



# INTERN HUURREGLEMENT

Versie RvB 201013

## 1. ALGEMEEN

Het intern huurreglement is een openbaar document dat gebaseerd is op:

- Het kaderbesluit sociale huur, Besluit Vlaamse Regering (BVR) dd. 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociaal huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;
- Het Ministerieel Besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders.

## 2. INSCHRIJVINGS- EN SCHRAPPINGSVOORWAARDEN

### 2.1. Inschrijvingsvoorwaarden

Het sociaal huurbesluit bepaalt **6 voorwaarden** te voldoen door de kandidaat-huurder, om ingeschreven te kunnen worden voor een sociale huurwoning (art. 3 §1 kaderbesluit sociale huur):

- 1) Meerderjarig zijn. De kandidaat moet minstens 18 jaar zijn op het ogenblik van de inschrijving of hij is een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van een erkende dienst.
- 2) Voldoen aan de inkomensvoorwaarden<sup>1</sup>. Het meest recente beschikbare belastbaar inkomen van de kandidaat en zijn gezinsleden, wiens inkomen in rekening moet worden gebracht, mag volgende grenzen niet overschrijden:

1° 25.317 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;

2° 27.438 euro voor een alleenstaande gehandicapte als vermeld in artikel 1, 22°, b);

3° 37.974 euro, verhoogd met 2.123 euro per persoon ten laste<sup>2</sup> voor anderen.

Voor genoemde grenzen zijn de maximum bedragen die van toepassing zijn voor inschrijvingen in het jaar 2020.

Het “**inkomen**” is gedefinieerd in art. 1, 15° van het Kaderbesluit. Ongeacht de periode waarop het inkomen betrekking heeft, wordt dat inkomen steeds geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing voorafgaat en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

---

<sup>1</sup> Voor de toepassing van de inkomensvoorwaarde en de eigendomsvoorwaarde worden echtgenoten, waarvoor de echtscheidingsprocedure werd ingeleid, overeenkomstig art. 1254 of 1288bis van het Gewestelijk Wetboek, of wettelijk samenwonenden die hun wettelijke samenwoning beëindigen, niet meer als “gezinsleden” beschouwd. De IVMH kan gemotiveerd beslissen om echtgenoten, die kunnen aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontworpen is, niet meer als gezinsleden te beschouwen.

<sup>2</sup> Als persoon ten laste wordt beschouwd:

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

Ook indien het bekomen beschikbare inkomen te hoog is, maar de kandidaat kan aantonen dat zijn huidig inkomen beneden het maximum gedaald is, kan hij ingeschreven worden.

- 3) Voldoen aan de eigendomsvoorwaarden: De kandidaat heeft samen met zijn gezinsleden geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik in binnen- of buitenland, tenzij het een in het Vlaams Gewest gevestigd campingverblijf betreft.

Uitzonderingen hierop en gevallen waarop men zich toch kan inschrijven zijn echter:

1. het huwelijk van de kandidaat die zich wil inschrijven is onherstelbaar ontworpen en hij heeft samen met zijn echtgeno(o)t(e) een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw volledig in eigendom
2. de kandidaat heeft een woning of een perceel bestemd voor woningbouw kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom verworven.

In vernoemde gevallen dient de kandidaat huurder binnen het jaar na de toewijzing van een sociale woning de woning vervreemden (verkoopen/wegschenken,) respectievelijk uit onverdeeldheid treden.

De kandidaat of één van zijn gezinsleden is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of één van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woning heeft ingebracht.

- 4) De kandidaat en zijn gezin

- 5) Ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters. De kandidaat-huurder is ingeschreven in het bevolkingsregister, vermeld in art. 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters en de identiteitskaarten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.

**Inschrijvingen in het wachtregister volstaan niet !**

## 2.2. Schrapping uit het register der kandidaat-huurders

Het Besluit heeft een opsomming van de gevallen waarin de IVMH **verplicht wordt** een kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister te schrappen (artikel 12).

Men wordt geschrapt van de wachtlijst als:

- 1) een woning/appartement werd toegewezen. De datum van schrapping is de datum waarop de kandidaat-huurder de huurovereenkomst ondertekent;

- 2) men daar zelf schriftelijk om vraagt. De datum van schrapping is de datum waarop het schriftelijk verzoek werd ontvangen door de IVMH;
- 3) tijdens de actualisatie<sup>3</sup> blijkt dat men niet meer voldoet aan de **inkomensvoorwaarde** zoals vermeld in art. 3, §1, eerste lid, 2° van het kaderbesluit sociale huur. De datum van schrapping is de datum dat de schriftelijke mededeling van schrapping aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd;
- 4) als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de IVMH bij actualisering van het register, op voorwaarde dat hij minimaal 1 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;
- 5) bij een aanbod van een woning blijkt dat men niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden zoals vermeld in art. 14, 15 en 16 van het kaderbesluit sociale huur. Dit kan enkel indien een kandidaat-huurder batig staat gerangschikt. De datum van schrapping is de datum dat de schriftelijke mededeling van schrapping aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd;
- 6) indien men werd ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die ter kwader trouw werden afgelegd. De datum van schrapping is de datum dat de schriftelijke mededeling van schrapping aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd;
- 7) een brief onbestelbaar terugkeert bij een aanbod van een woning of tijdens de actualisatie en dit enkel als de IVMH de briefwisseling verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister is vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft verzocht de briefwisseling naar een ander adres te sturen;
- 8) bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning door de IVMH wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, **op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden**. De datum van schrapping is de datum dat de schriftelijke mededeling van schrapping aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd.

