doelgroep 2: KH met een fysieke of mentale beperking of handicap	1
Doelgroep 3: KH die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden	0
Doelgroep 4: Proef Wonen	Max. 5% van het aantal toewijzingen laatste 5 jaar (per jaar) ⁵
Totaal aantal panden met voorrang voor alle doelgroepen	45

⁴ Op dit moment gaat dit over maximaal 1 à 2 toewijzingen per jaar per gemeente.

⁵ Op dit moment gaat dit over maximaal 1 à 2 toewijzingen per jaar per gemeente.

2.5.2.4. Interne mutaties of bijzondere toewijzingsregels (pijler 4)

Pijler 4 omvat de toewijzingen n.a.v. interne mutaties om ende redenen of de bijzondere toewijzingsregels:

1. Huurders die overbezet wonen.
2. Huurders die een aangepaste woning in het kader van een fysieke beperking of een assistentiewoning niet langer nodig hebben.
3. Kandidaat-huurders die verhaal indienden bij de toezichthouder dat gegrond werd bevonden.
4. Kandidaat-huurders die een specifieke private woning dienen te verlaten (vb. sociaal beheersrecht).
5. Huurders die niet meer voldoen aan de rationele bezetting en huurders waarvan de vooraf gemelde gezinshereniging plaatsvindt.
6. Huurders die de wachttijd hebben doorlopen in afwachting van de gezinshereniging die nog niet heeft plaats gevonden.
7. Huurders die dienen herhuisvest te worden bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning.
8. Huurders die onderbezet wonen.
9. Zittende huurders die moeten herhuisvest worden door sloop, renovatie of verkoop van de sociale woning.

We passen de voorrang 1 tot en met 6 achtereenvolgens toe.

Aan de kandidaat-huurders uit punt 7 tot en met 9 kunnen we een absolute voorrang verlenen.

Als een huurder een aanbod krijgt dan zal de woonmaatschappij voor de definitieve toewijzing of bij reactie op de aanbodbrief: ik wil de woning (= aanvaarding), een vooronderzoek uitvoeren. Tijdens het vooronderzoek wordt de bewoning, het onderhoud, de leefbaarheid geëvalueerd. Als uit het onderzoek blijkt dat de evaluatie negatief is, dan zal de woonmaatschappij de mutatie gemotiveerd weigeren.

Voor zittende huurders die definitief moeten herhuisvest worden door sloop, renovatie of verkoop van de sociale woning of voor huurders die dienen herhuisvest te worden bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning komt VIVUS tussen in de herhuisvestingskosten voor een forfaitair bedrag van 750 euro. Als er nog openstaande schulden zijn bij VIVUS, dan wordt de tussenkomst eerst verrekend met de schuld, het saldo wordt uitbetaald. De kosten voor de plaatsbeschrijving uittrede oud pand en intrede nieuw pand worden niet aangerekend.

Als een huurder verhuist naar een andere sociale huurwoning is de duur van de huurovereenkomst van bepaalde duur gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had op grond van het woonrecht van 9 jaar. Een huurder heeft een woonrecht van onbepaalde duur als hij met de verhuurder een huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft gesloten vóór 1 maart 2017. Die huurder behoudt het woonrecht van onbepaalde duur als hij verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of, in het kader van gedwongen herhuisvesting wegens renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder.

Als een inwoner verhuist naar een andere sociale woning, dus niet het volledige gezin van de huurder, en hij heeft zijn wachtperiode doorlopen en zonder voorrang, is de duur van de huurovereenkomst van bepaalde duur gelijk aan 9 jaar.

Jaarlijks op 31/3 en 30/9 bekijkt VIVUS welke huurders een kandidatendossier hebben en of de correcte prioriteit werd toegekend in de lokale software. Huurders die intern muteren moeten een actief kandidatendossier hebben op het centraal inschrijvingsregister (CIR).

Wanneer een huurder verhuist om een dwingende reden (zoals over- of onderbezetting, sloop of renovatie van de woning, einde huurcontract met de eigenaar, sociaal beheersrecht of omdat een aangepaste woning niet langer nodig is), kan binnen 15 dagen na de start van de nieuwe huurovereenkomst een nieuw CIR-dossier worden geopend. In dat geval blijft de oorspronkelijke inschrijvingsdatum behouden. Als de huurder geen nieuw dossier wenst, wordt het oude CIR-dossier automatisch geschrapt bij de toewijzing van de nieuwe woning.

1. Huurders die overbezet wonen

Als woonmaatschappij zijn we verplicht om overbezetting tegen te gaan en weg te werken. De woonmaatschappij laat geen toetredingen toe als de bezettingsnorm (art. 3.1, §1, vierde lid, VCW) hierdoor wordt overschreden.

Ontstaat er toch een overbezetting, dan zoeken we in volgende situaties een oplossing binnen de mogelijke toewijzingsregels.

- **De bezettingsnorm wordt overschreden met maximaal 2 personen.**
- **Het betreft ofwel personen die een verwantschap hebben met de huurder tot de 2de graad in rechte lijn (kind, kleinkind, ouder en grootouder) of een partner en een bijkomende persoon die een verwantschap tot de 2de graad in rechte lijn heeft met de partner (kind of kleinkind van partner, ouder of grootouder van partner).**

Deze twee voorwaarden moeten cumulatief voldaan zijn.

De huurder moet de woonmaatschappij altijd op voorhand schriftelijk in kennis stellen van de bijwoning. Als de woning niet meer voldoet aan de minimale bezettingsnormen, dan vormt dit een probleem. De overbezette huurder wordt via een aangetekend schrijven in kennis gesteld dat men niet meer in orde is met de huurdersverplichtingen en dat dit kan leiden tot een opzeg van de huurovereenkomst. De overbezette huurder krijgt 90 dagen de tijd om zich in regel te stellen. Het is immers een huurdersverplichting om geen personen te laten bijwonen als dit zou leiden tot een woning die niet meer voldoet aan de minimale bezettingsnormen. De woonmaatschappij kan geen bijwoning toestaan die leidt tot een onaangepaste woning. Het dossier wordt ook doorgestuurd naar het OCMW.

De overbezette huurder wordt uitgenodigd om zich in te schrijven binnen de 15 dagen na postdatum. Weigert de overbezette huurder om zich in te schrijven of zijn de keuzes te beperkt, dan wordt hij ingeschreven voor alle woningen/appartementen waarvoor hij in aanmerking komt en wordt de overbezette huurder opgeroepen in verzoening bij de vrederechter.

Een toewijzing in het kader van overbezetting kan niet zomaar geweigerd worden: een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen (artikel 6.33 VCW) en leidt tot een opzeg van de huurovereenkomst.

