

# **Intern huurreglement Stad Gent voor de woningen die ressorteren onder het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007**

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 22 april 2008

Gewijzigd in de gemeenteraad van 25 januari 2010 en 22 november 2010

Bekendgemaakt op 24 april 2008, 28 januari 2010 en 25 november 2010

## **1. TOEPASSINGSGEBIED EN OPENBAARHEID**

Op 12 oktober 2007, gewijzigd in het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 10 oktober 2008 en 6 februari 2009, werd door de Vlaamse Regering het Besluit tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (hieronder genoteerd als KSH) definitief goedgekeurd. Deze tekst bepaalt hoe lokale besturen met ingang van 1 januari 2008 alle woningen waarvoor projectsubsidies door het Vlaamse Gewest werden toegekend moeten verhuren.

Woningen verkregen en onderhouden met stedelijke, federale of Europese middelen, vallen niet onder deze regeling.

De reglementering bepaalt in Hoofdstuk I, artikel 1, 16° van het KSH dat een intern reglement door de verhuurder dient te worden opgesteld. Hierin legt de verhuurder de aan zijn specifieke situatie aangepaste concrete regels vast ter uitvoering van de verplichte artikels 12, 17, 18, 20, 33, 37 en 50 van het KSH. Volgende artikels zijn ook opgenomen: 3, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 22, 23, 24, 30 en 32.

Op 8 april 2009 keurde de minister het 'lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent – 8/4/2009' goed. De bepalingen van dit lokale toewijzingsreglement zijn opgenomen in dit interne huurreglement.

Stad Gent treedt hier op als verhuurder en wordt hieronder als dusdanig vernoemd.

Het interne huurreglement wordt openbaar gemaakt via de website van de stad Gent en ligt ter inzage op de Dienst Wonen van de Stad Gent met name in het inschrijvingsbureau Cel Stadswoningen, in de Sociale Cel en in de Woonwinkels. Op vraag van de burger kan een kopie van het interne huurreglement worden afgeleverd.

## **2. INSCHRIJVINGS- en SCHRAPPINGSVOORWAARDEN**

Cfr. artikel 3 KSH

### **2.1. ALGEMENE INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN (§ 1)**

#### **2.1.1. ALGEMEEN**

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

1° hij/zij is meerderjarig;

2° hij/zij beschikt, samen met zijn/haar gezinsleden, over een inkomen in het referentiejaar, dat de inkomensgrenzen niet overschrijdt;

3° hij/zij heeft, samen met zijn/haar gezinsleden, geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland, tenzij het een in het Vlaamse Gewest gevestigd campingverblijf betreft;

4° hij/zij toont de bereidheid om Nederlands aan te leren;

5° hij/zij is bereid het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig het Inburgeringdecreet voor zover hij/zij een verplichte inburgeraar is;

6° hij/zij is ingeschreven in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister.

Echtgenoten waarvoor de echtscheiding werd ingeleid, of wettelijk samenwonenden die hun wettelijke samenwoning gaan beëindigen, worden niet als gezinsleden beschouwd. In uitzonderlijke omstandigheden kan de verhuurder voor de toepassing hiervan gemotiveerd beslissen om echtgenoten die kunnen aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontwricht is, niet als gezinsleden te beschouwen.

Als een ongehuwde persoon of een persoon die niet wettelijk samenwoont en die zich wil inschrijven, samenwoont met gezinsleden die de sociale huurwoning duidelijk niet mee zullen betrekken, worden die gezinsleden niet mee in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de inschrijvingsvoorwaarden.

### **2.1.2. MOGELIJKE AFWIJKINGEN**

De Stad Gent kan in individuele gevallen uitzonderlijk en gemotiveerd afwijken van:

1° de minimumleeftijd: in het kader van begeleid zelfstandig wonen van een minderjarige persoon;

2° de inkomensvoorwaarde: voor zover de persoon die zich wil inschrijven tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten of in budgetbegeleiding of –beheer is. In voorkomend geval wordt het actueel besteedbare inkomen in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen.

### **2.2. DE INKOMENSVOORWAARDEN (§ 2)**

Ongeacht de periode waarop het inkomen betrekking heeft, wordt dit inkomen steeds geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni voorafgaand aan de inschrijving, actualisering of toewijzing en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

De inkomensgrenzen (2010) zijn vastgesteld op:

1° 18.788,00 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;

2° 20.362,00 euro voor een alleenstaande gehandicapte;

3° 28.182,00 euro, verhoogd met 1.575,00 euro per persoon ten laste voor anderen.

Een persoon ten laste zoals omschreven in artikel 1,22 a (minderjarige persoon of persoon waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald) en b (erkend als ernstig gehandicapt of erkend op ogenblik pensionering) KSH telt voor 2 personen ten laste.

### **2.3. UITZONDERINGSREGEL OP DE INKOMENSVOORWAARDE (§ 3)**

Als de persoon die zich kandidaat wil stellen tijdens het referentiejaar geen inkomen had, neemt de verhuurder het inkomen in aanmerking van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd.

Als het inkomen van het referentiejaar de grens overschrijdt, maar in het jaar van de aanvraag daaronder gedaald is, kan de persoon worden ingeschreven.

### **2.4. UITZONDERINGSREGEL OP EIGENDOMSVOORWAARDE (§ 4)**

De persoon die zich wil inschrijven kan bewijzen dat hij/zij voldoet aan de eigendomsvoorwaarde, via een verklaring op eer voor wat betreft de onroerende goederen in het buitenland.

