

Intern huurreglement Woonveer Klein-Brabant

WOONVEER
KLEIN-BRABANT



Het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, verder genoemd “het Besluit”, voorziet in een intern huurreglement. Dit intern huurreglement is een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van dit besluit, waarin de verhuurder minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen of op basis waarvan keuzes moeten worden gemaakt vastlegt en waarin in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels ter uitvoering van artikel 6.26 tot en met 6.29 worden opgenomen.

Het directiecomité (hiertoe gemandateerd door de raad van bestuur dd. 10/06/2026) van bv Woonveer Klein-Brabant keurde het intern huurreglement goed tijdens haar vergadering van 23/06/2026.

Conform art. 11/11° van het Besluit m.b.t. de openbaarheid van het document en conform de beslissing van de raad van bestuur zal het intern huurreglement tijdens de openingsuren ter inzage liggen op het kantoor van de bv Woonveer Klein-Brabant, Palingstraat 48_101 te 2870 Puurs-Sint-Amands.

Het overzicht zoals hierna weergegeven is louter en alleen ter algemene informatie van de kandidaat-huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden, ten voordele noch ten nadele.

Bij deze wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van het Besluit.

Inhoud

1. Inschrijvingsvoorwaarden en keuze	4
1.1 Inschrijvingsvoorwaarden	4
1.2 Inschrijvingsprocedure	9
1.3 Schrapping kandidaat-huurder	10
1.4 Actualisatie	11
2. Toelatingsvoorwaarden en toewijzing van de sociale huurwoning	11
2.1 Rationele bezetting	12
2.2 Standaardtoewijzingen (pijler 1)	14
2.3 Versnelde toewijzingen (pijler 2)	15
2.4 Toewijzing aan specifieke doelgroepen (pijler 3)	16
2.5 Interne mutatie en bijzondere toewijzingsregels (pijler 4)	16
2.6 Verhuring buiten sociaal huurstelsel	18
2.7 Vermogenstoets	18
2.8 Bezichtiging (art 6.20 BVCW)	18
3. Weigering van toewijzing van een sociale woning	18
4. Toewijzing van afzonderlijke garages/carports	19
5. Ontbinding en beëindiging van de huurovereenkomst	19
6. Specifieke bepalingen	20
6.1 Huurwaarborg	20
6.2 Verhaal	20
6.3 Aanrekening huurlasten	21
6.4 Aanpak onderbezetting	21
6.5 Bescherming van de privacy	23

1. Inschrijvingsvoorwaarden en keuze

1.1 Inschrijvingsvoorwaarden

Artikel 6.8 van de Vlaamse Codex Wonen en artikel 6.12 van het Besluit bepalen de voorwaarden waaraan de kandidaat-huurder moet voldoen om ingeschreven te worden voor een sociale huurwoning:

1. Meerderjarig zijn of een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst of OCMW
2. Voldoen aan de inkomensvoorwaarden

De kandidaat moet op het ogenblik van de inschrijving voldoen aan de inkomensvoorwaarden zoals vastgelegd in artikel 6.13 van het Besluit. Het inkomen dat in aanmerking wordt genomen of referentie-inkomen is de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

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

Als geen van de kandidaat-huurders over een aanslagbiljet beschikt of als de som van het referentie-inkomen van de kandidaat-huurders gelijk is aan 0, dan wordt het huidig inkomen in aanmerking genomen. Het huidig inkomen wordt vastgesteld op basis van inkomensgegevens van de 3 maanden die voorafgaan aan het toetsingsmoment.

Indien het referentie-inkomen hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrenzen maar de kandidaat kan aantonen dat zijn huidig inkomen beneden bovenstaande grenzen gedaald is, kan hij ingeschreven worden.

3. Voldoen aan de middelentoets

De Vlaamse regering voerde met ingang van 1 januari 2024 een vermogenstoets of middelentoets in. Deze middelentoets houdt in dat de middelen die de (potentiële) kandidaat-huurder beschikbaar heeft op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen de inkomensgrenzen waaraan het inkomen wordt getoetst (zie punt 2) niet mogen overschrijden.

Op moment van de inschrijving moet de potentiële kandidaat-huurder op erewoord verklaren dat het bedrag op zijn rekeningen onder of boven de grens ligt van de inkomenscategorie waartoe hij behoort.

4. Voldoen aan de eigendomsvoorwaarden

De volgende voorwaarden inzake onroerend bezit in binnen- en buitenland zijn van toepassing:

- de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning of perceel dat is bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom;
- de potentiële kandidaat-huurder heeft geen volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of op een perceel dat bestemd is voor woningbouw;
- de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig zelf in erfpacht of opstal gegeven;
- de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig zelf in vruchtgebruik gegeven;
- de potentiële kandidaat-huurder is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij zakelijke rechten heeft ingebracht;
- de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw, waarvan hij een gedeeltelijk zakelijk recht binnen drie jaar vóór de datum van inschrijving heeft vervreemd en waarvan hij vóór die vervreemding over het volledige zakelijke recht beschikte.

Er zijn een aantal uitzonderingen op de onroerende bezitsvoorwaarde opgenomen.

In de meeste gevallen gaat het om tijdelijke uitzonderingen.

Een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning moet de huurder zich in principe in regel stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde.

De verhuurder kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn.

Die uitzonderingen kunnen ook toegepast worden op de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst huurder worden.

Ook zij zullen zich in principe binnen het jaar na de toetreding in regel moeten stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde, eventueel verlengd als daar gegronde redenen voor zijn.

a) Op basis van de woningkwaliteit

Als de kandidaat-huurder woont in een woning die tijdens de bewoning onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard, wordt met die woning geen rekening gehouden.

Dit op voorwaarde dat (art. 6.14, eerste lid, 1° + art. 6.14, tweede lid BVCW):

- men zich binnen de twee maanden na de verklaring komt inschrijven;
- de woning wordt bewoond door de kandidaat-huurder op de datum van het onderzoek ter plaatse op basis waarvan de woning nadien onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard.

De kandidaat-huurder krijgt onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang voor een sociale huurwoning (art. 6.24, §2, eerste lid, 4° BVCW).

Dat moedigt de kandidaat-huurder aan om de slechte woning te verlaten als hij zelf niet over de middelen beschikt om zijn woning in orde te stellen.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden.