Kandidaat-huurders die tijdelijk omwille van zwaarwichtige<sup>4</sup> redenen niet kunnen of willen in aanmerking komen voor toewijzing van een woning kunnen dit kenbaar maken. De directeur zal in overleg met de sociaal-administratieve dienst beslissen of de aangebrachte redenen voldoende zwaarwichtig zijn en desgevallend het verzoek tot niet-toewijzing ter goedkeuring voorleggen aan de raad van bestuur van de IVMH. De kandidaten zullen dan tijdens de aangegeven periode niet gecontacteerd worden teneinde het aantal weigeringen te beperken.

---

<sup>3</sup> Actualisatie: in alle oneven jaren worden de registers van kandidaten geactualiseerd. Men wordt dan aangeschreven met de vraag om de kandidatuur te bevestigen en nieuwe gegevens te bezorgen. Wie binnen de wettelijke gestelde termijnen niet reageert op deze vraag, de herinneringsbrief of niet meer voldoet aan de voorwaarden, wordt geschrapt. De datum van schrapping is de eerste dag na de termijn waarbinnen de kandidaat-huurder moest reageren op de herinneringsbrief of in het laatste geval de datum waarop de schriftelijke mededeling van schrapping wordt verstuurd.

<sup>4</sup> Voorbeelden van zwaarwichtige redenen zijn o.m.:

- Kandidaat is geïnterneerd of gedetineerd;
- De kandidaat verblijft in een ziekenhuis of een paramedische instelling.

De kandidaat-huurder wordt door de IVMH schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve als het gaat om een schrapping wegens het onbestelbaar terugkeren van de briefwisseling in verband met een toewijzing of actualisatie.

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 één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft de oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;

2° als beide kandidaat-huurders ingeschreven willen blijven, behoudt de referentiehurder het oorspronkelijke inschrijvingsnummer en wordt de partner (wettelijke of feitelijke) op dezelfde dag ingeschreven als de oorspronkelijk inschrijvingsdatum met als volgnummer, het eerste volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van die dag. Andere kandidaat-huurders moeten op nieuw inschreven worden met een nieuwe inschrijvingsdatum.

Zowel in 1° of 2° dienen de kandidaat-huurders de IVMH hiervan per brief op de hoogte te brengen. In deze brief dient de wederzijdse goedkeuring te zijn opgenomen.

### 2.3. Keuze, keuzedata, keuzegebied

De kandidaat-huurder wordt geachte een uitgebreide keuze te maken binnen het patrimonium.

Hij wordt in principe ingeschreven voor alle woongelegenheden, aangepast aan de rationele bezetting binnen het werkgebied Vilvoorde, Machelen en de deelgemeente Muizen (Mechelen), uitgezonderd de projecten "Wonen-Welzijn" (art. 73ter van het kaderbesluit Sociale Huur dd. 12/10/2007, gewijzigd bij BVR dd. 30/09/2001).

De kandidaat-huurder kan hiervan afwijken door bij zijn inschrijving zijn voorkeur op het hiertoe bestemde "voorkeurdokument" aan te duiden.

Naast de voorkeur van type (studio/appartement/woning) kan hij ook zijn voorkeur naar ligging of wijk weergeven. Het aanduiden van meerdere types in de verschillende wijken is mogelijk. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de regels inzake rationele bezetting.

Hoe meer de kandidaat-huurder zijn voorkeur specificeert, hoe langer de wachttijd kan zijn. De verhuurder kan de beperkingen weigeren indien hierdoor een toewijzing onmogelijk wordt of indien het een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft.

De kandidaat-huurder kan op de volgende tijdstippen zijn voorkeuren wijzigen met behoud van inschrijvingsdatum/keuzedatum:

- 1) bij iedere actualisering van het inschrijvingsregister;
- 2) als de kandidaat-huurder "gegronde" redenen heeft die bij de inschrijving of laatste actualisering niet konden gemeld worden. Deze gegrond redenen dienen overeen te stemmen met één van volgende criteria: financiële

draagkracht, gezondheidsredenen, fysieke mobiliteit, bereikbaarheid van school/werk/sociaal en familiaal netwerk, het verlenen/ontvangen van mantelzorg;

- 3) wijzigingen in de gezinssamenstelling die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft;
- 4) wijziging van de situatie die een invloed heeft op de toepassing van de voorrangregels vermeld in art. 19 en 20 van het kaderbesluit sociale huur en in voorkomend geval door toepassing van de voorrangregels voortvloeiend uit art. 27, 28 en 29 van voornoemd besluit;
- 5) als er woningen voor de eerste keer te huur zullen worden aangeboden, waarvan de verhuurder op 1 januari van het jaar waarin de laatste actualisering plaatvond nog niet op de hoogte was en die daardoor niet aan de kandidaat-huurders werden aangeboden bij de inschrijving of bij de actualisering, maakt de verhuurder dat zo snel mogelijk bekend door duidelijke affichering in de kantoren en eventueel door andere communicatiemiddelen. Uiterlijk de laatste dag van de maand die volgt op de mededeling van de toekomstige eerste verhuring, of een latere datum, zoals meegedeeld door de IVMH maar voorafgaande aan het eerste aanbod van de woning, krijgt de kandidaat-huurder de mogelijkheid om zijn voorkeur qua ligging uit te breiden naar die woning, met behoud van zijn inschrijvingsdatum als keuzedatum.

#### 2.4. Registers

De vorm, de inhoud en de wijze van bijhouden van het inschrijvingsregister wordt geregeld in Hoofdstuk II van het Ministerieel Besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders.

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

Conform art. 7 van het kaderbesluit sociale huur kan elke kandidaat-huurder dit register inkijken. De digitale versie van dit register ligt tijdens de openingsuren van de IVMH ter inzage van de kandidaat-huurder.