De eigendomsvoorwaarde geldt niet als:

1° de woning die gelegen is in het Vlaamse Gewest, het voorwerp is van een onteigeningsbesluit en door de persoon die zich kandidaat wil stellen, wordt bewoond;

2° de woning die gelegen is in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is en die op datum van onbewoonbaar of ongeschikte verklaring bewoond werd door de persoon die zich kandidaat wil stellen;

3° de woning die gelegen is in het Vlaamse Gewest, onaangepast is en bewoond wordt door de persoon die zich kandidaat wil stellen die minstens 55 jaar oud is of die gehandicapt is;

4° de persoon die zich wil inschrijven, gehandicapt is en ingeschreven is voor een ADL-woning (= "Activiteiten van het Dagelijks Leven", projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in aangepaste sociale woonwijken).

## **2.5. TAAL EN INBURGERINGSBEREIDHEID ALS INSCHRIJVINGSVOORWAARDE**

Cfr. artikel 4 en 5 KSH

### **2.5.1. Taalbereidheid**

Cfr. artikel 4 KSH

De persoon die zich kandidaat wil stellen voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden als hij/zij:

- één van de volgende documenten kan voorleggen:

1° een getuigschrift of diploma van het gevolgd onderwijs in een onderwijsinstelling erkend door de Vlaamse Gemeenschap of door het Koninkrijk Nederland;

2° een studiebewijs, getuigschrift of diploma waaruit blijkt dat de persoon een niveau van het Nederlands haalt dat tenminste overeenkomt met niveau A.1 Breakthrough van het Europees referentiekader (afkorting BER) voor vreemde talen.

Niveau A1 Breakthrough van het Europese referentiekader voor vreemde talen, betekent het laagste niveau van basiskennis Nederlands, zodat personen eenvoudige vragen kunnen stellen en beantwoorden over zichzelf, over waar ze wonen, over wie ze kennen, over dingen die ze hebben, over primaire behoeften of zeer vertrouwde onderwerpen. (zie art 1. 20° KSH);

3° een ander document waaruit blijkt dat een niveau van het Nederlands behaald is van minstens niveau A.1 BER (zie hiervoor);

4° een vrijstelling voor dit niveau A.1 op basis van een toelatingsproef van een Centrum voor Basiseducatie of een Centrum voor Volwassenenonderwijs;

5° een attest van inburgering;

6° een attest van EVC (Eerder Verworven Competentie);

- een verklaring van het Huis van het Nederlands kan voorleggen waaruit blijkt dat de persoon:

1° een niveau van het Nederlands haalt cfr. niveau A.1 BER (zie hiervoor);

2° een cursus Nederlands tweede taal gevolgd heeft met een minimale aanwezigheid van 80%;

3° hij/zij deelneemt aan een cursus Nederlands tweede taal van niveau A.1 BER (zie hiervoor);

4° een intake heeft laten afnemen door het Huis van het Nederlands.

- een inburgeringscontract kan voorleggen.

Voor personen die om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kunnen (verder) deelnemen aan de cursus, kan deze inschrijvingsvoorwaarde worden opgeschort. De Minister bepaalt de nadere voorwaarden.

Een verplichte inburgeraar voldoet automatisch aan de vereiste van bereidheid om Nederlands te leren, behalve wanneer deze persoon een attest van vrijstelling kan voorleggen.

Voor personen van wie de gezondheidstoestand de (verdere) deelname aan de cursus Nederlands tweede taal blijvend onmogelijk maakt, wordt een vrijstelling van deze inschrijvingsvoorwaarde toegestaan mits voorlegging van een medisch attest.

Het Huis van het Nederlands verleent aan de verhuurder de bevoegdheid om in naam van het Huis van het Nederlands vast te stellen dat een kandidaat-huurder het vereiste niveau van het Nederlands behaalt. De verhuurder kan een verklaring van het behaalde niveau opstellen in naam van het Huis van het Nederlands. Deze vaststelling mag alleen plaatsvinden als er geen redelijke twijfel bestaat over het feit dat het vereiste niveau van het Nederlands is behaald. Bij redelijke twijfel of bij vermoeden dat het vereiste niveau van het Nederlands niet is behaald, verwijst de verhuurder door naar het Huis van het Nederlands. De verlening van de bevoegdheid belet niet dat de kandidaat-huurder zich rechtstreeks kan aanmelden bij het Huis van het Nederlands.

Het Huis van het Nederlands en de Minister leggen, na overleg met de verhuurders, een afsprakenkader vast voor de nadere regeling van de verlening van de bevoegdheid. Dat afsprakenkader bepaalt minstens:

- de opleiding die de verhuurder of zijn gemachtigde moet volgen;
- de instrumenten die de verhuurder of zijn gemachtigde moet gebruiken;
- de gestandaardiseerde formulieren die de verhuurder of zijn gemachtigde moet gebruiken.

Deze opleiding, instrumenten en formulieren zijn identiek voor alle Huizen van het Nederlands en alle verhuurders.

### **2.5.2. Inburgeringbereidheid**

Cfr. artikel 5 KSH

Om na te gaan of een persoon die zich kandidaat wil stellen, een verplichte inburgeraar is, gaat de verhuurder na of die persoon over een van de volgende attesten beschikt:

- 1° attest van inburgering;
- 2° attest van vrijstelling;
- 3° attest van EVC (Eerder Verworven Competentie);
- 4° inburgeringscontract;
- 5° attest van aanmelding, uitgereikt door het onthaalbureau;
- 6° een attest van uitstel van aanmelding;
- 7° een attest van heraanmelding;
- 8° een attest van uitstel van ondertekening van het inburgeringscontract;
- 9° een attest van tijdelijke opschorting van het inburgeringscontract.

Indien de verhuurder niet heeft kunnen vaststellen dat de persoon een verplichte inburgeraar is, verwijst hij/zij die door naar het onthaalbureau als:

- 1° die persoon met Belgische nationaliteit, niet in België geboren is;
- 2° die persoon noch de Belgische nationaliteit, noch de nationaliteit van een van de

staten van de EU+ heeft.