Als er gegronde redenen zijn, kan de verhuurder instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen.

De verlengingstermijn is niet bepaald (art. 6.15, tweede lid BVCW).

b) Het betreft een woning, niet aangepast aan de fysieke handicap of beperking

Als de kandidaat-huurder of een gezinslid een fysieke handicap heeft en woont in een woning, die niet aangepast is aan zijn of haar handicap, wordt met die woning geen rekening gehouden (art. 6.14, eerste lid, 2° BVCW).

Ouderen zonder specifieke handicap komen niet in aanmerking voor deze uitzondering.

De sociale huurwoning die door gerichte investeringen aangepast is aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking worden voorbehouden voor de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden die een fysieke handicap of beperking heeft (art. 6.17 BVCW).

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden.

Als er gegronde redenen zijn, kan de verhuurder instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen.

De verlengingstermijn is niet bepaald (art. 6.15, tweede lid BVCW).

c) Op basis van de ruimtelijke bestemmingszone

Met de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone ligt waar wonen niet is toegelaten, wordt geen rekening gehouden (art. 6.14, eerste lid, 4° BVCW).

De woning moet niet vervreemd worden na de toewijzing van een sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden.

Een sociale huurder mag dus een vakantieverblijf hebben, gelegen in een zone waar permanent wonen niet is toegelaten.

d) Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de Vlaamse Codex Wonen (VCW)

Met de woning wordt geen rekening gehouden als die moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in het kader van (art. 6.14, eerste lid, 5° BVCW):

- de woningkwaliteitsbewaking;
- een verrichting door een sociale woonorganisatie;
- in het kader van het sociaal beheersrecht.

De kandidaat-huurder krijgt onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang voor een sociale huurwoning.

Dat moedigt de kandidaat-huurder aan om de woning te verlaten (art. 6.28 eerste lid, 4° BVCW).

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden.

Als er gegronde redenen zijn, kan de verhuurder instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen.

De verlengingstermijn is niet bepaald (art. 6.15, tweede lid BVCW).

e) Op basis van een faillissement

Met de woning waarover de kandidaat-huurder het beheer heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel XX.32 van het Wetboek van Economisch Recht of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV, van het Gerechtelijk Wetboek, wordt geen rekening gehouden (art. 6.14, eerste lid, 6° BVCW).

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden.

Als er gegronde redenen zijn, kan de verhuurder instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen.

De verlengingstermijn is niet bepaald (art. 6.15, tweede lid BVCW).

5. Ingeschreven zijn in het bevolkingsregister

De kandidaat-huurder en zijn gezinsleden zijn ingeschreven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister of ze beschikken over een referentieadres. Erkende vluchtelingen en subsidiair beschermde kunnen zich al inschrijven voor een sociale woning met het vluchtelingenattest of een brief met een positieve beslissing van het Commissariaat Generaal voor de Vluchtelingen

6. Voldoen aan de taalkennisverplichting.

Hoewel de taalkennisvereiste alleen een huurdersverplichting is, moet bij de inschrijving toch al nagegaan worden of de kandidaat-huurder voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands.

De huurder dient na 2 jaar huren te beschikken over een niveau van het Nederlands dat overeenstemt met niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

De basistaalvaardigheid van het Nederlands kan worden vastgesteld via de Kruispuntbank Inburgering (KBI).

Voldoet de kandidaat-huurder niet aan het vereiste niveau, informeert Woonveer Klein-Brabant hem/haar dat hij/zij na twee jaar sociaal huren de basistaalvaardigheid Nederlands moet hebben.

Deze verplichting wordt eveneens schriftelijk bevestigd bij het inschrijvingsbewijs en de contactgegevens van de organisaties die het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid uitvoeren worden vermeld.

Binnen 7 dagen na de inschrijving meldt Woonveer Klein-Brabant via de KBI de kandidaat-huurder aan bij deze organisaties.

Ook bij toewijzing en toetreding wordt nagegaan of de kandidaat-huurder voldoet aan de taalkennisvereiste.

Kandidaten die bij inschrijving al voldeden aan de taalkennisvereiste, worden niet meer gecontroleerd.

De huurder die bij inschrijving, toewijzing of toetreding niet voldeed aan de basistaalvaardigheid, wordt twee jaar nadat hij/zij huurder is geworden gecontroleerd.

Als er in de Kruispuntbank Inburgering geen bewijzen gevonden worden dat de huurder voldoet en als er geen vrijstelling of uitstelregeling van toepassing is, moet de huurder zelf aantonen dat hij beantwoordt aan deze huurdersverplichting door middel van één van de documenten vermeld in artikel 6.38 tweede lid van het Besluit:

1. *Een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door instellingen waarin het Nederlands de onderwijstaal is, die wettelijk of decretaal erkend zijn in het vereiste niveau;*
2. Een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een opleiding die gevolgd is aan een onderwijsinstelling die gefinancierd, georganiseerd

of gesubsidieerd wordt door Nederland, met uitzondering van de opleidingen gevolgd aan een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius of Saba;

3. Een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een van de door de Vlaamse Regering bepaalde Nederlandstalige opleidingen in een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius, Saba, Aruba, Curaçao of Sint-Maarten of in Suriname;
4. *Een Certificaat Nederlands als Vreemde Taal van de Nederlandse Taalunie;*
5. *Een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de gewestelijke diensten voor beroepsopleiding en arbeidsbemiddeling;*
6. *Een taalcertificaat, afgegeven door het Selectiebureau van de Federale Overheid (SELOR) waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands*

Kan de huurder geen van deze documenten voorleggen, zal Woonveer Klein-Brabant de toezichthouder informeren.

Deze kan een administratieve boete opleggen.

Het niet voldoen aan de taalkennisvereiste is geen opzeggrond om de huurovereenkomst te beëindigen.

Een (kandidaat-)huurder kan vrijgesteld worden van de taalkennisverplichting.

Deze vrijstelling kan afgeleid worden uit de Kruispuntbank Inburgering.

Het gaat dan om:

- een verklaring van uitgeleerdheid
- een bewijs dat de huurder door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap nooit een opleiding Nederlands tweede taal moet volgen
- de huurder legt een medisch attest voor waaruit blijkt dat een ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap hem blijvend belemmert te beschikken over de basistaalvaardigheid Nederlands.