### 3. TOELATINGSVOORWAARDEN

Een sociale huurwoning wordt toegewezen door de raad van bestuur van de IVMH.

Het sociaal huurbesluit bepaalt **5 voorwaarden** te voldoen door de kandidaat-huurder om **toegelaten te worden** tot een beschikbare sociale woning (art. 14, §1, kaderbesluit sociale huur):

- 1) Ingeschreven zijn in het register van kandidaat-huurder en op het ogenblik van de toewijzing nog steeds aan al de inschrijvingsvoorwaarden voldoen;
- 2) Voldoen aan de inkomensvoorwaarden (zie hoofdstuk 2, 2.1., 2)

3) Voldoen aan de eigendomsvoorwaarden (zie hoofdstuk 2, 2.1., 3

#### 4. TOEWIJZINGSREGELS

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

De raad van bestuur heeft de directeur en de sociaal-administratieve dienst aangesteld om de toewijzingslijsten vast te stellen en per deellijst en per woning de volgorde van oproeping voor toewijzing vast te stellen. Afwijkingen kunnen enkel door de raad van bestuur worden goedgekeurd. De directeur en de sociaal-administratieve dienst zijn belast met de verdere uitvoering volgens de volgorde door hen bepaald.

In voorkomend geval kan het aanbod aan meerdere van de meest batig gerangschikte kandidaat-huurders tegelijk gedaan worden. In dat geval wordt het niet reageren of weigeren van het aanbod door een kandidaat-huurder uitsluitend in aanmerking genomen voor schrappingsgronden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woongelegenheid aan de betrokken kandidaat-huurder. Als er meerdere kandidaat-huurders het aanbod aanvaarden, krijgt de eerst gerangschikte voorrang.

De kandidaat-huurder krijgt 5 werkdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, de tijd om te reageren op de toewijzingsbrief. Deze termijn wordt medegedeeld in de toewijzingsbrief. Tevens wordt erop gewezen in de toewijzingsbrief dat niet tijdig reageren wordt gelijkgesteld met een weigering van het aanbod. Een effectieve registratie van een "weigering" zal evenwel pas gebeuren na verloop van 15 kalenderdagen, vanaf het verzenden van de toewijzingsbrief.

De kandidaat-huurder wordt gewezen op de schrapping bij tweede weigering zoals vermeld in art. 12, §1, eerste lid, 6° van het kaderbesluit sociale huur.

Bij weigering van een aangeboden woning of bij het niet reageren op een aanbod, zal gedurende een periode van 3 maanden volgende op dit aanbod, geen nieuwe woning worden aangeboden, tenzij de kandidaat-huurder hierom wel uitdrukkelijk een verzoek indient.

**De toewijzingslijst voor een vrijgekomen of nieuwe woongelegenheid wordt samengesteld op basis van een "deellijst".** Op deze lijst komen slechts de kandidaat-huurders voor die een bepaald type huis en/of appartement hebben gekozen in een welbepaalde locatie. **Zij worden achtereenvolgens gerangschikt op:**

1° de voorrangsregels zoals geregeld in het art. 18, 19, 20, 27, 28 en 29 van het kaderbesluit sociale huur;

2° de keuzedatum van de kandidaat-huurder voor het gebied waarin de betrokken woning ligt;

3° het inschrijvingsnummer van de kandidaat-huurders.

Artikel 18 en volgende van het sociaal huurbesluit leggen toewijzingsregels voor sociale woongelegheden vast.

De toewijzingen moeten met name gebeuren met achtereenvolgens inachtneming van de volgende punten:

- 1) Steeds rekening houdend met een gepaste rationele bezetting van de sociale woningen zoals hierna opgesomd:

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven.

Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van 25 jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voorduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht.

Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

Rekening houdend met de minimale oppervlakte van de slaapkamers binnen het patrimonium van de IVMH wordt binnen de IVMH het principe van 1 slaapkamer per inwonend kind ten laste gehanteerd.

Dit betekent dat onderstaande rationele bezetting wordt gehanteerd:

- studio: alleenstaande of koppel zonder kinderen;
- appartement/huis met 1 slaapkamer: alleenstaande of koppel;
- appartement/huis met 2 slaapkamers: alleenstaande of koppel met 1 kind;
- appartement/huis met 3 slaapkamers: alleenstaande of koppel met 2 kinderen;
- huis met 4 slaapkamers: alleenstaande of koppel met 3 kinderen;
- huis met 5 slaapkamers: alleenstaande of koppel met 4 kinderen;
- huis met 6 slaapkamers: alleenstaande of koppel met 5 kinderen.

In het geval dat de kandidaat-huurder instemt om 2 kinderen van hetzelfde geslacht op één slaapkamer te leggen, kan hiermee rekening worden gehouden.

Van bovenvermelde rationele bezetting kan in onderstaande gevallen worden afgeweken en toch 1 slaapkamer op surplus worden toegewezen, zonder dat hiervoor een bijkomende vergoeding zal worden aangerekend:

- a) wanneer om ernstige medische redenen een bijkomende slaapkamer aangewezen/noodzakelijk is (te staven met een medisch attest);
- b) wanneer het gaat om een jong koppel van wie de vrouw zwanger is (te staven met een medisch attest);
- c) bij gedwongen verhuis tengevolge van renovatiewerken in de woonwijk/wooncomplex waarbij binnen het renovatieproject geen andere mogelijkheden kunnen worden geboden. De toewijzing is van tijdelijke aard en dient definitief te worden gemaakt volgens de rationele bezetting.