Als de persoon die zich kandidaat wil stellen, over één van bovenstaande attesten of stukken, beschikt, voldoet hij/zij aan de inburgeringbereidheid.

## **2.6. INSCHRIJVING EN WOONWENSEN**

Cfr. artikel 10 KSH

De kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij/zij zich wil inschrijven. In samenhang hiermee kan hij/zij de maximale huurprijs opgeven die hij/zij wenst te betalen. In dit kader geeft de verhuurder toelichting bij de huurprijsberekening en de huurprijzen van de woningen van het gekozen type met de gekozen ligging. De desgevallend opgegeven maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari geactualiseerd, zoals bepaalt in artikel 40 KSH.

De voorkeur van de kandidaat-huurder met betrekking tot het type en de ligging van de woningen waarvoor hij/zij zich wil inschrijven mag niet leiden tot een te beperkte keuze. De verhuurder weigert die voorkeur als hij/zij 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.

In afwijking hiervan kan de mantelzorger en de persoon die zorg en bijstand ontvangt, een meer gerichte keuze maken met betrekking tot de ligging van de woningen waarvoor hij/zij zich wil inschrijven.

Als de verhuurder de exacte gezinssamenstelling niet kan verkrijgen via het bevolkings- of vreemdelingenregister, dan deelt de kandidaat-huurder de exacte gezinssamenstelling mee aan de verhuurder op het ogenblik van de inschrijving.

Bij de inschrijving deelt de kandidaat-huurder op het ogenblik van de inschrijving aan de verhuurder de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag voor een gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

Als na de inschrijvingsdatum de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder wijzigt, moet de kandidaat-huurder dit binnen een maand na de wijziging meedelen aan de verhuurder.

## **2.7. INSCHRIJVINGSBEWIJS**

Cfr. artikel 11 KSH

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

- 1° de inschrijvingsdatum;
- 2° het inschrijvingsnummer;
- 3° de voorkeur (zie 2.6);
- 4° de dagen en uren waarop de schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ter inzage ligt;
- 5° in voorkomend geval het verzoek van de kandidaat-huurder om zijn kandidatuur te laten bezorgen door de verhuurder aan de andere verhuurders die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn;
- 6° het verhaalrecht en de melding van het klachtrecht dat de kandidaat-huurder heeft op basis van het decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen (zie 9);
- 7° de gevallen waarin de verhuurder tot schrapping uit het inschrijvingsregister overgaat;

8° de melding dat de kandidaat-huurder door zijn inschrijving de toestemming geeft aan de verhuurder om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit te verkrijgen;

9° de melding dat de kandidaat-huurders de sociale huurwoning pas kunnen betrekken als ze op het ogenblik van toewijzing van de sociale huurwoning of toetreding tot de lopende huurovereenkomst voldoen aan de toelatingsvoorwaarden;

10° de contactgegevens van het agentschap Inspectie RWO;

11° de melding op welke wijze openbaarheid wordt gegeven aan het interne huurreglement.

## **2.8. SCHRAPPING UIT HET REGISTER DER KANDIDAAT-HUURDERS**

Cfr. artikel 12 KSH

§1. De verhuurder gaat over tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister in de volgende gevallen:

1° als de kandidaat-huurder een woning die hem door de verhuurder aangeboden wordt, heeft aanvaard;

2° als bij actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde;

3° als, op het ogenblik dat een woning aan de kandidaat-huurder wordt aangeboden door de verhuurder, blijkt dat hij/zij niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden;

4° als de kandidaat-huurder werd ingeschreven door de verhuurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die door hem te kwader trouw werden afgelegd of gegeven;

5° als de kandidaat-huurder de verhuurder daar schriftelijk om verzoekt;

6° bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem/haar een woning door de verhuurder wordt aangeboden die aan zijn/haar 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 is verlopen van minstens 3 maanden. De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet reageren op het aanbod zijn/haar kandidatuur zal geschrapt worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren.

De verhuurder kan omwille van zwaarwichtige redenen afzien van deze schrappinggrond.

De toezichthouder oefent het toezicht uit op die afwijking;

7° als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en op de herinneringsbrief van de verhuurder bij actualisering van het register, op voorwaarde dat hij/zij minimaal een maand, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal 15 kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief;

8° de verhuurder beslist om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat hij/zij de brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning, verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te

verzenden;

Tijdens de periode van 3 maanden tussen 2 aanbiedingen worden geen woningen meer aangeboden. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij/zij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij/zij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet reageren, wordt de kandidaat-huurder op dit recht gewezen.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn/haar woonbehoefte, kan hij/zij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning meer aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod.

De kandidaat-huurder wordt door de verhuurder schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve als de schrapping gebeurt op vraag van de kandidaat-huurder.

§2. 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:

1° als slechts een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;

2° als meer dan een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, wordt het oorspronkelijke inschrijvingsnummer geschrapt en worden die kandidaat-huurders opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer.

### **3. TOELATINGSVOORWAARDEN**

#### **3.1. BEVOEGD BESLISSINGSORGAAN**

Cfr. artikel 13 KSH

Een sociale huurwoning wordt toegewezen door het college van burgemeester en schepenen op gemotiveerd voostel van de bevoegde dienst.

#### **3.2. TOELATINGSVOORWAARDEN**

Cfr. artikel 14 KSH

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

In de gevallen waar een afwijking op de eigendomsvoorwaarde wordt toegestaan (cfr. de inschrijvingsvoorwaarden), moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing de woning ofwel vervreemden ofwel voor een periode van minstens negen jaar verhuren aan, of, al dan niet kosteloos, ter beschikking stellen van een verhuurder. Als de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van de verhuring of terbeschikkingstelling, wordt aan de verhuurder een contractueel recht van voorkoop gegeven. Dit geldt niet voor de woning die gelegen is in het Vlaamse Gewest en die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit en door de persoon die zich kandidaat wil stellen, wordt bewoond.