Een huurder kan uitstel krijgen (1 jaar) om te voldoen aan de taalkennisverplichting.

Dit kan in twee gevallen:

- om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen kon de huurder de opleiding Nederlands tweede taal nog niet starten of afronden;
- er was geen gepaste opleiding tijdig beschikbaar.

7. Sinds 1 januari 2023 zijn huurders met beroepsactieve leeftijd verplicht om zich in te schrijven als werkzoekende bij de VDAB.

Op het moment dat een kandidaat-huurder effectief huurder wordt, wordt in de Kruispuntbank gecontroleerd of de huurder is ingeschreven bij VDAB.

Als dit het geval is, voldoet de huurder aan deze verplichting.

Is dit niet het geval, wordt er 3 maanden na de inhuurname opnieuw gecontroleerd of de huurder inmiddels werd ingeschreven bij de VDAB.

Indien de huurder zich na 3 maanden niet in regel heeft gesteld, worden zijn gegevens doorgegeven aan afdeling Toezicht (Wonen in Vlaanderen), die een administratieve sanctie kan opleggen.

Huurders die zich niet moeten inschrijven bij de VDAB:

- Personen die arbeidsongeschikt zijn, invalide zijn of een erkende handicap hebben
- Personen die een leefloon ontvangen (OCMW volgt dit verder op)

1.2 Inschrijvingsprocedure

Vanaf 18 maart 2024, de datum van inwerkingtreding van het Centraal Inschrijvingsregister (CIR), kan iedereen zichzelf online inschrijven voor een sociale huurwoning.

Eerste stap is dat de potentiële kandidaat-huurder zichzelf registreert via www.vlaanderen.be/sociaalhuren.

Om veilig te kunnen inloggen, gebruikt men hiervoor de elektronische ID-kaart met pincode of de app Itsme.

Daarna doorloopt de aanvrager in het CIR enkele schermen.

Op deze manier wordt alle informatie verzameld om te bekijken of de persoon in kwestie voldoet aan de voorwaarden zoals vermeld in 1.1. van dit intern huurreglement.

Alles wat de overheid al weet, wordt automatisch ingevuld. De andere velden moet de aanvrager zelf aanvullen.

Verder moet de potentiële kandidaat-huurder ook een aantal keuzes ingeven (aantal slaapkamers, woningtype, regio,...)

Wanneer alle schermen zijn ingevuld, klikt de aanvrager op de knop 'aanvraag indienen'.

Op dat moment krijgt het dossier een status.

De status 'bevestiging nodig' betekent dat de partner en/of alle meerderjarige bijwoners die in het kandidatendossier zijn opgenomen nog moeten bevestigen dat ze effectief kandidaat-huurder willen zijn.

Hiervoor moeten zij afzonderlijk inloggen.

De status 'in onderzoek' betekent dat de woonmaatschappij nog enkele documenten moet controleren om te kunnen oordelen of de potentiële kandidaat-huurder effectief in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

De status 'ingeschreven' betekent dat de kandidatuur in orde is.

De kandidaat-huurder ontvangt een bevestiging en een dossiernummer en komt op de wachtlijst van de woonmaatschappij.

Enkel wanneer men de status 'ingeschreven' heeft, komt men in aanmerking voor een effectieve toewijzing.

De kandidaat-huurder is de persoon die ingeschreven is in het CIR en de huurovereenkomst zal tekenen.

Echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners die samen de sociale huurwoning willen bewonen, zijn dan ook verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder.

Vanaf het moment dat men is ingeschreven als kandidaat-huurder kan men het eigen dossier ten allen tijde beheren.

Wijzigingen in gezinssamenstelling, woningkeuzes e.d. kunnen zelf aangebracht worden, tenzij men in een lopende toewijzingsprocedure zit of de dossierstatus 'in onderzoek' heeft.

Potentiële kandidaat-huurders die hulp nodig hebben bij deze online inschrijving en deze niet onmiddellijk vinden in hun nabije omgeving, kunnen –na afspraak- voor hulp terecht bij de dienst klanten van Woonveer.

1.3 Schrapping kandidaat-huurder

Kandidaat-huurders worden geschrapt uit het inschrijvingsregister, overeenkomstig artikel 6.10 van het Besluit, indien:

1. de kandidaat een aangeboden woongelegenheid heeft aanvaard;
2. de kandidaat bij actualisering niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden
3. de kandidaat bij een aanbod van een woongelegenheid niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;
4. de kandidaat werd ingeschreven op basis van onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die te kwader trouw werden afgelegd;
5. de kandidaat daar zelf schriftelijk om vraagt;
6. de kandidaat-huurder tweemaal weigert of niet reageert op een aangeboden woning die aan zijn keuze qua ligging en type voldoet, op voorwaarde dat er tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een woning een periode is verlopen van ten minste drie maanden. De kandidaat-huurder moet dan minstens 15 kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarin Woonveer Klein-Brabant het aanbod deed, de tijd gekregen hebben om te reageren. De verhuurder moet de kandidaat-huurder bij het tweede aanbod van een woning uitdrukkelijk meedelen dat zijn kandidatuur zal geschrapt worden bij een tweede weigering of niet-reageren. De verhuurder kan omwille van zwaarwichtige uitzonderlijke redenen afzien van de toepassing van deze schrappingsgrond;
7. de kandidaat niet (tijdig) reageert op de vraag van de woonmaatschappij om zich aan te melden bij het CIR na 2 jaar inactiviteit in het dossier
8. een brief onbestelbaar terugkeert bij een aanbod van een woongelegenheid of bij actualisatie, indien de maatschappij de briefwisseling verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister is vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk en schriftelijk heeft verzocht de briefwisseling naar een ander adres te sturen; de datum van schrapping is de datum waarop de brief onbestelbaar terugkeert.

De kandidaat-huurder wordt door de verhuurder schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping behalve wanneer een kandidaat-huurder een woning aanvaardde en daarom geschrapt wordt, wanneer de kandidaat-huurder overleden is en er geen andere kandidaat-huurder is of wanneer de kandidaat-huurder zelf om de schrapping vroeg.