Bij een ongegronde weigering of als de woonmaatschappij geen gepaste woning aan kan bieden binnen de 90 dagen na vaststelling van de bijwoning wordt de overbezette huurder eveneens opgeroepen in verzoening bij de vrederechter.

Als door de bijwoning er sociale meldingen zijn (bijv. slecht onderhoud, burenhinder, ...) dan kan de woonmaatschappij beslissen om geen gepaste woning aan te bieden, maar de overeenkomst te beëindigen.

Als een persoon komt bijwonen en geen verwantschap heeft met de huurder tot de 2de graad in rechte lijn en dit leidt tot een overschrijding van de bezettingsnorm, dan zal de woonmaatschappij geen gepaste woning aanbieden. In dat geval, zal 90 dagen na vaststelling van de bijwoning, de huurovereenkomst worden beëindigen.

- **Door natuurlijke aangroei**

De overbezette huurder door natuurlijke aangroei krijgt een tweede gepast aanbod als het eerste aanbod buiten de straal van 5 kilometer was gelegen. Als de overbezette huurder het eerste aanbod weigerde, dan wordt de

overbezette huurder reeds opgeroepen in verzoening bij de vrederechter. Weigert de overbezette huurder ongegrond ook het tweede aanbod, leidt dit tot een opzeg van de huurovereenkomst.

Een woning is **overbewoond** als de bezettingsnorm zodanig is overschreden dat er een veiligheids-gezondheidsrisico ontstaat. Bij overbewoning wordt de huurovereenkomst onmiddellijk opgezegd en zal de huurder geen aangepaste woning krijgen. Er is pas sprake van overbewoning als er dubbel zoveel personen wonen wat toegelaten is.

2. Huurders die een aangepaste woning in het kader van een fysieke beperking of een assistentiewoning niet langer nodig hebben

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die aangepast is aan een fysieke beperking of een ADL-woning, maar die daar niet langer nood aan hebben, is verplicht te verhuizen naar een andere sociale huurwoning.

3. Kandidaat-huurder die verhaal indiende bij de toezichthouder dat gegrond werd bevonden

Kandidaat-huurders kunnen voorrang krijgen als ze in het gelijk werden gesteld door de toezichthouder. Dit gaat om volgende specifieke gevallen:

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

4. Kandidaat-huurders die een specifieke private woning dienen te verlaten

Kandidaat-huurders die een private woning huren en die woning moeten verlaten, kunnen in sommige omstandigheden voorrang krijgen.

Dit gaat dan onder andere over het sociaal beheersrecht, waarbij de gemeente het beheer over de woning tijdelijk overneemt van de eigenaar bijv. bij ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde woningen en de nodige werken aan de woning uitvoert. Maar ook kandidaat-huurders die hun private huurwoning moeten verlaten omwille van infrastructuurwerken, aanpassingen van de woning aan een fysieke beperking, verwerving van de woning in functie van sociaal wonen, ...

5. Huurders die niet meer voldoen aan de rationele bezetting en huurders waarvan de vooraf gemelde gezinshereniging plaatsvindt

De huurder van een sociale woning die niet voldoet aan de rationele bezetting (dit mag niet te wijten zijn aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen) of als de woning niet langer is aangepast aan de fysieke toestand van de huurder (attest arts-specialist), krijgt voorrang als hij wil verhuizen. Na twee ongegronde weigeringen van een gepast aanbod, kan er geen voorrang meer worden gegeven.

Let op: een huurder die zijn tuin of woning niet meer kan onderhouden krijgt niet deze prioriteit, de huurder moet zelf hulp zoeken om zijn tuin of woning te onderhouden, eventueel kan hij hulp vragen bij het OCMW.

Als een kandidaat-huurder bij inschrijving een gezinshereniging gemeld heeft, maar bij toewijzing de gezinsleden nog niet in België zijn, dan wordt een woning toegewezen die aan de huidige situatie en fysieke toestand van de kandidaat-huurder voldoet.

Wanneer de gezinsleden in België zijn aangekomen, dan krijgt de huurder voorrang op andere kandidaten voor een grotere, aangepaste woning.

Let op: de familie kan niet komen bijwonen als de woning daardoor overbezet wordt!

Is de gezinshereniging niet op voorhand gemeld, dan moet het gezin bij aankomst van de gezinsleden in België, opnieuw inschrijven voor een aangepaste woning. In dit geval wordt dus geen voorrang verleend.

6. Huurders die de wachttijd hebben doorlopen in afwachting van de gezinshereniging die nog niet heeft plaats gevonden

Als er een gezinshereniging gepland is, dan moeten we hier door de kandidaat-huurder over ingelicht worden bij de inschrijving. We houden dan al rekening met het volledige gezin. Als bij toewijzing de gezinsleden nog niet in België zijn, wordt een woning toegewezen die aan de huidige situatie en fysieke toestand van de huurder voldoet.

7. Huurders die dienen herhuisvest te worden bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning

Alle huurders hebben een woonrecht van minstens 9 jaar. Als de eigenaar van een ingehuurde woning het hoofdhuurcontract opzegt, dan zal de huurder van deze ingehuurde woning een andere woning worden toegewezen voor de resterende duur van het huurcontract.

De voorrang wordt toegekend in de laatste 6 maanden voor de einddatum van het hoofdhuurcontract.

Als een opzeg van het hoofdhuurcontract gebeurt, door de eigenaar of de woonmaatschappij, dan zal de woonmaatschappij die opzeg binnen de 15 dagen via een aangetekend schrijven overmaken aan de hoofdhuurder. Er volgt geen officiële opzeg van het onderhuurcontract.

8. Huurders die onderbezet wonen

De regelgeving inzake onderbezetting is sinds 1 januari 2024 strenger geworden. Je woont onderbezet van zodra je 2 of meer slaapkamers teveel hebt. Een koppel wordt voortaan als 1 persoon gezien. Dit betekent dat je als alleenstaande of als koppel in een woning of appartement met 3 slaapkamers onderbezet woont.

Jaarlijks in april controleren we welke huurders onderbezet wonen. We verzoeken de onderbezette huurders om zich in te schrijven voor een kleinere, aangepaste woning die ze zelf kunnen kiezen.

Van zodra de functionaliteit *interne mutatie* actief is in het centraal inschrijvingsregister worden onderbezette huurder, die weigeren zich in te schrijven, ingeschreven in voor alle woningen/appartementen waarvoor ze in aanmerking komen.

Uitgezonderd voor huurders die meer dan 2 slaapkamer op overschot hebben of huurders met een bepaalde duur wordt wel een kandidatendossier aangemaakt door VIVUS.