Die verhuring of terbeschikkingstelling wordt geregeld via een overeenkomst met de verhuurder, opgemaakt overeenkomstig het model dat de minister kan vaststellen.

##### **3.2.1. TAALBEREIDHEID**

Cfr. artikel 15 KSH § 1

De kandidaat-huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarde als hij/zij de documenten kan voorleggen zoals vermeld bij de inschrijvingsvoorwaarden.

Een bijkomend document dat de taalbereidheid kan aantonen, is een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat er voor de kandidaat-huurder geen passend aanbod is van een cursus Nederlands tweede taal van niveau A.1 BER (zie hoger).

Indien bij de inschrijving een verklaring werd voorgelegd dat een cursus Nederlands wordt gevolgd, dient uit de verklaring van het Huis van het Nederlands te blijken dat de kandidaat-huurder aan de cursus deelneemt en tot dan minimaal 80% aanwezig was of nog 80% aanwezig kan zijn. De Minister kan de minimale aanwezigheid van 80 % versoepelen voor de door de Minister vast te stellen categorieën van personen.

Indien bij de inschrijving een verklaring van intake werd voorgelegd, dient uit de verklaring van het Huis van het Nederlands te blijken dat de intake minder dan zes maanden geleden werd afgenomen.

Indien hij/zij op het moment van toelating een inburgeringscontract kan voorleggen voor zover hij/zij geen inbreuk heeft gepleegd op art. 5 §3, 2° van het Inburgeringsdecreet (ing. BVR 14/03/2008). Dit artikel verplicht de inburgeraar om regelmatig deel te nemen aan het vormingsprogramma.

De versoepeling en afwijkingen zijn dezelfde als bij de inschrijvingsvoorwaarden.

### **3.2.2. INBURGERINGSVOORWAARDE**

Cfr. artikel 16 KSH

De kandidaat-huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarde als hij/zij de documenten kan voorleggen zoals vermeld bij de inschrijvingsvoorwaarden.

Indien bij de inschrijving een attest van aanmelding werd voorgelegd, dient uit de verklaring van het onthaalbureau te blijken dat het attest van aanmelding niet ouder is dan 3 maanden.

## **4. TOEWIJZINGSREGELS**

Dit Intern Huurreglement is aangevuld met het Lokaal Toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent, opgemaakt door de Stad Gent (cfr. artikel 26 KSH)

Cfr. artikel 17 en 18 KSH

De Stad Gent gebruikt het toewijzingssysteem, vermeld in artikels 18,19 en 20 van het KSH.

Bij de toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

- 1° de rationele bezetting;
- 2° de absolute voorrangregels;
- 3° de optionele voorrangregels;
- 4° de chronologische volgorde van inschrijvingen.

### **4.1. RATIONELE BEZETTING WOONGELEGENHEDEN.**

#### **4.1.1. RATIONELE BEZETTING**

Cfr. artikel 18 KSH

- 1° Woningen aangepast aan rolstoelgebruik worden toegewezen aan kandidaat-huurders die zelf een bepaalde handicap hebben of van wie een gezinslid erdoor getroffen is. Zij worden achtereenvolgens toegewezen aan:

- de kandidaat huurder die permanent of hoofdzakelijk in een rolstoel zit en al dan niet een beperkte stapfunctie heeft;
- de kandidaat huurder die niet in een rolstoel zit maar die slechts een heel beperkte stapfunctie heeft.

2° Woningen aangepast aan ouderen worden toegewezen aan ouderen vanaf 55 jaar volgens de regels opgelegd door het lokaal toewijzingsreglement van de Stad Gent.

3° Gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer worden toegewezen aan ouderen en personen met een ernstige mobiliteitsbeperking volgens de regels opgelegd door het lokaal toewijzingsreglement van de Stad Gent.

4° Woningen zonder afzonderlijke slaapkamer (type studio) worden toegewezen aan alleenstaanden.

5° Woningen met één afzonderlijke slaapkamer worden toegewezen aan alleenstaanden of koppels. De gelijkvloerse wooneenheden worden op basis van het lokaal toewijzingsreglement voorbehouden voor ouderen en personen met een ernstige mobiliteitsbeperking.

6° Woningen vanaf 2 slaapkamers worden als volgt toegewezen:

- één kamer aan de hoofdhuurder(s), zijnde een alleenstaande of koppel;
- een bijkomende kamer per:
  - één of 2 inwonende kinderen;
  - inwonende ascendant, indien er meerdere ascendenten inwonen en de ascendenten vormen een koppel, dan krijgen ze samen 1 kamer;
  - inwonend familielid, andere dan kinderen en ascendenten.

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 vijftien jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. hij/zij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels.

#### **4.1.2. ONDERBEZETTE WOONGELEGENHEDEN**

Cfr. artikel 50 KSH

##### **4.1.2.1. ALGEMEEN**

Het vooropgestelde aantal bewoners en de opname daarvan in het intern huurreglement worden vastgesteld op de wijze die de minister bepaalt. De verhuurder kan een soepelere invulling geven aan het vooropgestelde aantal bewoners, mits motivering op basis van een dreiging van te grote bewonersdichtheid of van een tekort aan aanbod van bepaalde woningtypes.

##### **4.1.2.2. BEREKENING BEZETTING WONING**

Het minimale aantal bewoners is gelijk aan het vooropgestelde aantal bewoners, verminderd met één.

Een woning wordt als onderbezet beschouwd als ze door minder dan het minimale aantal bewoners wordt bewoond. Een alleenstaande ouder wordt voor deze berekening als twee bewoners geteld.