Als kandidaat-huurders die onder dezelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, kunnen ze zelf in het CIR het dossier splitsen. Als de betrokken kandidaat-huurder nog wel kandidaat-huurder wil blijven voor een sociale huurwoning, wordt de partner uit het dossier geschrapt.

De betrokken (ex-)partner krijgt hiervan melding en kan indien gewenst onder een nieuw inschrijvingsnummer maar met behoud van de individuele wachttijd afzonderlijk kandidaat-huurder blijven.

1.4 Actualisatie

Ieder jaar gebeurt er, op datum van de oorspronkelijke kandidaatstelling, automatisch een actualisatie van de kandidatuur.

Via een koppeling met de authentieke bronnen controleert men in het CIR of de kandidaat-huurder nog voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden: verblijfsvoorwaarde, inkomensvoorwaarde en eigendomsvoorwaarde.

Als de kandidaat-huurder na de automatische actualisatie nog blijkt te voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden, behoudt hij de status 'ingeschreven'.

Als de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden krijgt hij de status : 'ingeschreven in onderzoek'.

Deze kandidaten kunnen geen toewijzing krijgen tot hun dossier weer in orde is.

De woonmaatschappij contacteert de kandidaat-huurder met de vraag naar bijkomende informatie.

De kandidaat-huurder krijgt een termijn van 30 tot 45 dagen om aan te tonen dat hij toch voldoet of tot een uitzondering behoort.

Als uit de aangeleverde documenten blijkt dat de kandidaat-huurder toch in orde is, wordt zijn status opnieuw omgezet naar 'ingeschreven' en komt hij weer in aanmerking voor een toewijzing.

Als de kandidaat-huurder niet kan aantonen dat hij nog aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoet of als hij niet reageert op de uitnodiging van de woonmaatschappij om documenten aan te leveren, wordt de kandidaat-huurder geschrapt.

Als de kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief is in zijn inschrijvingsdossier stuurt de woonmaatschappij hem de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden.

De kandidaat-huurder krijgt dan minstens 30 dagen de tijd om hierop te reageren.

Het volstaat dat hij zich aanmeldt in het CIR.

Als de kandidaat-huurder niet (tijdig) reageert, wordt hij geschrapt uit het CIR.

2. Toelatingsvoorwaarden en toewijzing van de sociale huurwoning

Deel 4 van het Besluit is van toepassing.

De standaardtoewijzingen en interne mutaties worden goedgekeurd door de raad van bestuur en/of het directiecomité.

Zij nemen beslissingen voor het hele werkingsgebied (gemeente Bornem en Puurs-Sint-Amands).

De toewijzingsraad formuleert een advies m.b.t. de versnelde toewijzingen.

Conform het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad en het huishoudelijk reglement (intern reglement) van Woonveer Klein-Brabant bv (zoals goedgekeurd door de raad van bestuur) gebeurt de toewijzing zelf door het directiecomité of de raad van bestuur van de woonmaatschappij.

De toewijzing van een vrijkomende of nieuwe woongelegenheden gebeurt op basis van een deellijst, opgemaakt per gemeente en woningtype.

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

De kandidaat-huurder kan zich voor meerdere deellijsten inschrijven en kan op elk moment zijn keuzes aanpassen.

Het toewijzingssysteem dat door Woonveer Klein-Brabant wordt toegepast, betreft het systeem bepaald in de artikelen 6.18, 6.19 en 6.20 van het Besluit.

Dit toewijzingssysteem wordt overeenkomstig artikel 6.16 van het Besluit integraal opgenomen in dit huurreglement.

Het toewijzingssysteem gaat uit van 4 pijlers:

1. Standaardtoewijzingen
2. Versnelde toewijzingen
3. Toewijzing aan specifieke doelgroepen
4. Interne mutaties

In het gemeentelijk toewijzingsreglement wordt melding gemaakt van pijler 2 en 3.

2.1 Rationele bezetting

De rationele bezetting is de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen.

De rationele bezettingsgraad is per woning vastgelegd onder de vorm van een lijst die integraal deel uitmaakt van dit intern huurreglement.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder co-ouderschap of 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 voortduren.

De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht en hij kan de verzaking aan dit recht ook op elk ogenblik herroepen.

Als de gezinshereniging, vermeld in artikel 6.7, eerste lid, 6°, van het Besluit 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 vermeld in artikel 6.19 van het Besluit.

De rationele bezettingsgraad per woongelegenheden bij toewijzing is als volgt vastgelegd:

Type woning	Rationele bezetting
Appartement – 1 slaapkamer	Alleenstaande of koppel zonder kinderen Min. 1 persoon – max 2 personen
Appartement – 1 slaapkamer – aangepast	Alleenstaande of koppel zonder kinderen Min 1 persoon - max 2 personen
Appartement – 2 slaapkamers	- Alleenstaande of koppel zonder kinderen - Koppel of alleenstaande met 1 kind of combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 2 slaapkamers noodzakelijk zijn Min 1 persoon - max 4 personen
Appartement – 3 slaapkamers	Koppel of alleenstaande met minimaal 2 kinderen of combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 3 slaapkamers noodzakelijk zijn Min 3 personen - max 6 personen
Appartement – 4 slaapkamers	Koppel of alleenstaande met minimaal 3 kinderen of combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 4 slaapkamers noodzakelijk zijn Min 4 personen - max 10 personen
Eengezinswoning – 1 slaapkamer	Alleenstaande of koppel zonder kinderen Min 1 persoon - max 2 personen
Eengezinswoning – 1 slaapkamer – aangepast	Alleenstaande of koppel zonder kinderen Min 1 persoon - max 2 personen
Eengezinswoning – 2 slaapkamers	- Alleenstaande of koppel zonder kinderen - Koppel of alleenstaande met 1 kind of combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 2 slaapkamers noodzakelijk zijn Min 1 persoon - max 4 personen
Eengezinswoning – 3 slaapkamers	Gezin of alleenstaande met minimaal 2 kinderen of combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 3 slaapkamers noodzakelijk zijn Min 3 - max 6 personen
Eengezinswoning – 4 slaapkamers	Gezin of alleenstaande met minimaal 3 kinderen of combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 4 slaapkamers noodzakelijk zijn Min 4 personen - max 10 personen
Eengezinswoning – 5 slaapkamers	Gezin of alleenstaande met minimaal 4 kinderen of combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 5 slaapkamers noodzakelijk zijn Min 5 personen - max 11 personen
Studio – 1 slaapkamer	1 persoon of gezin zonder kinderen Min 1 persoon - max 2 personen