De opvolging van huurders gebeurt volgens onderstaande richtlijnen:

1. **Huurders zonder kandidatendossier, met meer dan twee slaapkamers op overschot of een contract van bepaalde duur***
→ VIVUS opent een dossier met alle keuzemogelijkheden zodra de huurder zich niet vrijwillig inschrijft.
2. **Huurders zonder kandidatendossier, met een contract van onbepaalde duur***
→ Vrijwillige inschrijving: **JA**
→ VIVUS opent een dossier met alle keuzemogelijkheden zodra de functionaliteit voor interne mutaties actief wordt in het centraal inschrijvingsregister
3. **Huurders met kandidatendossier**
→ krijgen een aanbieding zodra een passend pand vrijkomt.
4. **Huurders die een vergoeding betalen**
→ krijgen geen passend pand meer, behalve wanneer ze zich vrijwillig inschrijven.
5. **Huurders van 80 jaar of ouder en andere uitzonderingen**
→ krijgen geen passend pand, behalve wanneer ze zich vrijwillig inschrijven.

** Uitzondering voor onderbezette huurders **buiten het werkingsgebied** van VIVUS: Momenteel worden enkel de huurders met een contract van bepaalde duur jaarlijks gecontroleerd. Zodra de functionaliteit 'interne mutatie' actief is in het Centraal Inschrijvingsregister, zullen ook de contracten van onbepaalde duur worden gecontroleerd. Op dit moment is dat nog niet mogelijk, omdat VIVUS geen primaire verhuurder kan zijn van deze dossiers, en daardoor de inkomensuitzonderingen niet kan goedkeuren.*

Huurders met een huurovereenkomst onbepaalde duur:

Vanaf 01/01/2024 zal er een onderbezettingsvergoeding van 15% van de reële huurprijs aangerekend worden per kamer op overschot (met een minimum van €38/kamer (2025)) in volgende situaties:

- Na het weigeren van 1 correcte toewijzing binnen een straal van 5km van de huidige woning;
- Na het weigeren van 2 correcte toewijzingen binnen een straal van 15km van de huidige woning.

Voor zittende huurders die reeds een onderbezettingsvergoeding betalen is er een overgangsbepaling. We mogen als verhuurder pas het nieuwe bedrag aanrekenen wanneer de huurders opnieuw een valabel aanbod weigeren.

Als zittende huurders reeds een eerste aanbod hebben geweigerd vóór 01/01/2024, dan wordt die weigering niet in rekening gebracht voor de nieuwe onderbezettingsregeling.

Huurders met een huurovereenkomst bepaalde duur:

Woon je onderbezet op het einde van je woonrecht van 9 jaar en je hebt al 2 maal een gepast aanbod geweigerd, dan wordt de huurovereenkomst opgezegd en stopt je woonrecht van 9 jaar.

Uitzonderingen:

- Heb je de leeftijd van 80 jaar nog niet bereikt, dan krijg je een gepaste woning aangeboden
- Ben je een koppel en woon je in een huis met 3 slaapkamers voor 1/7/2023 gelegen te:
 - o Camiel Cluysestraat in Dentergem
 - o Astenhove in Kanegem
 - o Jasmijnenstraat, Willem Bouvier Cartonstraat, Loverstraat of Kraaienhof in Sint-Baafs-Vijve

dan woon je niet onderbezet

- Ben je huurder met een huurovereenkomst van bepaalde duur en je zit in je laatste 2 jaren, je krijgt een gepast pand aangeboden en blijkt dat je al meer dan 2 jaren de maximale huurprijs betaalt, dan kan je weigering als gegrond worden gezien als blijkt dat je woonrecht vermoedelijk niet zal verlengd worden.

Overgangsmaatregelen bij onderbezettingsvergoeding wanneer je gezinssituatie wijzigt

1. Situatie vóór 1/1/2024

Als je al vóór 1 januari 2024 een onderbezettingsvergoeding betaalde, dan:

- o wordt de vergoeding berekend als een bedrag per tweede kamer op overschot t.o.v. het aantal inwoners
- o wordt een koppel beschouwd als 2 personen.

Deze regeling blijft gelden tot VIVUS jou een nieuw passend aanbod doet. Pas daarna:

- o wordt een koppel als 1 persoon beschouwd;
- o bedraagt de onderbezettingsvergoeding 15% van de reële huur per tweede kamer op overschot.

2. Iemand verlaat de woning of overlijdt

Wanneer iemand de woning verlaat of overlijdt en er daardoor een extra kamer vrijkomt, betaal je voor die bijkomende kamer pas een onderbezettingsvergoeding nadat VIVUS jou eerst een nieuw passend aanbod heeft gedaan.

3. Iemand komt duurzaam bijwonen

Wanneer iemand duurzaam komt bijwonen (die niet jouw partner is waarmee je gehuwd bent of

feitelijk of wettelijk samenwoont), dan stopt de onderbezettingsvergoeding voor die kamer vanaf de maand die volgt op de start van de bijwoning.

9. Zittende huurders die moeten herhuisvest worden door sloop, renovatie of verkoop van de sociale woning

Als een huurder moet worden herhuisvest wegens sloop, renovatie of verkoop, kan dit tijdelijk of definitief zijn.

Bij een **tijdelijke herhuisvesting** wordt een bijlage gevoegd bij het oorspronkelijke huurcontract waarbij het tijdelijke adres, de geplande duur, de plaatsbeschrijving en de waarborgregeling worden beschreven.

Na de beëindiging van de werken is de huurder verplicht om terug te keren naar de sociale woning als hij deze rationeel kan bezetten. Er kan echter ook overeen gekomen worden dat de huurder blijft wonen in de woning die oorspronkelijk van tijdelijke aard was, als hij deze woning rationeel kan bezetten. Er wordt dan een nieuwe huurovereenkomst opgemaakt met een nieuwe huurprijs voor die woning.

Bij een **definitieve herhuisvesting** kan de huurder zijn voorkeur aangeven van woningen waarvoor hij in aanmerking wil komen. Er zal een nieuwe huurovereenkomst afgesloten worden met de huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. Er kan enkel een toewijzing zijn als de woning rationeel bezet wordt.

Bij twee ongegronde weigeringen van een aanbod, zal de huurovereenkomst opgezegd worden.

Deze voorrang kan enkel toegekend worden bij:

1. Formele beslissing van het dagelijks bestuur dat is ondersteund met een technisch verslag woningkwaliteit ingevuld door de technische dienst van VIVUS

Of

2. Ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring met minstens 2 gebreken van categorie 2 of 3 bij omhulsel of binnenstructuur dat recht heeft op een voorrang

2.11.2. Kandidaat-huurder die zelf een woning aanbrengt

De kandidaat-huurder die zelf een woning aanbrengt, krijgt een absolute voorrang op deze woning. Hierbij gelden volgende voorwaarden:

- De kandidaat-huurder:
 - o is effectief ingeschreven in het CIR.
 - o had zelf al één of meerdere persoonlijke contacten met de eigenaar. De eigenaar bevestigt dit contact in een formulier van de woonmaatschappij.
 - o zag de woning al en vond ze geschikt. Hij/zij moet de woning kunnen beschrijven aan de woonmaatschappij.
- De woning is:
 - o aangepast aan de gezinssamenstelling. We aanvaarden geen slaapkamer op overschot.
 - o voldoet aan de voorwaarden voor een huursubsidie als de kandidaat hiervoor in aanmerking komt.