#### **4.1.2.3. MOGELIJKE AFWIJKING OP DE BEREKENING**

In afwijking met wat voorafgaat, is het minimale aantal bewoners in de volgende gevallen gelijk aan het vooropgestelde aantal bewoners, verminderd met twee:

- 1° als de woning wordt bewoond door een huurder die minstens 55 jaar is;
- 2° als de verhuurder een individuele gemotiveerde afwijking aanvaardt.

#### **4.1.2.4. MAANDELIJKSE VERGOEDING**

Als een huurder een onderbezette woning bewoont, betaalt hij/zij een maandelijkse vergoeding die aan de reële huurprijs, wordt toegevoegd.

De vergoeding is gelijk aan 25 euro, vermenigvuldigd met het verschil tussen het reële aantal bewoners van de woning en het minimale aantal.

Die vergoeding kan alleen worden aangerekend als de huurder weigert om zich kandidaat te stellen voor een aangepaste woning in dezelfde omgeving, voor zover dat dit er niet toe leidt dat de aangepaste huurprijs van die woning meer dan 3% meer bedraagt dan de aangepaste huurprijs van de onderbezette woning of als de huurder tweemaal een aangeboden aangepaste woning in dezelfde omgeving weigert.

De vergoeding moet worden betaald vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de hiervoor vermelde weigering.

Artikel 76, 2° geeft aan dat artikel 50 KSH voor de sociale verhuringen door o.a. gemeentebesturen nog niet van toepassing is. Deze maatregel treedt in werking op de datum die de Vlaamse Regering zal bepalen.

### **4.2. DE ABSOLUTE VOORRANGSREGELS**

Cfr. artikel 19 KSH

#### **4.2.1. HET GEMEENTELIJK LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT (zie bijlage)**

Cfr. artikel 26 en 28 KSH

Door het opstellen van een lokaal toewijzingsreglement, wijkt de Stad Gent af van het algemeen geldend standaardsysteem. Dit specifieke toewijzingsreglement is opgesteld op basis van de eigen behoeften en noden die verband houden met lokale binding, woonbehoefte van bepaalde doelgroepen of bewaken en herstellen van de leefbaarheid.

Er zijn specifieke toewijzingsregels uitgewerkt voor de doelgroep ouderen en doelgroep mensen met een ernstige mobiliteitsbeperking. Per doelgroep is een doelgroepenplan beschreven. De toewijzingsregels zijn een aanvulling van het standaardluik. Binnen het standaardluik komt een nieuwe voorrangsregel voor deze doelgroepen die zal gelden als een absolute voorrangsregel. De andere regels uit het standaardluik blijven gelden. De toepassing van deze regels wijzigt niets aan de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden.

De doelgroepen krijgen een plaats binnen de absolute voorrangsregels. De doelgroep ouderen heeft absolute voorrang voor de woongelegenheden aangepast aan ouderen en de gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer. De doelgroep personen met een ernstige mobiliteitsbeperking heeft voorrang voor de gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer.

#### **4.2.1.1. Doelgroep ouderen**

In ons patrimonium worden eengezinswoningen met 1 slaapkamer zonder verdieping en gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer verhuurd aan ouderen.

Deze woningen worden, rekening houdend met de rationele bezetting, prioritair toegewezen volgens volgend cascadesysteem:

- a) 75-plussers die hun woning moeten verlaten en nog voldoende zelfstandig kunnen wonen, al dan niet met de nodige thuiszorg. Een medisch attest kan worden opgevraagd als daaraan wordt getwijfeld. Indien geen medisch attest voorhanden is, wordt de kandidaat-huurder doorverwezen naar OCMW, Ouderen- en thuiszorgbeleid, Dienst Advies, Oriëntatie en Opname;
- b) 60-plussers, de toewijzing gebeurt volgens de regels van het standaardluik;
- c) 55-plussers, de toewijzing gebeurt volgens de regels van het standaardluik;
- d) Indien er geen kandidaat-huurders uit de doelgroep meer op de wachtlijst staan, wordt het voorbehouden patrimonium toegewezen volgens de regels hierna.

Mutaties onder maatschappijen zijn mogelijk om specifieke redenen en met sociaal verslag, bijvoorbeeld mantelzorg, flat met dienstverlening, ... voor zover de eigen maatschappij geen passend aanbod heeft. De vraag van de oudere wordt mee ondersteund door een sociaal verslag van de huisvestingsmaatschappij waar betrokkene gehuisvest is.

#### **4.2.1.2. Doelgroep personen met een ernstige mobiliteitsbeperking**

In ons patrimonium worden woongelegenheden verhuurd specifiek aangepast voor personen met een handicap. Deze worden toegewezen volgens art. 19 KSH. Er worden ook gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer verhuurd.

Kandidaat-huurders met ernstige mobiliteitsproblemen krijgen voorrang voor gelijkvloerse appartementen.

Zij moeten voldoen aan volgende voorwaarden:

- de kandidaat-huurder zit permanent of hoofdzakelijk in een rolstoel en heeft al dan niet een beperkte stapfunctie;
- de kandidaat-huurder zit niet in een rolstoel maar heeft slechts een heel beperkte stapfunctie;
- voor te leggen attest:
  - attest Federale Overheidsdienst van minstens 50% blijvende invaliditeit aan onderste ledematen;
  - attest behandelende geneesheer-specialist dat verklaart dat de kandidaat-huurder of een gezinslid een 'blijvende en ernstige mobiliteitsbeperking door functionele handicap aan de onderste ledematen heeft die overeenkomt met een blijvende invaliditeit van minstens 50 %'. Indien dit attest wordt ingediend, moet het toewijzingsvoorstel ondersteund worden met een sociaal verslag.

De kandidaat-huurders met ernstige mobiliteitsbeperking worden ingeschoven in de chronologische lijst van 60-plussers en de toewijzing gebeurt volgens de regels van het standaardluik. Zij komen enkel in aanmerking voor gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer. Zij komen niet in aanmerking voor seniorenwoningen indien ze de leeftijd van 60 jaar niet hebben bereikt.