	Studio	1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 slpk	5 slpk
Alleenstaande	X	X	X			
Koppel zonder kinderen	X	X	X			
Koppel/alleenstaande + 1 kind			X			
Koppel/alleenstaande + 2 kinderen			X Zelfde geslacht	X		
Koppel/alleenstaande + 3 kinderen				X	X	
Koppel/alleenstaande + 4 kinderen					X	X
Koppel/alleenstaande + 5 kinderen						X
Koppel/alleenstaande+ > 5 kinderen						X

Noot: Kinderen van een verschillend geslacht mogen niet op dezelfde kamer gelegd worden. Kinderen van hetzelfde geslacht mogen wel een slaapkamer delen. Dit wil zeggen dat een gezin met 2 dochters, een woning/appartement kan huren met 2 of 3 slaapkamers.

Kinderen in co-ouderschap (al dan niet gedomicilieerd bij de kandidaat-huurder) en kinderen met bezoekrecht worden voor de aangepaste bezetting gelijk geschakeld met effectief inwonende kinderen. Bij de toewijzing van de woningen wordt dan ook rekening gehouden met effectief inwonende kinderen evenals met niet-gedomicilieerde kinderen in co-ouderschap en kinderen met bezoekrecht. Hiervoor moet de kandidaat-huurder een attest van co-ouderschap bezorgen dat ingevuld wordt door de andere ouder.

Als de kandidaat-huurder zwanger is, kan daar rekening mee gehouden worden voor de uitbreiding van het type woning dat de kandidaat-huurder wenst. De woning van het groter type zal pas kunnen worden toegewezen nadat het kind is geboren.

Voor elke gezinssamenstelling (combinatie van volwassenen en/of kinderen al dan niet zonder relatie of verwantschap) of gezinssituatie (fysieke toestand van de gezinsleden), die in bovenstaande tabel niet aan bod komt omwille van het uitzonderlijk karakter, zal op basis van de feitelijke gezinssamenstelling het rationele woningtype bepaald worden.

2.2 Standaardtoewijzingen (pijler 1)

Pijler 1 (standaardtoewijzingen) wordt besproken in het door de gemeenteraden goedgekeurde toewijzingsreglement van Woonveer Klein-Brabant (artikel 6.23 VCW). Hier wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

1. Rationele bezetting
2. Langdurige woonbinding

Er wordt achtereenvolgens rekening gehouden met :

- De kandidaat-huurders die gedurende de laatste 10 jaar 6 jaar (onderbroken of ononderbroken) in de gemeente van de toe te wijzen woning hebben gewoond (optionele voorrangsregel)
- De kandidaat-huurders die gedurende de laatste 10 jaar 5 jaar ononderbroken in de gemeente van de toe te wijzen woning hebben gewoond (verplichte voorrangsregel)

- De kandidaat-huurders die gedurende de laatste 10 jaar 5 jaar ononderbroken in het werkingsgebied hebben gewoond (optionele voorrangsregel)
- 3. Mantelzorg verlenen of ontvangen in de gemeente van de toe te wijzen woning
- 4. Chronologische volgorde van het Centraal Inschrijvingsregister

Vorrang voor kandidaat-huurders die een in te huren woning aandragen.(art 6.19 BVWC)

Woonveer verleent absolute vorrang aan een kandidaat-huurder die zelf een woning aanbrengt om in te huren op voorwaarde dat het gaat om:

- Een woning die is aangepast aan zijn gezinssamenstelling of in voorkomend geval, aan zijn fysieke gesteldheid of die van één of meer leden van zijn gezin
- Een woning die effectief kan ingehuurd worden door Woonveer. Het moet dus een woning zijn die voldoet aan de kwaliteits- en comforteisen en er moet met de eigenaar een akkoord kunnen bereikt worden over de contractvoorwaarden

2.3 Versnelde toewijzingen (pijler 2)

Kandidaat-huurders met een specifieke woonneed kunnen zich via Woonveer of via de OCMW' s van Bornem en Puurs-Sint-Amunds aanmelden om in aanmerking te komen voor een versnelde toewijzing. Na sociaal onderzoek krijgen zij, op basis van een afwegingskader, een puntenscore.

Er zijn 5 doelgroepen die wettelijk in aanmerking komen voor een versnelde toewijzing:

1. (Dreigend) dak- of thuisloos
 - a. Kandidaat-huurder zonder huisvesting, opvang of verblijf in nachtopvang
 - b. Een instelling, gevangenis kunnen of moeten verlaten én geen woonrecht meer hebben elders
 - c. Verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel
 - d. Verlies van woonrecht en opvang bij vrienden/familie
 - e. Huurovereenkomst wordt opgezegd door de eigenaar, met een opzegtermijn van maximaal 3 maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van maximaal 3 maanden
2. Wonen in slechte huisvesting
 - a. Wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren.
 - b. Wonen in een onbewoonbare (art. 135 NGW) of ongeschikte (art 3.12 of 3.16 VCW) woning
 - c. Wonen in een overbewoonde woning

3. Bijzondere omstandigheden van sociale aard
4. Geestelijke gezondheidsproblematiek
5. Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding

De woonnood kan aangeduid worden in het Centraal Inschrijvingsregister. Kandidaten moeten de nodige attesten bezorgen om hun situatie te staven.

De volgorde voor de versnelde toewijzingen wordt bepaald door de toewijzingsraad. Er wordt een afwegingskader gebruikt om de verschillende kandidaten in volgorde van prioriteit te zetten rekening houdend met de meest precare woonbehoefte. Van zodra de toewijzingsraad een mogelijke kandidaat naar voor schuift, wordt er gekeken of er een geschikt pand beschikbaar is. De effectieve toewijzing gebeurt door het directiecomité of de raad van bestuur van Woonveer.