- 2) Met de toepassing een aantal absolute voorrangregels (art. 19 kaderbesluit sociale huur):

- a) de huurder die door de IVMH opnieuw moeten worden geherhuisvest als gevolg van afbraak of renovatiewerken van door IVMH aangekochte panden of woongelegenheden binnen haar eigen patrimonium. De huurder van IVMH die op deze manier opnieuw geherhuisvest wordt, dient niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde (cfr. art. 37bis kaderbesluit sociale huur);



- b) Alle huurders, wiens huurovereenkomst is ingegaan voor 01/03/2017, die onderbezet wonen volgens artikel 37ter §1 van het KBSH en (nog) geen aanvraag tot het bekomen van een aangepaste woning hebben aangevraagd, zullen vanaf het ogenblik van de vaststelling van de onderbezetting een brief ontvangen om zich uiterlijk binnen de maand hiertoe vrijwillig in te schrijven.

Afhankelijk van de mogelijkheden die zich aandienen zal getracht worden hen een voorstel tot toewijzing voor te stellen. Bij een weigering zal minstens een termijn van drie maanden zitten alvorens tot een tweede aanbod zal worden overgegaan. Bij een tweede weigering zal vanaf de maand volgend op de weigering, bovenop de huurprijs de op dat moment van toepassing zijnde toeslag per slaapkamer te veel, worden aangerekend. Voor 2018 bedraagt deze toeslag vanaf de tweede slaapkamer te veel, 31€/per slaapkamer - bedrag jaarlijks te indexeren).

Huurders die zich echter niet wensen in te schrijven of niet reageren binnen de gestelde termijnen, zullen desondanks ook een valabel aanbod, zoals beschreven in artikel 37ter van het kaderbesluit, krijgen van zodra zich hiertoe een mogelijkheid aandient.

Ook in dit geval zal vanaf het ogenblik dat de huurder twee valabele toewijzingen heeft geweigerd eerder vernoemde toeslag worden doorgerekend

Voor huurders wiens huurovereenkomst is ingegaan na 1/03/2017 zal quasi eenzelfde aanpak worden toegepast. Echter zal voor hen geen toeslag worden aangerekend. Wel zullen zij zes maand voor hun 9de huurjaar worden afgetoetst aan de rationele bezettingsgraad (en de inkomensvoorwaarde). Ingeval zij op dat moment onderbezet wonen zal hen de huur opzeg worden gegeven.

- c) de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden die een bepaalde handicap heeft en uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek aangepast is aan de huisvesting van ouderen of aan de huisvesting van een gezin waarvan een of meerdere leden getroffen zijn door die handicap;
- d) de huurder die overbezet woont cfr. Artikel 5, §1, 3<sup>de</sup> lid van de Vlaamse Wooncode.

In dit kader is de huurder verplicht mee te werken aan een weder huisvesting om deze overbevolking ongedaan te maken.

Wanneer de huurder twee aangepaste woningen zou weigeren - tussen de twee mogelijke voorstellen dient een termijn van minstens drie maanden te liggen - kan dit aanleiding geven tot de beëindiging van de huurovereenkomst aangezien dit kan gezien worden als een ernstige tekortkoming van de huurverplichtingen.

- e) De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de IVMH, die moet instemmen met een verhuis naar een andere sociale woning, moet verhuizen als de sociale huurwoning die is aangepast aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, of als de sociale huurwoning niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 60 jaar oud is, tenzij IVMH een gemotiveerde afwijking toestaat.

- f) een benadeelde kandidaat-huurder die omwille van een beroepsprocedure worden in het gelijk gesteld, in toepassing van art. 30, vierde lid van het kaderbesluit sociale huur;
- g) de kandidaat-huurder die nog geen huurder van een sociale huurwoning en die overeenkomstig de Vlaamse Wooncode door de initiatiefnemer moet worden geherhuisvest.

Hieronder wordt bedoeld volgens de Vlaamse Wooncode:

- art. 18, §2, herhuisvesting in het kader van de woonkwaliteitsbewaking;
  - art. 26, de herhuisvesting in het kader van een verrichting van een sociale woonorganisatie waarbij de ontruiming verplicht is;
  - art. 90, §1, vierde lid, herhuisvesting in het kader van het sociaal beheersrecht.
- h) de huurder van een woongelegenheden van IVMH welke niet voldoet aan de rationele bezetting en die wenst te verhuizen naar een woning die wel aan de rationele bezetting voldoet. Deze huurder moet wel steeds onmiddellijk en correct elke wijziging van zijn gezinssamenstelling aan de IVMH gemeld en/of vooraf aangevraagd hebben. In het geval van deze voorrang, geldt de inkomensvoorwaarde niet. Deze kandidaat-huurder kan na de tweede weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze inzake type, ligging, huurprijs, geen aanspraak meer maken op de voorrangsregel;
  - i) waarbij, op het moment van toewijzing, de gemelde gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden. Er wordt hem een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast met inachtneming van de voorrangsregels in art. 19.

Een gezinshereniging dient reeds bij inschrijving door de kandidaat-huurder te worden aangevraagd. In betreffend geval dienen ook de gegevens van alle inwonende personen na de gezinshereniging aan de IVMH te worden bezorgd. Omdat er in dit geval wordt van uit gegaan dat de gezinshereniging al voor de toewijzingen zal hebben plaatsgevonden, kan de kandidaat-huurder in dat geval een woonst aanvragen die qua rationele bezetting voldoet aan de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

In geval de gezinshereniging plaatsgrijpt wanneer men al huurder is bij de IVMH en de woonst qua rationele bezetting niet meer voldoet, dient een mutatie te worden aangevraagd. In dit geval wordt deze mutatieaanvraag gelijkgesteld met andere mutatieaanvragen omwille van de rationele bezetting en wordt de chronologische volgorde van inschrijving gevolgd.