#### **4.2.2. VOLGORDE VAN DE VOORRANGSREGELS**

Cfr. artikel 19 KSH

De woningen worden toegewezen volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister van de kandidaat-huurders. Hierbij worden achtereenvolgens aan volgende kandidaat-huurders een voorrang toegekend:

1° de kandidaat-huurder zelf of van wie een gezinslid minstens 55 jaar oud is of de kandidaat-huurder die zelf een bepaalde handicap heeft of van wie een gezinslid erdoor getroffen is, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van ouderen of aan de huisvesting van personen met die handicap;

Voor woningen aangepast aan ouderen en gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer:

- kandidaat-huurder van minstens 75 jaar die zijn woning moet verlaten;
- kandidaat-huurder van minstens 60 jaar en personen met ernstige Mobiliteitsbeperkingen: de toewijzing gebeurt volgens de regels van het standaardluik. De personen met een ernstige mobiliteitsbeperking die geen 60 jaar zijn, hebben enkel voorrang voor de gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer;
- kandidaat-huurder van minstens 55 jaar.

1° bis een benadeelde kandidaat-huurder cfr. artikel 30 4de lid KSH;

2° de kandidaat-huurder die al huurder is van een sociale huurwoning en die o.a. door renovatiewerken, vernieuwbouw, moet herhuisvest worden. Voor de huurder van een sociale woning die door dezelfde verhuurder opnieuw gehuisvest wordt, geldt de inkomensvoorwaarde niet;

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting. Voor die huurder geldt de inkomensvoorwaarde niet;

4° de kandidaat-huurder van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden cfr. artikel 18, 4de lid KSH;

5° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn/haar hoofdverblijfplaats had in een onroerend goed als vermeld in artikel 20, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, op de datum waarop dat in overeenstemming met artikel 20, §2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode in een proces-verbaal werd vastgesteld;

6° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:

- a) onbewoonbaar werd verklaard in overeenstemming met artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
- b) in overeenstemming met artikel 15 van de Vlaamse Wooncode, ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard, of onderzocht werd door de wooninspecteur, voor zover de woning minstens drie gebreken van categorie III in verband met stabiliteit en vocht of minstens twee gebreken van categorie III in verband met stabiliteit en vocht en een gebrek van categorie IV heeft, volgens het technische verslag, gevoegd als bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen. Dit geldt ook voor de kamers, vermeld in artikel 2 3°, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;

7° de kandidaat-huurder die zijn/haar hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit.

#### **4.2.3. ALGEMENE TOEPASSING**

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in punt 5°, 6° en 7° van punt 4.3.2. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sinds ten minste zes maanden bewoond hebben. Bovendien wordt de voorrang, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich binnen maximaal twee maanden na de

vaststelling in een proces-verbaal, de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring of de datum van de akte van onteigening heeft laten inschrijven in het register.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in punt 5° en 6° van punt 3.3.2 beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die bentwood aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangregel. Enkel personen met een rolstoel mogen een woning weigeren indien deze fysiek niet toegankelijk is, zonder hun voorrang te verliezen.

#### **4.3. DE OPTIONELE VOORRANGSREGELS**

Cfr. artikel 20 KSH

§1. De Stad Gent beslist om, na toepassing van de verplichte voorrangregels, vermeld in artikel 19 KSH, en het lokaal toewijzingsreglement opgemaakt ter uitvoering van artikel 28 KSH en 29 KSH, voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die geen huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft met een sociale huisvestingsmaatschappij.

De voorrangregels, vermeld in het eerste lid, worden voor het volledige patrimonium toegepast.

§2. De Stad Gent beslist om de afwijking van artikel 3 KSH, §1, eerste lid, 2° (maximale inkomensgrenzen), vermeld in artikel 19 KSH, eerste lid, 2° (herhuisvesting in kader van renovatie), ook toe te passen voor huurders van andere verhuurders die deze regel eveneens opnemen in hun intern huurreglement.

#### **5. WEIGERING TOEWIJZING**

Cfr. artikel 22 KSH

##### **5.1. MOGELIJKE REDENEN TOT WEIGERING TOEWIJZING**

De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van een verhuurder is of geweest is en:

1° van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 98, §3, 2°, van de Vlaamse Wooncode (= bij ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen);

2° die de woning van een verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij/zij ernstig of blijvend zijn/haar verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost.

In afwijking hiervan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere 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 in overeenstemming met 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 of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder. Als blijkt dat de verhuurder toewijzingen weigert die

onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd.

## **5.2. ALGEMENE TOEPASSING**

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen.

De verhuurder is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht (zie 9).

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.

## **6. AFWIJKINGEN**

Cfr. artikel 23 en 24 van het KSH

### **6.1. EEN WONING GEREALISEERD IN EEN BIJZONDER PROGRAMMA (art.23)**

Als het gaat om woningen die gerealiseerd of gefinancierd zijn in het kader van een bijzonder programma en onder beding van specifieke verbintenissen, zijn de bepalingen inzake de toewijzing- en voorrangregels alleen van toepassing voor zover die verbintenissen zijn nagekomen. In dat geval kan er ook worden afgeweken van de inkomensvoorwaarde.

### **6.2. VERSNELD TOEWIJZEN (art.24)**

De verhuurder kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in het KSH en in voorkomend geval het lokaal toewijzingsreglement van stad Gent (art.26).

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

De toezichthouder oefent het toezicht uit op het versneld toewijzen. Als blijkt dat de verhuurder versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij beslissen dat elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem wordt voorgelegd, gedurende maximaal één jaar.