De woonmaatschappij kan om praktische redenen het aanbod weigeren of uitstellen. De aangeboden woning kan ook geweigerd worden op basis van de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning.

De eigenaar houdt er rekening mee dat de woning opnieuw moet verhuurd worden aan een andere kandidaat na het vertrek van deze onderhuurder.

2.11.3. Recht op bezichtigen

Elke kandidaat die een toewijzingsbrief krijgt, kan de woning of een vergelijkbare woning bezoeken. Er wordt hiervoor contact opgenomen met de verhuurder.

Een bezoek aan de woning vindt plaats binnen de 5 werkdagen na reactie op de aanbodbrief. Na bezoek heeft de kandidaat tot einde van de 2^{de} werkdag volgend op de dag van bezoek aan de woning tijd om te beslissen of hij de woning zal huren of niet. Als deze termijnen niet worden gehaald wordt dit gesanctioneerd als een ongegronde weigering.

Is de toe te wijzen **woning nog bewoond**, dan contacteert de kandidaat-huurder zelf de huurder die verhuist. Bij opzeg geeft de vertrekkende huurder de gegevens waarop hij wenst gecontacteerd te worden.

Is de **woning niet meer bewoond**, dan gaat iemand van de woonmaatschappij mee om de woning te bezichtigen.

2.11.4. Weigering door de kandidaat-huurder

Als de kandidaat-huurder een toewijzing weigert of niet reageert, en die woning voldoet aan de opgegeven keuze, dan wordt dit aanzien als een weigering of niet-reactie. Ook de kandidaat-huurders die niet het hoogst gerangschikt zijn, worden gesanctioneerd als ze ongegrond weigeren of niet reageren op een toewijzing.

Bij een eerste sanctie wordt de kandidaat-huurder 3 maand op wacht gezet, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk vraagt om meteen opnieuw een aanbod te krijgen.

Bij een tweede ongegronde weigering of niet-reactie, wordt de kandidaat-huurder geschrapt uit het CIR. De kandidaat ontvangt een schrappingsbrief via aangetekend schrijven.

Deze sancties zijn van toepassing voor alle kandidaat-huurders die opgenomen zijn in een toewijsprocedure.

2.11.5. Weigering van toewijzing door verhuurder

Als verhuurder kunnen wij in bepaalde gevallen weigeren om een woning toe te wijzen aan de eerst gerangschikte kandidaat-huurder die reageerde op de aanbodbrief: ik wil de woning (= aanvaarding), namelijk aan de kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is of geweest is en:

- van wie de huurovereenkomst bij de woonmaatschappij werd beëindigd op basis van artikel 6.33, eerste lid, 2° van de VCW
- die de woning van de woonmaatschappij bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder begeleidende maatregelen opleggen. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder. De kandidaat-huurder dient zelf de nodige stappen te ondernemen.

De verhuurder is verplicht om de weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te motiveren en te betekenen met verwijzing naar het verhaalrecht.

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort. De opschorting van een jaar kan geschrapt worden als er bijvoorbeeld een begeleidingsovereenkomst wordt voorgelegd of de schulden werden afgelost.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens **huurachterstal** aan de verhuurder, kan de toewijzing van een woning worden geweigerd als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de aanbieding de schulden nog niet heeft afgelost.

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

De woonmaatschappij kan de toewijzing niet weigeren als de kandidaat-huurder is toegelaten tot een collectieve schuldenregeling en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling werd opgesteld.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de definitieve toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners (**leefbaarheid**).

2.11.6. Toewijzingsregels garages

De woonmaatschappij verhuurt in bepaalde wijken parkeerplaatsen (=parkeerbeugels) of losse garageboxen.

De toewijzing gebeurt volgens **prioriteit** en daarna volgens **chronologische volgorde**:

1. Een huurder zonder garage (noch aan de woning, noch een losse garagebox)
2. Een huurder met 1 garage
3. Een eigenaar/huurder privéwoning zonder garage
4. Een eigenaar/huurder privéwoning met 1 garage
5. Een huurder/eigenaar met 2 of meer garages

Garages en carports worden gelijkgesteld.

Elke huurder van een garage mag een maximum van 2 garages hebben (eigen garage(s) inbegrepen).

Bij toewijzing van een garage wordt gecontroleerd of de huurder huurachterstal heeft. Als er een huurachterstal is, moet deze eerst vereffend worden vooraleer de toewijzing kan doorgaan.

De huurprijzen van deze 'andere verhuringen' worden jaarlijks goedgekeurd door het Bestuursorgaan.

2.11.7. Schrapping uit het register

We schrappen de kandidaat-huurder in volgende gevallen uit het centraal inschrijvingsregister:

- Bij toewijzing
 - o De kandidaat-huurder aanvaardt de toegewezen woning.
 - o De kandidaat-huurder voldoet bij aanvaarding van de toegewezen woning niet aan de toelatingsvoorwaarden.
 - o De kandidaat-huurder weigert of reageert tweemaal niet op een aanbod dat voldoet aan de opgegeven voorkeur, ook al is de kandidaat-huurder niet het hoogst gerangschikt.
 - Tussen twee aanbiedingen worden gedurende drie maanden geen woningen aangeboden, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoekt om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als de kandidaat-huurder het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt.

Na de eerste weigering of na de eerste keer niet-reageren krijgt de kandidaat-huurder deze info. Als de kandidaat-huurder kan aantonen dat hij weigert om een gegronde reden, dan wordt de weigering niet in rekening gebracht.⁶

- Bij actualisering
 - o De kandidaat-huurder voldoet niet meer aan de voorwaarden.
 - o De kandidaat-huurder reageert niet (tijdig).
 - o Wanneer de aanbiedingsbrief onbestelbaar terugkeert.
- Bij fraude: de kandidaat-huurder heeft te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens afgelegd of gegeven bij inschrijving.
- Als de kandidaat-huurder zelf schriftelijk vraagt om geschrapt te worden.

De kandidaat-huurder die geschrapt wordt uit het centraal inschrijvingsregister wordt op de hoogte gebracht van de schrapping met een aangetekende brief. In de brief vermelden we het verhaalrecht bij Toezicht (zie 2.5.6.).