- j) een ruimte die niet bestemd is voor wonen, en dat gebreken vertoont die een veiligheids- en gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet goed functioneren, na vaststelling door een wooninspecteur in een proces-verbaal.
- k) bepaalde categorieën, opgesomd in de Vlaamse Wooncode, krijgen voorrang in hun gemeente. Dit geldt o.a. voor een kandidaat-huurder die sedert ten minste 6 maanden bewoner is van:

- o een woning die onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig art. 1135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan ontruiming noodzakelijk was;
  - o een woning die ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard (art. 15 of 16 bis van de Vlaamse Wooncode), voor zover deze woning op het technische verslag ofwel minstens 3 gebreken van categorie 3 in verband met “omhulsel” of “binnenstructuur” ofwel minstens 3 gebreken van categorie 4 en 60 strafpunten heeft gescoord;
- l) een woning die hij bewoonde op de datum waarop er een onteigeningsbesluit wordt getroffen voor deze woning;
- m) de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige is

Voor eenzelfde woning of verblijf kunnen deze voorrangsregels onder letters f, g en h slechts eenmaal worden toegepast. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed sedert ten minste 6 maanden bewoond hebben. Bovendien wordt de voorrang, vermeld in het eerste lid, f, g en h, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich binnen maximaal 2 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, vermeld in art. 7.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, f, g en h beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale kostprijs, geen aanspraak meer maken op de voorrangsregel.

- 3) Met de toepassing een aantal optionele voorrangsregels (art. 20 kaderbesluit sociale huur):

De IVMH verleent in de hiernavolgende volgorde voorrang:

- a) aan de kandidaat-huurder die al minstens 3 jaar woont in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is of er in een periode van 6 jaar voorafgaand aan de toewijzing minstens 3 jaar gewoond heeft en aan de kandidaat die de ooit 10 jaar in Vilvoorde Machelen/Diegem of Mechelen heeft gewoond
  - b) aan de kandidaat-huurder die overeenkomstig dezelfde criteria in het werkgebied van de IVMH woont of heeft gewoond. Dit werkgebied omvat concreet de stad Vilvoorde, de stad Mechelen en de gemeente Machelen (incl. alle deelgemeenten);
  - c) alle kandidaat-huurders die niet aan sub-1 en sub-2 voldoet.
- 4) Met toepassing van de voorrangsregels in het kader van het (inter)gemeentelijk toewijzingsreglement (art. 25 en volgende).

In het kader van het (inter)gemeentelijk toewijzingsreglement, opgemaakt naar aanleiding van het intergemeentelijk samenwerkingsverband – Regionaal Woonbeleid Vilvoorde-Machelen, wordt volgende voorrangsregels toegepast:

De stad Mechelen voortziet in haar lokaal toewijzingsreglement een andere en verdere invulling van haar lokale binding waarin tevens ook een voorrang wordt opgenomen voor volgende doelgroepen:

- Bewoners van voormalige domiciliekamers,
- Personen met een structurele woonnood en beperkte huurdersvaardigheden,
- Kwetsbare (aanstaande) ouder(s) met een verhoogd risico op kinderarmoede en een woonnood,
- Jongeren in erkende of gesubsidieerde begeleidingstrajecten van jeugdzorg (vroegere begeleid zelfstandig wonen)
- Personen met een psychische kwetsbaarheid.

De Integrale versie van het lokaal toewijzingsreglement van de stad Mechelen kan op eenvoudig verzoek worden bekomen en is tevens beschikbaar en te consulteren op onze website Intervilvoorde onder de rubriek Mediatheek.

## 5. MUTATIE

Zittende huurders kunnen te allen tijde een mutatie aanvragen.

Andersvaliden krijgen voorrang op andere mutatieaanvragen bij toewijzing van aangepaste woningen.

Mutaties zullen toegestaan worden in functie van rationele bezetting volgens de hoger beschreven toewijzingsregels.

**Huurders met openstaande schulden binnen de IVMH, van welke aard/bedrag ook, kunnen niet muteren zolang de achterstallen niet vereffend zijn.**

Van zodra de schulden zijn afgelost en er zijn geen andere redenen tot weigering, komt de kandidaat, wanneer gunstig gerangschikt, in aanmerking bij de eerstvolgende toewijzingen.

In afwijking hiervan kan de IVMH, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor hulpbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling conform de wet van 05/07/1998 en er is een minnelijke schikking of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de IVMH de toewijzing niet weigeren.

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

## 6. SPECIFIEKE INVULLING PRIORITAIRE MUTATIE

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

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

gezinssamenstelling in aanmerking kan komen. Hij komt op dat moment voor deze aanvraag zonder enige prioriteit op de kandidatenlijst te staan.

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

Prioritaire mutatie kan enkel voor het volledige gezin. Indien een deel van het gezin een andere sociale huurwoning wenst, spreken we (ook bij overbezetting) over een gewone toewijzing.

Volgens de principes van rationele bezetting woont een huurder van de IVMH:

- 1) onaangepast door **OVERBEZETTING**, als er per slaapkamer meer dan 2 personen effectief wonen. Indien het een koppel betreft of indien het kinderen van hetzelfde geslacht zijn waarvoor de huurder een uitzondering op de rationele bezetting had gevraagd, is er geen sprake van overbezetting;
- 2) onaangepast door **ONDERBEZETTING** vanaf de 1<sup>ste</sup> niet gebruikte slaapkamer;
- 3) onaangepast omwille van **FYSIEKE OMSTANDIGHEDEN**, indien de woning niet langer aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden. Dit wordt aangetoond door:
  - o de nodige attesten afgeleverd door het Bestuur van Maatschappelijke Integratie (een blijvende invaliditeit aan de onderste ledematen van ten minste 50%);
  - o attesten van dokter of specialisten met een aanvullend huisbezoek door een medewerker van de IVMH. De bevindingen worden voorgelegd aan de raad van bestuur, dat uitsluitend beslist of er sprake is van onaangepast wonen omwille van fysieke omstandigheden.