#### **6.2.1. VERSNELDE TOEWIJZING I.G.V. SOCIALE AARD**

De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard. Dit behoort tot de bevoegdheid van het toewijzingscomité van de verhuurder die zal onderzoeken of er voldoende bijzondere omstandigheden van sociale aard zijn en of die opwegen op de motivaties van de andere kandidaat huurders die reglementair beter gerangschikt staan.

#### **6.2.2. VERSNELDE TOEWIJZING IGV VRAAG OCMW TEN BEHOEVE VAN EEN DAKLOZE**

Het OCMW dat als gevolg van de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de OCMW's bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, kan ten behoeve van die dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen aan een verhuurder, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is. De verhuurder kan als voorwaarde het aanbieden van begeleidende maatregelen, andere dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 32,

§1, derde lid, door het OCMW of op initiatief van het OCMW door andere welzijnsactoren stellen.

De verhuurder kan het verzoek tot versnelde toewijzing alleen weigeren als:

1° de verhuurder de versnelde toewijzing wil koppelen aan begeleidende maatregelen door het O.C.M.W. van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is, of een andere welzijnsactor op initiatief van dat O.C.M.W., maar de dakloze niet bereid is om deze voorwaarde te aanvaarden;

2° de verhuurder de versnelde toewijzing wil koppelen aan begeleidende maatregelen door het O.C.M.W van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is, of een andere welzijnsactor op initiatief van dat O.C.M.W , maar dat O.C.M.W niet ingaat op de vraag tot het voorzien van begeleidende maatregelen;

3° hij in verhouding tot het gemiddelde aantal toewijzingen per jaar, in het afgelopen jaar al minimaal 4 % toewijzingen deed op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in het eerste lid;

4° het O.C.M.W van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is, de financiële verantwoordelijkheid niet wil dragen.”;

De verhuurder deelt zijn gemotiveerde beslissing binnen een maand na de aanvraag mee aan het O.C.M.W dat ingevolge de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor de hulpverlening aan de dakloze, vermeld in het eerste lid.] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 49, I: 1 januari 2008]

5° in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen als vermeld in artikel 28, de daklozen zijn afgebakend als doelgroep waarvoor een voorrang wordt gegeven.

De verhuurder deelt zijn gemotiveerde beslissing binnen een maand na de aanvraag mee aan het OCMW, dat bevoegd is voor de hulpverlening aan de dakloze.

## **7. HUUROVEREENKOMSTEN EN HUN ONTBINDING**

### **7.1. PROEFPERIODE**

Cfr. artikel 31 en 32 KSH

De overeenkomsten voor de verhuring worden opgesteld volgens typehuurovereenkomsten, waarvan alleen kan worden afgeweken in de gevallen die de Minister bepaalt.

§ 1. In de typehuurovereenkomst wordt een proefperiode van 2 jaar opgenomen. De proefperiode heeft als doel tijdens de duur ervan de huurder te evalueren, nauwgezet te volgen en eventueel bij te sturen.

§ 2. De verhuurder gaat 3 maanden voor het einde van de proefperiode na of de huurder zijn verplichting in verband met taalbereidheid en inburgering is nagekomen.

De verplichting is nagekomen als een van de volgende voorwaarden vervuld is:

1° de huurder heeft bij de inschrijving, bij de toelating of bij de toetreding tot de lopende huurovereenkomst de documenten (getuigschrift, diploma, studiebewijs,... voor taal- en/of inburgeringbereidheid) vorgelegd of de verhuurder heeft de verklaringen via de Kruispuntbank Inburgering verkregen;

2° op het moment van de evaluatie kan de huurder een van de volgende stukken voorleggen: getuigschrift, diploma, studiebewijs, verklaring van het Huis van het Nederlands van deelname aan cursus Nederlands niveau A.1 BER (zie hoger) en minstens 80% aanwezigheid, inburgeringscontract... voor taal- en/of inburgeringbereidheid.

§ 3. Als het Huis van het Nederlands tijdens de proefperiode vaststelt dat een huurder de aangeboden en gestarte cursus Nederlands tweede taal niet heeft aangevat of minder dan 80% aanwezig was tijdens deze cursus, meldt het Huis van het Nederlands dat binnen de 30 dagen na die vaststelling schriftelijk aan de verhuurder. De verhuurder brengt de huurder er schriftelijk van op de hoogte dat het een ernstige tekortkoming is tegenover zijn verplichtingen en dat het op het einde van de proefperiode aanleiding kan geven tot het opleggen van een administratieve geldboete.

§ 4. De verhuurder gaat 3 maanden voor het einde van de proefperiode na of de huurder de verplichting in verband met het volgen van een inburgeringstraject, is nagekomen.

De verplichting is nagekomen als een van de volgende voorwaarden is vervuld:

1° de kandidaat-huurder heeft bij de inschrijving, bij toelating of bij toetreding tot de lopende huurovereenkomst volgende documenten voorgelegd: attest van inburgering, vrijstelling of EVC;

2° op het moment van de evaluatie kan de huurder een van de volgende stukken voorleggen: attest van inburgering, inburgeringscontract, attest van tijdelijk opschorting van het inburgeringscontract.

§ 5. Als het Onthaalbureau tijdens de proefperiode vaststelt dat een verplichte inburgeraar niet regelmatig heeft deelgenomen aan het vormingsprogramma of dit onrechtmatig vroegtijdig heeft beëindigd, meldt het Onthaalbureau dat binnen 30 dagen na die vaststelling schriftelijk aan die verhuurder. De verhuurder brengt de huurder er schriftelijk van op de hoogte dat het een ernstige tekortkoming is tegenover zijn verplichtingen en dat het op het einde van de proefperiode aanleiding kan geven tot het opleggen van een administratieve geldboete.

## **7.2. Opzegmogelijkheden VAN de HUUROVEREENKOMST (artikel 33 KSH)**

### **7.2.1. Opzeg door de verhuurder:**

#### **7.2.1.1. INBREUK EIGENDOMSVOORWAARDE**

De verhuurder zegt de huurovereenkomst op tijdens en na de proefperiode in de hierna vermelde gevallen:

1° als de huurder of zijn/haar minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt 6 maanden. Als de verwerving kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Zoniet wordt de huurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden.