In volgende gevallen wordt **geen schrappingsbrief** gestuurd:

- Als de kandidaat-huurder een woning wordt toegewezen en aanvaardt.
- Als de kandidaat-huurder zelf vraagt om geschrapt te worden.

2.11.8. Verhaalrecht

Iedere kandidaat-huurder of huurder die zich benadeeld voelt door een beslissing van de verhuurder kan met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal instellen bij de toezichthouder:

Wonen in Vlaanderen

Afdeling Toezicht

Koning Albert II-laan 15 bus 253

1210 Brussel

Een (kandidaat-)huurder kan een verhaalprocedure opstarten tegen de beslissing om:

1. een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder
2. geen versnelde toewijzing toe te staan

⁶ Woonmaatschappij Vivus heeft een niet-limitatieve lijst opgesteld om op een efficiënte manier te kunnen oordelen of een reden van weigering al dan niet gegrond is.

Gegronde redenen zijn:

- overlijden partner (minder dan 6 maanden)
- net nieuwe huurovereenkomst aangegaan (minder dan 1 jaar) (aantonen met kopie huurcontract + adreswijziging)
- revalidatie na een operatie of geplande operatie in de nabije toekomst (aantonen met **attest van arts-specialist***, revalidatieziekenhuis, ...)
- het gebruik van een bad niet meer kunnen doen: **medisch attest** ingevuld door een **arts-specialist***
- geen trappen meer kunnen doen: **medisch attest** ingevuld door een **arts-specialist*** - attest ingevuld door huisarts wordt niet aanvaard
→ ***Het dagelijks bestuur is van oordeel dat dergelijk attest meer garanties biedt op een voorafgaand uitgebreid onderzoek dat objectief aantoont dat er effectief sprake is van een fysieke beperking. Loutere verklaringen zonder extra staving bieden geen afdoende objectief bewijs voor de ingeroepen weigeringsgrond.**
- op het moment van het aanbod is de echtgenote zwanger en zal deze niet meer voldoen aan de rationele bezetting: op dat moment kan de kandidaat zijn keuze aanpassen
- internering (aantonen met attest van instelling)
- geen plaats voor een scooter
- ...

3. niet het actueel beschikbaar inkomen te hanteren voor controle van het inkomen
4. de kandidaat-huurder te schrappen
5. een toewijzing te weigeren
6. hem niet in te schrijven
7. iemand niet te laten toetreden
8. de voorkeur inzake ligging, type en maximale huurprijs te weigeren
9. hem niet op te nemen in het referentiebestand van de Vlaamse huurpremie
10. de door de kandidaat opgegeven reden voor weigering van een aanbod niet als gegrond beschouwen

De betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen een vastgelegde termijn:

- **1 jaar** na de beslissing van toewijzing aan een andere kandidaat (punt 1)
- **30 dagen** na kennisgeving van de andere gevallen (punt 2 tot en met 10)
- **6 maanden** bij het reeds twee maanden uitblijven van een beslissing van de verhuurder na een vraag van een (kandidaat-)huurder (punt 2, 3, 6 en 7).

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen 30 dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

3. Huurders

Inlichtingenfiche huurder

De inlichtingenfiche dient om jouw contact- en identificatiegegevens te verzamelen. Zo kunnen we jou vlot bereiken bij praktische of administratieve zaken en voldoen aan onze wettelijke verplichtingen. De gegevens worden enkel gebruikt voor het huurbeheer en verwerkt volgens de regels van de privacywetgeving (GDPR). Bij elk oneven jaar bevragen wij de huurders of de gegevens nog up-to-date zijn. Als je contactgegevens (zoals telefoonnummer of e-mailadres) veranderen, moet je dit onmiddellijk melden aan VIVUS. Zo kunnen we je steeds correct en tijdig bereiken voor belangrijke informatie over je woning.

3.1. 9-jarig woonrecht

Eigen woningen

Huurders van een eigen woning (vroegere SHM-woning) met een huurcontract dat gestart is vóór 1 maart 2017, hebben een contract van **onbepaalde duur**. Zij behouden hun contract van onbepaalde duur, ook als zij verhuizen naar een andere sociale woning van dezelfde verhuurder.

Sinds 1 maart 2017 worden er sociale huurovereenkomsten van **bepaalde duur** (9 jaar) afgesloten.

Na 9 jaar wordt gecontroleerd of de huurders nog voldoen aan volgende voorwaarden:

- Inkomen van de laatste drie jaar mag niet hoger zijn 125% van de inkomensgrens.
- De huurders mogen niet onderbezet wonen.

Voldoen de huurders nog steeds aan de voorwaarden, dan kan de huurovereenkomst telkens met 3 jaar verlengd worden.

Voldoen de huurders niet meer na 9 jaar of de verlengde periode, dan wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van 6 maanden die eindigt op de vervaldag van de huurovereenkomst.

Ingehuurde woningen

Sinds 1 januari 2023 hebben ook huurders van ingehuurde woningen (vroegere SVK-woningen) een woonrecht van minstens 9 jaar. Als de eigenaar het hoofdhuurcontract opzegt, dan heeft de huurder recht op de resterende termijn van de 9 jaar in een andere sociale woning van de verhuurder. Als de huurders echter 2 gepaste aanbiedingen weigeren, vervalt het 9-jarig woonrecht en zal de huurovereenkomst opgezegd worden.

Een huurder van een ingehuurde woning met een contract dat aanving vóór 1 januari 2023 heeft ook een woonrecht van 9 jaar. Het woonrecht ging in op 1 januari 2023. Dit betekent dat het 9-jarig woonrecht eindigt op 31 december 2032.

Ook bij ingehuurde woningen wordt na 9 jaar gecontroleerd of de huurders nog voldoen aan de voorwaarden van inkomen en bezetting (zie hierboven). Indien wel, dan kan de huurovereenkomst telkens met een periode van 3 jaar verlengd worden. Indien ze niet meer voldoen, dan geldt dezelfde opzegtermijn als bij de eigen woningen (6 maanden, eindigend op de vervaldag van de huurovereenkomst).

3.2. Waarborgregeling

De huurwaarborg geldt als garantie voor het naleven van de huurdersverplichtingen door de huurder.

Bij de eigen en ingehuurde woningen wordt de huurwaarborg in handen van VIVUS gestort. De waarborg wordt dus niet op een geïndividualiseerde rekening geplaatst. Bij huurovereenkomsten, afgesloten voor 01-07-2023, bij ingehuurde woningen werd de waarborg op een geïndividualiseerde rekening geplaatst.

De huurwaarborg bedraagt maximaal twee maal de basishuurprijs, met een maximum van 1.211 euro (in 2025).

Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten, tegen een interestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet op overschotten op de rekening courant lange termijn van Wonen in Vlaanderen.

De huurder van een eigen of ingehuurde woning heeft 3 mogelijkheden om de waarborg te betalen:

- Het **volledige bedrag** wordt op de rekening van de verhuurder betaald.
- De waarborg wordt in **schijven** betaald op de rekening van de verhuurder. Hierbij wordt een eenmalige administratieve kost van 16 euro (in 2025) aangerekend.
Het eerste bedrag dat voor de aanvang van de huurovereenkomst moet betaald worden om de waarborg samen te stellen is minimaal gelijk aan de reële huurprijs. De rest wordt verdeeld over 18 maanden.
De maandelijkse betalingen doet de huurder tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten. De huurder heeft de mogelijkheid om het saldo in een keer te betalen aan de verhuurder voor de termijn van achttien maanden is afgelopen. De voorwaarden en de betalingstabel worden opgenomen in een bijlage die bij de huurovereenkomst wordt gevoegd, ondertekend voor akkoord door de huurder.
Als het bedrag dat de huurder maandelijks betaalt aan de verhuurder ontoereikend is om de som van de huurprijs, huurlasten en betaling voor de samenstelling van de waarborg te betalen, wordt het betaalde bedrag eerst ingezet voor de maandelijkse betaling voor de samenstelling van de huurwaarborg. Het eventuele saldo wordt vervolgens voor de huurprijs en de huurlasten ingezet.
- 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, ten laatste 18 maanden na de start van de huurovereenkomst.
Ingeval de periode van 18 maanden nog niet verlopen is, maar de huurder intussen zijn woning heeft verlaten, zal de schriftelijke waarborg aangewend worden voor de kosten van huurschade, huurachterstal, afrekeningen (huurlasten, centrale verwarming en water), gerechtskosten en wederverhuringvergoeding.

De afrekening van de waarborg

De verhuurder kan pas in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst alle sommen afhouden van de waarborg die de huurder hem verschuldigd is. De som die na verrekening van alle verschuldigde bedragen aan de verhuurder overblijft, wordt aan de huurder terugbetaald binnen drie maanden na de uittredende plaatsbeschrijving, tenzij die termijn door de complexiteit van het dossier niet haalbaar is.

Als de verrekening van de kosten en lasten, die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen die termijn, kan de verhuurder, voor zover de huurder daarmee akkoord gaat, de verrekening doen op basis van een forfaitaire inschatting of de verrekening uitstellen tot op het ogenblik dat hij de algemene jaarlijkse afrekening van de voorafbetaalde kosten heeft gemaakt. In het laatste geval kan de verhuurder een deel van de waarborg in reserve houden en betaalt hij binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde bedrag terug aan de huurder.

3.3. Huurdersverplichtingen

Naast de verplichtingen van de huurder die vermeld staan in het Vlaams Woninghuurdecreet⁷, moet een sociale huurder ook aan een aantal specifieke huurdersverplichtingen voldoen:

1. In de woning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er zich domiciliëren.
2. Alleen toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als 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 die bijwoning melden aan de verhuurder.
3. Alleen toestaan dat zijn echtgenoot of wettelijke samenwoner komt inwonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.
4. Alleen toestaan dat zijn feitelijke partner blijft inwonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.
5. De elementen meedelen die nodig zijn voor de huurprijsberekening als de verhuurder hierom verzoekt.
6. Beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands.
7. De leefbaarheid niet in het gedrang brengen.
8. De begeleidingsovereenkomst respecteren.
9. Instemmen met een verhuis:
 - o als de verhuurder dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning wordt verkocht;
 - o als de huurder een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, bewoont;
 - o als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;
 - o 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 de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat.
10. De huurder van een ADL-woning moet de afspraken naleven die opgenomen zijn in de zorg- en dienstverleningsovereenkomst.
11. Niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel moeten zich inschrijven bij de VDAB.

We geven wat extra toelichting bij de huurdersverplichtingen inzake eigendom, taalkennisvereiste en verplichte inschrijving bij de VDAB.

3.3.1. Eigendom

Een huurder van een sociale woning moet tijdens de hele duur van de huurovereenkomst voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit.

De huurder mag geen woning of bouwgrond volledig in binnen- of buitenland:

- in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebben;
- in erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebben gegeven;
- in een vennootschap hebben;
- waarvan men in de drie jaar vóór de inschrijving een deel van het zakelijk recht heeft vervreemd, terwijl men daarvoor het volledige zakelijke recht bezat. Voor de toewijzing geldt de periode tussen de laatste actualisatie en het moment van controle van deze voorwaarde. Als er nog geen actualisatie heeft plaatsgevonden, geldt de periode vanaf de inschrijving in het centraal inschrijvingsregister (CIR) tot aan de controle van deze voorwaarde.

⁷ Betalingsverplichting, gebruik als goede huisvader, onderhouds- en herstellingsplicht, teruggaveverplichting

Uitzonderingen:

1. De huurder verwerft via erfenis of schenking
 - o een woning volledig in volle eigendom.
 - o een woning, volledig, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven.
2. De huurder verwerft via erfenis of schenking een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning.
3. De huurder verwerft via erfenis of schenking een bouwgrond, volledig, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven.
4. De huurder verwerft via erfenis, schenking of aankoop
 - o Een bouwgrond volledig in volle eigendom.
 - o Een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een bouwgrond.

Bij de eerste 3 uitzonderingen moet de huurder één jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. De verhuurder kan deze termijn om gegronde redenen verlengen.

Als de huurder niet voldoet na één jaar of de verlengde termijn, dan wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzegtermijn is 6 maanden.

Bij de 4^e uitzondering moet de huurder na vijf jaar opnieuw aan de onroerend bezitsvoorwaarde voldoen. Als hij niet voldoet na 5 jaar, dan wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzegtermijn is 6 maanden.

Ook eigendom in het buitenland is niet toegestaan. Hiervoor is een specifieke procedure opgesteld (zie bijlage).

Specifieke uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde:

- a. Onbewoonbaarheid: Indien de eigen woning ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard, en de betrokkene zich binnen 2 maanden inschrijft op het centraal inschrijvingsregister;
- b. Fysieke Handicap: Indien de eigen woning niet aangepast is aan de fysieke handicap van de bewoner;
- c. Faillissement: In geval van faillissement van de eigenaar;
- d. Bestemmingswijziging: Indien de eigen woning onbewoonbaar wordt door een wijziging in de ruimtelijke bestemming (bijv. van woonhuis naar vakantiewoning).

Let op: een woning die deel uitmaakt van een onteigeningsplan valt sinds 1/1/2020 niet langer onder de uitzonderingen.