In bepaalde situaties kan een gemotiveerde afwijking van de rationele bezetting verantwoord zijn. Voor deze afwijking wordt dezelfde procedure gehanteerd als voor versnelde toewijzingen.

## 7. DE ZORG VOOR EEN OPTIMALE LEEFBAARHEID

De optimale leefbaarheid van de sociale woonwijken wordt gerealiseerd door bij de inschrijving een verhelderend gesprek te voeren tussen de kandidaat-huurder en de IVMH.

De kandidaat-huurder kan duidelijkheid scheppen rond zijn mogelijkheden en zijn prioriteiten en verwachtingen.

De IVMH maakt op haar beurt haar voorwaardelijke regels kenbaar.

De bedoeling van het gesprek is misverstanden vermijden, duidelijkheid scheppen en eenieders verwachtingen realistisch te houden.

In het kader van mogelijke twijfels wordt binnen dezelfde week van de toewijzing een huisbezoek gebracht door de sociaal-administratieve dienst.

In samenspraak met de betrokken kandidaat-huurder kan bekeken worden of zijn/haar keuze voor een bepaalde woongelegenheden de juiste is. Eventueel kan een kandidaat-huurder naar een andere woongelegenheden worden georiënteerd.

De IVMH neemt tevens haar verantwoordelijkheid om enkel voorstellen te doen die financieel haalbaar zijn voor de potentiële huurder; openheid en duidelijkheid zijn hierbij sleutelfiguren.

De huurder ontvangt bij ondertekening van het huurcontract het reglement van inwendige orde.

De huurder krijgt ook toelichting over zijn/haar rechten en plichten.

Eens de huurder de woning heeft betrokken, zal er binnen de 3 maanden een huisbezoek worden gebracht. Doel van dit huisbezoek is tweeledig: enerzijds krijgt de nieuwe bewoner de kans zijn kritieken en/of bemerkingen te verwoorden, anderzijds kunnen de verwachtingen vanuit de IVMH worden getoetst (bv. betaalgedrag, orde en netheid, sociale contacten met burens en het controleren van de juistheid van de initieel opgegeven gezinssituatie).

Deze controle is noodzakelijk omwille van de correcte huurberekening en preventie van overbewoning.

Bij gesignaleerde burengeschillen zal de sociaal-administratieve dienst optreden. Naargelang de aard van het geschil zal de aard van de tussenkomst verschillen, gaande van een verzoening- en/of bemiddelingspoging tot een voorstel tot inschakeling van politie en zelfs tot een voorstel tot opzeg binnen de wettelijke omkadering.

#### Taalvereiste:

De huurder dient wel ten laatste 1 jaar na de toewijzing te kunnen aantonen dat hij voldoende de Nederlandse taal kent. Indien zou blijken dat dit niet het geval is, zal dit worden kenbaar gemaakt bij de Inspectiediensten die in dit geval een geldboete kan opleggen.

## **8. WEIGERING TOEWIJZING**

Op basis van art. 22 van het kaderbesluit sociale huur kan de IVMH een toewijzing weigeren. Deze weigering van toewijzing gebeurt voor de kandidaat-huurder die reeds huurder is of is geweest van een sociale verhuurder en/of:

- van wie de huurovereenkomst is beëindigd op basis van art. 98, §3, 2° van de Vlaamse Wooncode;
- die de woning van een sociale verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is;
- bij wie wanbetaling is vastgesteld bij een sociale verhuurder en voor zover de schulden op het ogenblik van de toewijzing nog niet werden afgelost.

In afwijking hiervan kan de verhuurder, de kandidaat-huurder die in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of een ander door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de

schulden bij die verhuurder zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen en er is een minnelijke schikking of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de toewijzing niet geweigerd worden;

- de toewijzing een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners.

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal 1 jaar na de weigering worden opgeschort. In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen.

## 9. AFWIJKINGEN

### 9.1. Een woning gerealiseerd in een bijzonder programma

Als het gaat om woningen die gerealiseerd zijn 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.

Het betreft hier voornamelijk woongelegenheden die gefinancierd worden via Vlabinvest, het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant.

### 9.2. Versnelde toewijzingen

De IVMH kan aan een kandidaat-huurder **versneld een woning toewijzen** (art. 24) door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 20. De versnelde toewijzing kan alleen als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

Om in aanmerking te komen voor een versnelde toewijzing dient de kandidaat-huurder aan volgende criteria te voldoen:

- o de kandidaat-huurder moet problemen ervaren op minstens 3 verschillende levensdomeinen (bv. financieel, lichamelijk gezondheid, psychische gezondheid, opvolging kinderen, organisatie huishouden, sociaal-relatieel, maatschappelijk participatie, huisvesting, juridisch);
- o de kandidaat-huurder moet zich akkoord verklaren om begeleidende maatregelen te aanvaarden (bv. budgetbegeleiding, budgetbeheer, thuisbegeleiding, hulp bij tewerkstelling, ...). Deze begeleiding dient door een sociale actor te worden bevestigd.

Om hieromtrent meer duidelijkheid te krijgen kan de IVMH daarvoor een gericht sociaalonderzoek vragen aan het O.C.M.W. of een andere sociale organisatie. Aan de hand van het ingediende sociaal verslag zal de directeur in onderling

overleg met de sociaal-administratieve dienst bepalen of een afwijking wordt voorgesteld aan de raad van bestuur. De raad van bestuur beslist uiteindelijk of een afwijking wordt toegestaan.