2° als de huurder of zijn/haar minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt 5 jaar.

Als de verwerving kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval het perceel dat bestemd is voor woningbouw of het vruchtgebruik ervan, vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Zoniet wordt de huurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden.

De opzegging, zoals vermeld in 1° 3de lid vervalt als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn afstand wordt gedaan van het vruchtgebruik of als de verworven woning ofwel vervreemd wordt ofwel voor een periode van minstens negen jaar verhuurd wordt aan, of al dan niet kosteloos ter beschikking gesteld wordt van een sociale verhuurder. Als de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van deze verhuur of terbeschikkingstelling, wordt aan de verhuurder contractueel een recht van voorkoop gegeven. Een sociaal verhuurkantoor kan dat recht van voorkoop overdragen aan een andere verhuurder.

#### **7.2.1.2. INBREUK VERPLICHTINGEN HUUROVEREENKOMST**

De verhuurder zegt de huurovereenkomst op tijdens en na de proefperiode als er bij de huurder een ernstige of blijvende tekortkoming is met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit zijn huurovereenkomst. De opzegtermijn bedraagt drie maanden.

#### **7.2.1.3. ONJUISTE VERKLARINGEN**

De verhuurder zegt de huurovereenkomst op tijdens en na de proefperiode als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten. De opzegtermijn bedraagt drie maanden.

Die opzegging geldt voor alle huurders.

De verhuurder moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW als hij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan 17 064 euro bedraagt.

#### **7.2.2. Opzeg door de huurder**

De huurder kan op elk moment de huurovereenkomst opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor hem.

Voor de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid 34°, a), b) of c), van de Vlaamse Wooncode, die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van 3 maanden. Voor de andere huurders die de huurovereenkomst opzeggen, geldt geen opzeggingstermijn. De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven.

#### **7.2.3. Ontbinding van rechtswege**

Als een huurder die niet gehuwd is met een andere huurder, de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en als hij/zij nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij/zij uit de huurovereenkomst geschrapt. Als een huurder die gehuwd is met een andere huurder en de sociale huurwoning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij/zij uit de huurovereenkomst geschrapt op voorwaarde dat de overblijvende huurder aantoont dat het huwelijk onherstelbaar is ontworcht. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de feiten met de nodige stavingstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de verhuurder worden gebracht. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woongelegenheid niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van het neerleggen van de stavingstukken door de overblijvende huurder en van de mogelijkheid de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

#### **7.2.4. TOEPASSING (artikel 33, § 3, 4, 5 KSH)**

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

### **8. WAARBORG DOOR DE HUURDER OF DE ONDERHUURDER**

Cfr. artikel 37 KSH

#### **8.1. ALGEMEEN**

§ 1. De waarborgregeling, vermeld in artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen in het kader van dit besluit. De basis voor de berekening van de waarborgsom is de basishuurprijs.

#### **8.2. MOGELIJKHEDEN (artikel 37 §2 en §5)**

1. Waarborg op een geblokkeerde rekening: op naam van de huurder:

De waarborg wordt door de huurder gestort op een geblokkeerde rekening op zijn naam bij een bankinstelling naar zijn keuze. De waarborg bedraagt 1 keer de basishuurprijs. De gekapitaliseerde intresten zijn ten voordele van de huurder.

De verhuurder kan bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van rechtswege van de gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die hem door de huurder verschuldigd zijn. De sommen die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning, na verrekening van alle aan de verhuurder verschuldigde bedragen overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald.

De verhuurder bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, evenals de nodige bewijsstukken.

2. Borgstelling door het OCMW:

De waarborg kan vervangen worden door een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW. De waarborg bedraagt dan 843 euro.

### **9. VERHAAL**

Cfr. artikel 30 KSH

#### **9.1. ONDERWERPEN VOOR VERHAAL**

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

1° de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;

2° de beslissing om geen afwijking toe te staan m.b.t.

- de voorwaarde op de meerderjarigheid;
- op de inkomensgrens in geval de persoon is toegelaten tot een collectieve Schuldenregeling;
- een versnelde toewijzing.

3° de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;

4° de beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren, met toepassing van artikel 22;

5° de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven of een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden;

6° de beslissing om de te beperkte voorkeur van de kandidaat-huurder met betrekking tot het type en de ligging van de woningen waarvoor hij/zij zich wil inschrijven (art. 10, 2° lid), te weigeren.

## **9.2. PROCEDURE**

Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval m.b.t. de toewijzing van een woning aan een andere kandidaat-huurder. In dat geval moet hij/zij de beoordeling binnen een jaar na de datum van de betwiste toewijzing vragen.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene.

De verhuurder betekent zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de verhuurder vaststelt dat in het eerste geval, de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat in het vierde geval, de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang bij een eerstvolgende toewijzing.

Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, wordt:

- in het 2de geval: de afwijking of de versnelde toewijzing toegestaan;
- in het 3de geval: de schrapping ongedaan gemaakt;
- in het 5de geval: de persoon ingeschreven of toegelaten tot toetreding tot de huurovereenkomst;
- in het 6de geval: de voorkeur van de kandidaat-huurder aangenomen.

De beslissingen (in gevallen 2de t.e.m. 6de) vermelden de verhaalmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet gebeuren en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.

Bij gebreke aan een formele beslissing als vermeld bij de gevallen 2° of 5°, binnen een termijn van 2 maanden na het verzoek tot afwijking, versnelde toewijzing, inschrijving of toetreding, kan de kandidaat-huurder met een aangetekende en gemotiveerde brief rechtstreeks een beoordeling vragen van de toezichthouder.