Op grond van artikel 6.46 BVCW wordt de sociale korting teruggevorderd vanaf de aankoopdatum tot aan de verkoopdatum, tenzij de woning onder een uitzonderingsvoorwaarde valt. Daarbij wordt rekening gehouden met een verjaringstermijn van tien jaar. Indien uit het onderzoek blijkt dat de woning reeds is verkocht, wordt uitsluitend de sociale korting teruggevorderd en wordt de huurovereenkomst niet opgezegd. Indien uit het onderzoek blijkt dat de woning nog niet is vervreemd, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

3.3.2. Verplichte taalkennisvereiste

Wie huurder is geworden vanaf 1 januari 2023 moet na twee jaar over de basistaalvaardigheid Nederlands A2 beschikken. Het gaat om mondelinge taalvaardigheid. Dit is het niveau van een basisgebruiker.

De taalkennisvereiste is een huurdersverplichting. Het is geen inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde.

Wie huurder werd vóór 1 januari 2023 moet aantonen dat hij na 1 jaar niveau A1 Nederlands spreekt.

Als het bij inschrijving manifest duidelijk is dat de kandidaat-huurder voldoende Nederlands spreekt (bv. een persoon met als moedertaal Nederlands), dan wordt dit door de woonmaatschappij geregistreerd.

Zo niet, zal de woonmaatschappij de Kruispuntbank Inburgering (KBI) raadplegen om na te gaan of de kandidaat-huurder al voldoet aan de taalkennisvereiste. Als de kandidaat-huurder niet voldoet, dan verwijzen we hen door naar het Agentschap Integratie en Inburgering.

In bepaalde situaties kan een vrijstelling bekomen worden (tijdelijk of definitief):

- als de gezondheidstoestand het blijvend onmogelijk maakt om taallessen te volgen (aan te tonen met een medisch attest)
- als het om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen niet mogelijk is om deel te nemen aan de taallessen (tijdelijke vrijstelling)

De vrijstelling wordt toegekend door het Agentschap Integratie & Inburgering, niet door de verhuurder.

Sanctie

Indien de huurder na 2 jaar niet voldoet, dan geven wij dit door aan de toezichthouder. Deze kan een administratieve geldboete opleggen.

Niet voldoen aan de taalkennisvereiste kan geen reden zijn om de huurovereenkomst te beëindigen.

3.3.3. Verplichte inschrijving bij VDAB

Sinds 1 januari 2023 zijn alle niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel, ook de zittende huurders, verplicht om zich in te schrijven als werkzoekende bij de VDAB. Hiermee worden alle huurders bedoeld die niet werken; jonger zijn dan 65 jaar en nog niet zijn ingeschreven als werkzoekende bij de VDAB.

Er zijn echter een paar **uitzonderingen**:

- als de huurder leefloon ontvangt van het OCMW. Het OCMW onderneemt dan de nodige stappen.
- als de huurder arbeidsongeschikt of invalide is, of een erkende handicap heeft.

Bij het sluiten van de huurovereenkomst controleren we in de Kruispuntbank Sociale Zekerheid (KSZ) of de toekomstige huurders voldoen aan deze verplichting. Is dit niet het geval, dan informeren we hen hierover en vragen om zich voor de start van de huurovereenkomst in te schrijven als werkzoekende bij de VDAB.

Driejaarlijks wordt via de online databank gecontroleerd of de huurders blijvend voldoen.

Sanctie

Als de huurder deze huurdersverplichting niet naleeft, dan kan de toezichthouder een administratieve geldboete opleggen.

Niet voldoen aan deze huurdersverplichting kan geen reden zijn om de huurovereenkomst te beëindigen.

3.3.4. In de woning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er zich domiciliëren

Je verblijft effectief en gewoonlijk in de sociale woning en je bent er gedomicilieerd. Doe je dit niet, dan kan de huurovereenkomst opgezegd worden.

Als je meer dan 30 dagen ergens anders verblijft moet je dit aan VIVUS melden. Je meldt dit ook aan de dienst Burgerzaken van je gemeente.

De tijdelijke afwezigheid mag niet langer duren dan 6 maanden.

3.3.5. Mijn gezin verandert: er komt een persoon bijwonen of verlaat de woning

Als je gezin groter of kleiner wordt, dan moet je dit binnen de maand aan ons laten weten. Je huurprijs hangt namelijk af van je gezinsgrootte. Ook bepaalt je gezinsgrootte welke woning best bij je gezin past.

Komt er een persoon bijwonen, ook al is het maar tijdelijk, dan is het belangrijk dat je de bijwoning op voorhand aanvraagt. VIVUS kijkt na of de bijwoning kan of niet.

Wat laat je zeker weten?

- Er is een kindje geboren.
- Een kind of andere bewoner verlaat de woning.
- Je gaat scheiden of je gaat uit elkaar met je partner.
- Er is iemand overleden.
- Er komt iemand (tijdelijk) bij je gezin wonen.

Als je gehuwd bent of wettelijk samenwoont of als je een feitelijke partner hebt met wie je één jaar samenwoont in de sociale woning, dan geldt het volgende:

- hij/zij moet samen met jou voldoen aan alle toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning
- je woning mag niet te klein worden
- hij/zij wordt van rechtswege huurder

Alle andere personen die komen bijwonen moeten niet voldoen aan voorwaarden. Ze worden geen huurder en moeten geen huurovereenkomst ondertekenen. Hun inkomen telt wel mee voor de huurprijs. Je woning mag niet te klein worden en je moet hun bijwoonst melden. Als de woning toch te klein wordt, en de persoon niet vertrekt binnen een door ons opgelegde termijn, kunnen we jouw huurovereenkomst opzeggen.

Tijdelijke bijwoners zijn personen die voor een korte duur in de sociale woning zullen verblijven (bv. een kind dat tijdelijk terug thuis komt wonen na een relatiebreuk) en personen die nog geen definitieve uitspraak hebben over hun verblijfsstatuut (bv. een asielzoeker). **Als er iemand tijdelijk bij je woont, moet je dit melden bij VIVUS hoe lang deze tijdelijke periode duurt. Je moet ook uitleggen waarom deze bijwoning tijdelijk is.** VIVUS zal periodiek controleren of de bijwoning nog steeds tijdelijk is.

De tijdelijke periode kan maximaal 3 maanden duren, mits motivatie kan dit uitzonderlijk verlengd worden met 1 maand, daarna wordt de persoon als duurzame bijwoner gezien en telt het inkomen mee voor de huurprijs. VIVUS controleert of de tijdelijke bijwoner na deze periode de woning verlaten heeft.

Als de situatie verandert en de bijwoning niet meer tijdelijk is moet je dit melden. In dat geval moet je een aanvraag doen voor een duurzame bijwoning. Als je dit niet meldt, blijft VIVUS de tijdelijkheid van de bijwoning opvolgen.