De toezichthouder oefent het nodige toezicht uit op het versneld toewijzen.

Indien de IVMH, na aanvraag van de kandidaat-huurder, geen afwijking wil toestaan, is een mogelijkheid tot verhaal voorzien met een aangetekende en gemotiveerde brief, gericht aan de toezichthouder. Ook in dit geval zal de IVMH slechts bereid zijn een afwijking te heroverwegen na een sociaal onderzoek door O.C.M.W. of een andere daartoe aangezochte sociale organisatie en opmaak van een sociaal verslag.

De aanvraag moet gebeuren door een bevoegde welzijnsorganisatie:

- het O.C.M.W. dat bevoegd is voor hulpverlening aan daklozen, kan voor een dakloze een versnelde toewijzing aanvragen;
- een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan voor een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing aanvragen;
- een CAW kan voor volgende personen een versnelde toewijzing vragen:
  - een jongere, niet ouder dan 21, die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat centrum. De jongere mag niet onder toepassing vallen van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand;
  - een dakloze;
- voor een persoon met ene geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen kan een versnelde toewijzing worden gevraagd door:
  - een erkend initiatief beschut wonen;
  - een project psychiatrische zorg in de thuissituatie;
  - een ambulante intensief behandelteam;

De IVMH kan daarbij de voorwaarde stellen dat begeleidende maatregelen door de aanvragers of door een andere voorziening, op initiatief van aanvrager, aangeboden worden. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvrager of andere begeleidende voorziening. Uit de overeenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is zelfstandig te wonen. Er moet blijken dat de kandidaat-huurder in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijke afgebakende termijn. De begeleidende maatregelen kan indien nodig worden verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

De IVMH kan/zal een verzoek weigeren als:

- de kandidaat-huurder weigert de begeleidingsmaatregelen te ondertekenen;
- niet voldaan is aan de voorwaarden die betrekking hebben op voorzien van de begeleiding;
- de IVMH in het jaar van de aanvraag al 5% toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijk tot versnelde toewijzing;



- in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen in het gemeentelijk toewijzingsreglement, de persoon voor wie de toewijzing wordt gevraagd, behoort tot de doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% van toewijzingen op jaarbasis is gevraagd.

Het percentage van 5% wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de 5 jaren die vooraf gaan op het jaar waarin de aanvraag gebeurt. De toewijzingen in het kader van de herhuisvesting omwille van renovatie worden niet in aanmerking meegenomen.

De gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, kan samen met de verhuurder en de aanvragers afspraken maken over de verdeling van het percentage en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.

## 10. ONTBINDING HUUROVEREENKOMSTEN

De huurovereenkomst zal worden beëindigd tijdens de proefperiode of beëindigd na deze proefperiode in alle gevallen die de regelgeving voorziet in art. 33 van het kaderbesluit sociale huur.

### 10.1. Inbreuk op de eigendomsvoorwaarde

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

1° als de huurder of zijn minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland (opzegperiode van 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. Zo niet wordt de huurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van 6 maanden.

2° als de huurder of zijn minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven of het vruchtgebruik ervan, vervreemd worden binnen de 5 jaar na de verwerving. Zo niet wordt de huurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van 6 maanden.

De opzegging 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 9 jaar verhuurd wordt aan, al dan niet kosteloos ter beschikking gesteld wordt van een verhuurder (SHM, SVK). Als de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van deze verhuur of terbeschikkingstelling, wordt aan de IVMH contractueel een recht van voorkoop gegeven. Een sociaal verhuurkantoor kan dat recht van voorkoop overdragen aan een andere verhuurder.

### 10.2. Inbreuk op de verplichtingen van de huurovereenkomst

De IVMH zegt de huurovereenkomst op tijdens de proefperiode 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 (opzegperiode van 3 maanden).

### 10.3. Onjuiste verklaringen

De IVMH 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 (opzegperiode van 3 maanden).

### 10.4. Hoge inkomens

Als bij een huurprijsaanpassing op 1 januari van het betreffende jaar blijkt dat de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs van de woning, vermeld in artikel 38, zal betalen en dat zijn inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens, vermeld in artikel 3, §2, kan de verhuurder de opzeg van de huurovereenkomst betekenen, met een opzegtermijn van 12 maanden.

De IVMH zal in dit geval niet overgaan tot een opzeg van de woning.

### 10.5. Toepassing

De IVMH moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het O.C.M.W. als hij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan 16.200 euro bedraagt.

De opzegtermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de IVMH met een aangetekend brief de opzeg aan de huurder heeft gegeven.

De huurovereenkomst wordt opgezegd ten aanzien van alle huurders.

### 10.6. Opzeg door de huurder

De huurder kan op elk moment de huurovereenkomst opzeggen met een aangetekende brief. Wanneer deze brief door alle contractanten is ondertekend, geldt de opzeg voor de volledige woning. In het geval de opzeg gebeurt door 1 contractant, dan geldt deze opzeg alleen voor hem/haar.

Voor de laatste huurder, vermeld in art. 2, §1, 1° lid, 34°, a), b), c), van de Vlaamse Wooncode, die de huurovereenkomst opzegt, geldt de opzegtermijn van 3 maanden.

Voor de andere huurders geldt geen opzegtermijn. De opzegtermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg werd gegeven.

Als een huurder die niet gehuwd is met een andere huurder, de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en hij nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst t.a.v. hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt.

Als de 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 t.a.v. hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt op voorwaarde dat de overblijvende huurder aantoont dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is.