Op die manier werken we zo veel mogelijk op maat van de zich aandienende woonnoden. Per casus wordt bekeken of er al dan niet een begeleidingsovereenkomst met een bepaalde instantie moet vastgelegd worden. De voorwaarde van langdurige woonbinding is niet van toepassing bij versnelde toewijzingen.

20% van de toewijzingen van Woonveer Klein-Brabant moet via versnelde toewijzing gaan. Dit aantal wordt per jaar berekend op basis van een gemiddelde van het aantal toewijzingen van de voorbije 5 jaar of een raming van het aantal toewijzingen voor het komende jaar (bijvoorbeeld bij de bouw van een nieuwbouw project).

2.4 Toewijzing aan specifieke doelgroepen (pijler 3)

Pijler 3 wordt besproken in het door de gemeenteraden goedgekeurde toewijzingsreglement. Woonveer Klein-Brabant kiest als specifieke doelgroepen de kandidaat-huurders die 65 jaar of ouder zijn en personen met een fysieke beperking die rolstoel gebonden zijn. Deze specifieke doelgroepen moeten ook voldoen aan de langdurige woonbinding.

Per doelgroep wordt een pandenlijst opgesteld met woningen en appartementen die voorbehouden worden of met voorrang toegewezen worden aan deze doelgroepen.

Bij de toewijzing aan doelgroepen wordt ook bekeken of een begeleidingsovereenkomst moet vastgelegd worden.

2.5 Interne mutatie en bijzondere toewijzingsregels (pijler 4)

Zittende huurders die omwille van dwingende redenen moeten worden ge(her)huisvest, kunnen met voorrang een woning toegewezen krijgen (pijler 4).

In totaal gaat het over 9 voorrangsbepalingen.

Voorrangsbepalingen 1 tot en met 6 worden achtereenvolgens toegepast.

Voor voorrangsbepalingen 7 tot en met 9 geldt een absolute voorrang. Deze kandidaat-huurders komen dus bovenaan de toewijzingslijst te staan.

1. Overbezetting van de sociale huurwoning
2. Het niet meer nodig hebben van een aangepaste woning (handicap, assistentiewoning)
3. Gegrond verhaal bij de toezichthouder
4. Huisvesting naar aanleiding van ontruiming van de woning en naar aanleiding van het vestigen van een sociaal beheerrecht.
5. Mutatie omwille van niet meer voldoen aan de rationele bezetting en mutatie na gezinshereniging
6. Vooraf gemelde gezinshereniging die plaatsvindt
7. Herhuisvesting omwille van de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning
8. Herhuisvesting omwille van onderbezetting van de sociale huurwoning
9. Herhuisvesting omwille van sloop, renovatie of aanpassingswerkzaamheden aan een sociale huurwoning

Volgens de principes van de rationele bezetting (zie hogervermeld) woont een huurder van Woonveer Klein-Brabant:

- Onderbezet : indien het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden) groter is dan 1 met dien verstande dat een koppel telt voor 1 persoon
- Overbezet: indien hij/zij een kleiner woningtype bewoont dan hij /zij met zijn/haar huidige gezinssamenstelling rationeel zou toegewezen krijgen.
- Niet aangepast: indien hij/zij een woningtype bewoont dat niet geschikt is aan het woningenmerk dat hem/haar met zijn/haar huidige gezinssituatie of fysieke toestand rationeel zou zijn toegewezen

Een mutatie-aanvraag kan bovendien slechts ingewilligd worden op voorwaarde dat er op het ogenblik van toewijzing t.a.v. de kandidaat-huurder

- hetzij geen ernstige of blijvende tekortkomingen met betrekking tot zijn huurdersverplichtingen zijn vastgesteld ;
- hetzij door hem / haar geen klaarblijkelijk zwaarwichtige feiten gepleegd werden, waarvan aangenomen wordt dat deze een rechtstreekse en ernstige bedreiging vormen voor de leefbaarheid ;
- hetzij geen wanbetaling is vastgesteld (voor de woning die de huurder wil verlaten).

Rits-principe bij interne mutaties:

Om het aantal interne mutaties te beperken zal vanaf 5/06/2025 een rits-systeem ingevoerd worden voor de toewijzingen binnen pijler 4. Per 3 vrijgegeven woningen van hetzelfde type (woning/appartement, hetzelfde aantal slaapkamers en deelgemeente) zullen de eerste 2 woningen toegewezen worden volgens pijler 1 (chronologische volgorde) en pijler 3 (doelgroepen). Enkel de derde woning zal toegewezen worden volgens pijler 4 (interne mutatie). Op deze manier zullen meer kandidaat-huurders op basis van de chronologische volgorde van de wachtlijst aan bod komen.

Indien er dringende medische redenen zijn, kan afgeweken worden van het rits-principe.

2.6 Verhuring buiten sociaal huurstelsel

Maximaal 1% van het patrimonium kan verhuurd worden buiten het sociaal huurstelsel aan een intermediaire instelling.

2.7 Vermogenstoets

Bij toewijzing bewijst de kandidaat-huurder dat hij voldoet aan de vermogensvoorwaarde door bewijsdocumenten voor te leggen met het saldo op de spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarvan hij rekeninghouder of mede-rekeninghouder is. De kandidaat doet dit onderstaande documenten:

- Uittreksels van alle rekeningen waarvan hij rekeninghouder of mede-rekeninghouder is. Deze uittreksels moeten dezelfde datum hebben als de aanbodbrief voor de toewijzing die door de woonmaatschappij werd bezorgd.

2.8 Bezichtiging (art 6.20 BVCW)

Wanneer een woning wordt toegewezen, wordt een lijst getrokken van kandidaat-huurders die volgens hun rationele bezetting kans maken op de woning. De kandidaat-huurder krijgt een aanbodbrief waarop ze binnen de 2 weken moeten reageren. Er wordt bij interesse een datum voor bezichtiging afgesproken. Na de bezichtiging krijgt de kandidaat-huurder 2 dagen de tijd om te beslissen. Wanneer de toewijzing geweigerd wordt, wordt de volgende kandidaat-huurder aangeschreven.

3. Weigering van toewijzing van een sociale woning

Het Besluit (artikel 6.29 voorziet ook dat de maatschappij de toewijzing gemotiveerd kan weigeren.