Let op: Als achteraf blijkt dat de bijwoning vanaf het begin niet tijdelijk was, maar eigenlijk een duurzame bijwoning was, kan VIVUS de situatie retroactief omzetten naar een duurzame bijwoning en de huurprijs herzien. Dit gebeurt alleen als het duidelijk is dat de bijwoning vanaf het begin niet tijdelijk was en je hierover onjuiste informatie hebt gegeven.

3.4. Huurlasten

Eigen woningen

De huurder betaalt de kosten en lasten vermeld in bijlage 27 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen met maandelijkse afbetalingen. Het bedrag van deze afbetalingen berekenen we op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening.

Jaarlijks ontvangt de huurder een overzicht van deze berekening. Op kantoor kan de huurder de gedetailleerde afrekening inkijken.

Ingehuurde woningen

De specifieke verdeling van de kosten en lasten tussen huurder en woonmaatschappij wordt geregeld overeenkomstig artikel 36 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Er worden kosten en lasten doorgerekend via vaste bedragen per maand of via maandelijkse voorschotten en een jaarlijkse afrekening.

Dit verschilt van pand tot pand en wordt beschreven in de huurovereenkomst.

Als er **zonnepanelen** geïnstalleerd zijn op het dak van de sociale woning of het gebouw, dan betaalt de huurder een vergoeding voor de zonne-energie die wordt verbruikt op het moment dat de zon schijnt. De tarieven worden bepaald door de overheid.

In maart worden de afrekeningen opgemaakt aan de huurders voor het zonnestroomverbruik.

3.5. Onderhoud & herstellingen

Wat het onderhoud en herstellingen aan de woning betreft, verwijzen we naar de brochure WieDoeWa in bijlage.

3.6. Ontbinding van de huurovereenkomst

Zowel de huurder als de verhuurder kunnen de huurovereenkomst opzeggen.

Een huurovereenkomst kan ook beëindigd worden van rechtswege of door ontbinding door een vrederechter.

3.6.1. Door de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt enkel voor de huurder die de opzeg doet. Als er geen andere huurder is, maar wel nog bijwoners, dan moeten deze bijwoners de woning ook verlaten.

De opzeg moet gebeuren via een aangetekende brief. De opzeggingstermijn bedraagt **3 maanden**. De termijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg werd gegeven.

Er is een verkorte opzeggingstermijn mogelijk van **1 maand** wanneer de laatst overblijvende huurder verhuist naar een woonzorgcentrum of gebruik maakt van woonondersteuning bij een aanbieder van niet-rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning.

3.6.2. Door de verhuurder

Als we als verhuurder de opzeg betekenen, dan geldt de opzeg voor alle huurders van de sociale woning. De opzeg wordt via een aangetekende brief gedaan en vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg werd betekend.

Als verhuurder kunnen we de opzeg betekenen in volgende gevallen:

- Als de huurder op het einde van zijn 9-jarig woonrecht of op het einde van de verlengde periode niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde (gemiddelde inkomen bij de 3 laatste jaarlijkse huuraanpassingen bedraagt meer dan 125% van de toepasselijke inkomensgrenzen).
De opzegtermijn bedraagt **6 maanden** en eindigt op de vervaldag van de huurovereenkomst.

- Als de huurder op het einde van zijn 9-jarig woonrecht een onderbezette woning bewoont en minstens 2 aanbiedingen van een aangepaste woning weigert of geweigerd heeft.
De opzegtermijn bedraagt **6 maanden** en eindigt op de vervalddag van de huurovereenkomst.
- Het niet langer voldoen aan de eigendomsvoorwaarde.
De opzegtermijn bedraagt **6 maanden**.
- Bij ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen.⁸
De opzegtermijn bedraagt **3 maanden**.
- Als de huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen heeft afgelegd en daardoor onrechtmatig voordelen heeft genoten of een sociale huurwoning werd toegewezen (fraude).
De opzegtermijn bedraagt **3 maanden**.

We brengen vooraf het OCMW op de hoogte als we de huurovereenkomst opzeggen wegens een ernstige of blijvende tekortkoming aan de huurderverplichtingen (VCW art. 6.19, 3°).

Wanneer VIVUS het huurcontract opzegt, kan de huurder vragen om de opzegperiode te verkorten. Dit moet per aangetekende brief gebeuren. De verkorting kan ten vroegste ingaan op het einde van de maand na de maand van het verzoek. Als de huurder nog schulden heeft, moet er eerst een ondertekend afbetalingsplan zijn. De uiteindelijke beslissing over een verkorting gebeurt pas tijdens de plaatsbeschrijving bij uittrede (PB UIT). Alleen als de woning op dat moment volledig ontruimd, goed onderhouden en onmiddellijk verhuurbaar is, wordt de opzegperiode effectief ingekort. Indien de woning niet in orde is, blijft de volledige opzegperiode gelden.

3.6.3. Beëindiging van rechtswege

Het huurcontract eindigt van rechtswege in volgende gevallen:

- Bij het overlijden van de laatste huurder en als er geen bijwoners overblijven. De opzeg eindigt op het einde van de tweede maand na de maand waarin de verhuurder het overlijden heeft vernomen.
- Bij het overlijden van de laatste huurder en als er wel nog bijwoners overblijven. De huurovereenkomst wordt dan beëindigd op het einde van de eerste maand na de maand waarin we het overlijden vernomen hebben. 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 vernomen heeft. Er wordt hiervoor een bezettingsovereenkomst opgemaakt.
- Bij vertrek van een huurder zonder opzeg en er blijft nog een andere huurder wonen in de sociale woning. De huurovereenkomst wordt t.o.v. de vertrekkende huurder 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.
- Bij een interne mutatie. Het huurcontract is ontbonden op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

3.6.4. Beëindiging door de vrederechter

Wanneer het niet lukt om de huurovereenkomst te beëindigen of de woning vrij te krijgen, kunnen wij naar de vrederechter stappen.

⁸ Worden aanzien als ernstige huurdersverplichtingen:

- De huurdersverplichtingen van het Vlaams Woninghuurdecreet
- Volgende huurdersverplichtingen van de VCW: 1, 2, 3, 4, 7 (zie 3.3)

Bijlagen

Aan het intern huurreglement worden volgende bijlagen toegevoegd:

- 1 Toewijzingsreglement
- 2 Huishoudelijk reglement versnelde toewijzing
- 3 Procedure overbezetting
- 4 Procedure onderbezetting
- 5 Procedure eigendom buitenland
- 6 Procedure taalkennisvereiste
- 7 Procedure inschrijven VDAB
- 8 Procedure domiciliefraude
- 9 Brochure WieDoeWa