De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de feiten met de nodige stavingstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de IVMH worden gebracht. Als het adres bekend is, brengt de IVMH de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van het neerleggen van de stavingstukken door de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die de IVMH vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

## **11. WAARBORG DOOR DE HUURDER**

De waarborgregeling, vermeld in art. 10 van afdelingen II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, geldt voor de garantie van de naleving van de huurverplichtingen in het kader van dit besluit.

Vanaf 1 januari 2013 worden alle waarborgen volstort op rekeningnummer van de IVMH die op haar beurt de gelden op een waarborgrekening stort bij de VMSW.

Er worden geen individuele waarborgrekeningen meer toegelaten.

De waarborg bedraagt maximaal 2 maanden basishuurprijs met een maximum van 920 EUR (jaarlijks te indexeren). De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van het huurcontract gekapitaliseerde intresten die volledig voor de huurder zijn, behalve wanneer er bij contracteinde openstaande schulden zijn.

De IVMH bezorgt jaarlijks, voor 31 maart, aan de huurder een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerd intresten.

Waarborgen die werden afgesloten voor huurovereenkomsten vóór 1 januari 1985 brengen geen intresten op.

Waarborgen die werden afgesloten voor huurovereenkomst na 1 januari 1985 brengen wel intresten op.

In individuele gevallen kan worden afgeweken van deze regeling mits aantoonbare ernstige sociale/financiële redenen van de kandidaat

In eerste instantie kan de kandidaat-huurder een afbetalingsplan door de IVMH worden voorgesteld waarbij de waarborg in schijven kan worden afbetaald. De eerste schijf dient in dit geval minimum gelijk gesteld te zijn met de eerste maand reële huur. Het saldo kan conform het kaderbesluit sociale huur worden afbetaald. Hiervoor wordt een administratieve vergoeding van 10 EUR aangerekend.

Het afbetalingsplan wordt aan de huurovereenkomst toegevoegd.

In tweede instantie is in uitzonderlijke gevallen een schriftelijke borgstelling van het bevoegde O.C.M.W. mogelijk, voor zover dit O.C.M.W. zich voor de volledige som garant stelt. In dit geval dient de eenmalige doorstorting van het volledige bedrag binnen de 18 maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst te gebeuren.

## 12. VERHAAL

Voor de hierna vermelde beslissingen van de IVMH 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, als vermeld in art.3, §1, vierde lid, of een versnelde toewijzing als vermeld in art. 24<sup>5</sup>.
- 3° de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;
- 4° de beslissing om de toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder te weigeren;
- 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 voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in art. 10, tweede lid te weigeren;
- 7° de beslissing, naar aanleiding van een uitdrukkelijk verzoek, om de kandidaat-huurder niet op te nemen in het referentiebestand, vermeld in art. 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming van kandidaat-huurders.

De betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen de 30 dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval m.b.t. de toewijzing van een woning.

In dat geval moet hij de beoordeling binnen 1 jaar na datum van de betwiste toewijzing vragen.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de IVMH en aan de betrokkene binnen 30 dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene.

De IVMH betekent zijn gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen de 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder en, in het geval, vermeld 7°, aan het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen.

Als de IVMH 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 de 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang bij een eerstvolgende toewijzing.

Als binnen de 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, wordt:

- In het 2<sup>de</sup> geval, de afwijking of de versnelde toewijzing toegestaan;
- In het 3<sup>de</sup> geval de schrapping ongedaan gemaakt;
- In het 5<sup>de</sup> geval de persoon ingeschreven of toegelaten;
- In het 6<sup>de</sup> geval de voorkeur aangenomen;
- In het 7<sup>de</sup> geval de beoordeling van de toezichthouder bepalend voor de vaststelling van het recht op de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders.

---

<sup>5</sup> Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval vermeld in het eerste lid, 1°. In dat geval moet hij de beoordeling binnen 1 jaar na datum van de betwiste toewijzing vragen.

De beslissingen uit het 1<sup>ste</sup> lid, 2<sup>de</sup> t.e.m. 7<sup>de</sup>, vermelden de verhaalmogelijkheid, de vorm en de termijn.

Bij gebreke aan een formele beslissing als vermeld in het 1<sup>ste</sup> lid, 2<sup>o</sup> of 5<sup>o</sup>, 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 aan de toezichthouder. De bepalingen van het 3<sup>de</sup> en 5<sup>de</sup> lid zijn daarop van toepassing. De beoordeling moet worden gevraagd binnen de 6 maande na het verstrijken van de voormelde termijn van 2 maanden.

Het verhaal moet ingediend worden bij:

Agentschap Inspectie RWO  
Koning Albert II-laan 19 bus 22  
1210 Brussel  
02/553.22.00

### 13. HUURLASTEN

De huurder betaalt de kosten en lasten overeenkomstig art. 1, §1, 1<sup>o</sup> van bijlage III van het Sociaal Huurbesluit.

De hierna volgende kosten en lasten kunnen maandelijks worden aangerekend aan de huurders door middel van een voorafbetaling, dewelke jaarlijks dan ook afgerekend worden:

1<sup>o</sup> de kosten verbonden aan het individueel verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van e kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;

2<sup>o</sup> de kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het verbruik van de liften;

3<sup>o</sup> de kosten verbonden aan:

- het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal;
- het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuillokalen- en containers;
- het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
- ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;
- de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik.

De hierna volgende kosten en lasten kunnen maandelijks worden aangerekend aan de huurder door middel van een afbetaling, op basis van de totale reële kosten van de meest recentste jaarlijkse afrekening:

1<sup>o</sup> de kosten verbonden aan:

- het normaal onderhoud en het schoonmaken van de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder betreffende de organisatie;

- het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmtetoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen

2° de premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van deren ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten, evenals de werkingskosten van de verhuurder betreffende het behandelen van schadedossiers.