Deze weigering van toewijzing gebeurt indien de kandidaat-huurder die huurder is of geweest is van de sociale verhuurder en :

- van wie de huurovereenkomst werd beëindigd ten gevolge van ernstige of blijvende tekortkomingen met betrekking tot de huurdersverplichtingen;
- die de woning van de verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet is nagekomen

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan de verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren voor zover de kandidaat-huurder de schulden nog niet heeft afgelost. In afwijking hiervan kan de verhuurder, 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 schuldbemiddeling, 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 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.

Vooraleer de toewijzing te weigeren moet de verhuurder overwegen of begeleidende maatregelen aan de kandidaat-huurder kunnen opgelegd worden in plaats van de toewijzing te weigeren. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

De verhuurder dient de beslissing van weigering van toewijzing op straffe van nietigheid binnen 14 dagen aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht.

Bij een weigering van toewijzing kan het aanbieden van een woning gedurende maximaal één jaar na de weigering worden opgeschort.

Kandidaat-huurders van wie de huurovereenkomst bij de verhuurder beëindigd is door een rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van een sociale woning kunnen in principe geen versnelde toewijzing krijgen bij die verhuurder. De verhuurder kan, na overleg op de toewijzingsraad, om billijkheidsredenen beslissen om toch versneld toe te wijzen.

4. Toewijzing van afzonderlijke garages/carports

Iedere houder van een motorrijtuig kan zich laten inschrijven voor een garage/carport die omwille van haar ligging niet vast bij een woning hoort en waarvoor bijgevolg een afzonderlijke huurprijs wordt aangerekend.

Hiervoor wordt ook een speciaal register gehouden waarbij de kandidaturen chronologisch volgens datum van indiening worden ingeschreven, en dit per groep waar de garages/carports zich bevinden.

De toewijzing gebeurt door de dienst klanten in chronologische volgorde van inschrijving met als voorrangsregel: een sociale huurder van Woonveer Klein-Brabant komt in aanmerking vóór een eigenaar van een (eerder verkochte sociale) woning in de wijk of een privé persoon.

Het directiecomité rapporteert op verzoek van de raad van bestuur.

5. Ontbinding en beëindiging van de huurovereenkomst

De huurovereenkomsten afgesloten vanaf 1 maart 2017 worden gesloten voor een duur van 9 jaar. Onder de voorwaarden vermeld in artikel 6.29 en 6.30 van de Vlaamse Codex Wonen, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van telkens 3 jaar.

De huurders met een contract afgesloten vóór 1 maart 2017 behouden in geval van mutatie hun contract van onbepaalde duur.

De huurovereenkomst zal worden ontbonden of beëindigd in alle gevallen die de regelgeving voorziet. Meer bepaald verwijzen we naar de bepalingen van de artikelen 6.33 en 6.35 van de Vlaamse Codex Wonen.

De standaard opzegtermijn bedraagt 3 maanden. Hierop zijn evenwel enkele uitzonderingen:

- Bij opname in een woonzorgcentrum, serviceflat of assistentiewoning geldt een opzegtermijn van 1 maand.
- Ingeval van mutaties is er geen opzegperiode maar wordt een bezettingsvergoeding aangerekend, zodat huurders een maand de tijd hebben om te verhuizen naar de nieuwe woning.

6. Specifieke bepalingen

6.1 Huurwaarborg

In uitvoering van artikel 6.61 van het Besluit heeft Woonveer Klein-Brabant beslist dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder.

De waarborgsom bedraagt maximaal twee maal de basishuurprijs met een beperking tot 1.240,00 € (2026). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Elke sociale huurder heeft het recht om de waarborg in schijven te betalen. De eerste betaling om de waarborg samen te stellen is minimaal gelijk aan één maand reële huurprijs. Het saldo van de waarborg zal in maximaal 18 maanden moeten worden afbetaald. Indien de huurder van dit recht gebruik wenst te maken, zal een administratieve kost van 16 € worden aangerekend.

Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Bij mutatie wordt voor de nieuwe woning een nieuwe huurwaarborg betaald.

6.2 Verhaal

Iedereen die zich wenst in te schrijven of de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van Woonveer Klein-Brabant, kan met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal instellen bij de toezichthouder.

In geval Woonveer Klein-Brabant geen formele beslissing neemt binnen een termijn van 2 maanden na het verzoek tot inschrijving of een versnelde toewijzing, kan de benadeelde eveneens verhaal instellen met een aangetekende en gemotiveerde brief.

Artikel 6.30 van het Besluit bepaalt de procedure voor het indienen van een verhaal bij de toezichthouder.

Het gemotiveerd aangetekend schrijven kan gericht worden aan:

Wonen in Vlaanderen (afdeling Toezicht)
Koning Albert II-laan 15 bus 253
1210 Brussel

6.3 Aanrekening huurlasten

Huurlasten zijn kosten die naast de huur onlosmakelijk verbonden zijn aan de huur van een woning of appartement. Voor sommige huurlasten hanteert Woonveer Klein-Brabant het principe van maandelijkse voorschotten en een jaarlijkse afrekening op basis van de reële, gestaafde uitgaven.

Huurlasten die tot deze categorie behoren zijn:

- onderhoud en/of herstellingen in de gemeenschappelijke delen;
- verbruik van nutsvoorzieningen in de gemeenschappelijke delen;
- onderhoud, herstelling, keuring en veiligheidsvoorzieningen aan liftinstallaties;
- ledigen septische putten;
- onderhoud brandtoestellen.

De voorschotten worden jaarlijks samen met de nieuwe huurprijsberekeningen per complex of per entiteit berekend op basis van de reële kosten van de laatst gekende afrekening. Kosten die wijzigen door recente gunningen of gewijzigde tarieven worden geactualiseerd.

Andere huurlasten worden jaarlijks gedetailleerd en gemotiveerd vastgesteld op basis van de kosten van het laatst gekende jaar. Het aandeel van de huurders wordt gelijk verdeeld over het aantal woningen die over het genot beschikken.

Deze huurlasten zijn:

- de kosten voor onderhoud van de centrale verwarmingsinstallaties;
- de kosten in het kader van de verplichte brandverzekering met clausule afstand van verhaal ten voordele van de huurder.
- Kosten voor poetsfirma gemeenschappelijke delen
- Kosten voor onderhoud van de lift

Jaarlijks bezorgt Woonveer Klein-Brabant aan de huurders een volledig overzicht van deze huurlasten en de afrekening van de aangerekende voorschotten.

Voor woningen met een fotovoltaïsch zonne-energiesysteem wordt een afzonderlijke vergoeding voorzien . De bewoners van een huis met zonnepanelen betalen maandelijks aan de woonmaatschappij een voorschot voor de stroom die ze verbruiken via zonnepanelen . Jaarlijks gebeurt een afrekening op basis van het effectieve verbruik.

6.4 Aanpak onderbezetting

Artikel 6.57 (contracten onbepaalde duur) en artikel 6.65 (contracten 9 jaar) van het Besluit bepalen de maatregelen om onderbezetting van sociale huurwoningen te voorkomen en te vermijden.

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal huurders en gezinsleden in de woning enerzijds en het aantal kamers in die woning anderzijds groter is dan 1, met dien verstande dat een koppel wordt beschouwd als 1 persoon.

Contracten bepaalde duur – verlenging na 9 jaar/ 3jaar

Als een huurder een onderbezette woning bewoont, moet hij ingaan op een aanbod van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling en die in dezelfde omgeving ligt. Als de huurder tweemaal een aanbod weigert en hij bewoont tegen het einde van de huurovereenkomst nog steeds een onderbezette woning, wordt zijn huurovereenkomst opgezegd (opzegtermijn van 6 maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst). Tussen de twee toewijzingen moet minstens 3 maanden liggen.

Het aanbod van de woning moet voldoen aan 2 voorwaarden :

1. De woning moet voldoen aan de bezettingsnormen zodat ze niet opnieuw onderbezet zou zijn.
2. De aangeboden woning moet liggen in dezelfde omgeving als de huidige woning (=straal van 15 km of binnen dezelfde gemeente)

Contracten onbepaalde duur

Als een huurder een onderbezette woning bewoont, moet hij ingaan op een aanbod van een woning die aangepast is aan zijn gezinssamenstelling en die in dezelfde omgeving ligt.

Het aanbod van de woning moet voldoen aan 2 voorwaarden :

1. De woning moet voldoen aan de bezettingsnormen zodat ze niet opnieuw onderbezet zou zijn.
2. De aangeboden woning moet liggen in dezelfde omgeving als de huidige woning (=straal van 15 km of binnen dezelfde gemeente)

Als een huurder die een onderbezette woning betreft een aangeboden woning die aan de vereisten voldoet weigert, betaalt hij een maandelijkse vergoeding die aan de reële huurprijs wordt toegevoegd. Deze vergoeding wordt aangepast aan je inkomen. Heel concreet betaal je als onderbezettingsvergoeding, per overtallige slaapkamer, 15% van de reële huurprijs die je maandelijks betaalt met een minimum van 38 euro per kamer (geïndexeerd bedrag van 2025).

Uitzondering: als de eerste toegewezen woning buiten een straal van 5 km van de onderbezette woning ligt, kan slechts na een tweede weigering een onderbezettingsvergoeding aangerekend worden. Tussen de eerste en tweede aanbieding van een woning moet minstens 3 maanden tijd liggen.

Aanpak van Woonveer m.b.t. onderbezetting

1. Sensibiliserende aanpak

Woonveer Klein-Brabant streeft er naar zoveel mogelijk de huurders van een onderbezette woning vrijwillig te laten muteren naar een aangepaste woning. Woonveer Klein-Brabant kan dan rekening houden met de voorkeur van de huurders wat gemeente/type pand betreft (keuze kan dus ruimer gaan dan de voorwaarden in de wetgeving).

Woonveer Klein-Brabant nodigt deze huurders uit om zich kandidaat te stellen voor een kleinere woning binnen een vooropgestelde termijn. Ze kunnen de ligging van de woning dan zelf bepalen en krijgen prioriteit volgens artikel 6.19 eerste lid 6° van het Besluit. Als de huurder zich kandidaat stelt, zal er rekening gehouden worden met zijn keuzes.

Indien de huurder zich geen kandidaat stelt, zal Woonveer Klein-Brabant deze huurder een aanbod doen zoals voorgeschreven in artikel 6.65 derde lid van het Besluit van zodra een pand beschikbaar is. Bij 2 weigeringen wordt de onderbezettingsvergoeding aangerekend.

Huurders die zich niet kandidaat stellen voor een aangepaste woning, worden ambtshalve ingeschreven voor woningen die aan de voorwaarden voldoen.

2. Renovatieprojecten

In gemeenten/wijken waar renovatie/nieuwbouwprojecten worden gepland, kunnen huurders in onderbezette woningen worden geherhuisvest naar of een aanbod krijgen van een rationeel bezette woning.

Om de nieuwe kandidaat-huurders voor een kleine woning niet te benadelen, zal voor nieuwe projecten de toewijzing gebeuren via een rits-systeem (toewijzing beurtelings aan muterende onderbezette huurders en kandidaat-huurder).

3. Continue opvolging

Bij elke wijziging van een gezinssamenstelling wordt de bezettingsgraad van de woning afgetoetst en wordt de huurder desgevallend aangeraden zich kandidaat te stellen voor een aangepaste, kleinere woning.

6.5 Bescherming van de privacy

Woonveer Klein-Brabant houdt van kandidaat-huurders en huurders in lijsten en dossiers informatie bij. Deze informatie kan zowel verzameld worden bij overheidsinstellingen, bij de (kandidaat-)huurder of tijdens een gesprek met de medewerkers van Woonveer Klein-Brabant.

Om ervoor te zorgen dat de gegevens worden beschermd en alleen worden gebruikt waar nodig, verbindt Woonveer Klein-Brabant zich ertoe de hoogste normen inzake privacy te handhaven, inclusief de privacywet 'GDPR' (General Data Protection Regulation), of in het Nederlands de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), die op 25 mei 2018 in voege ging.

Gegevens over de informatie die verzameld wordt, via welke bronnen deze informatie verzameld wordt, de rechtsgrond en de rechten van de betrokkene worden meegedeeld in de privacyverklaring die aan de kandidaat-huurder en huurden worden voorgelegd.

Goedgekeurd in het directiecomité dd. 23/6/2026

Bart Smets

Directeur

Raf De Blaiser

Voorzitter