

INTERN HUURREGLEMENT

Deze versie is goedgekeurd door het Toewijscomité op 29/11/2021

en door de Raad van Bestuur op 7/12/2021.

Het Toewijscomité nam op 23/01/2023 akte van de geïndexeerde valutabedragen.

Dit is het **intern huurreglement** (IHR) van Thuispunt Gent. Het IHR is een openbaar document waarin Thuispunt Gent de concrete regels vastlegt en waarin de specifieke toewijzingsregels zijn opgenomen van het **lokaal toewijzingsreglement** (LTR). Het IHR beschrijft dus de specifieke regels die Thuispunt Gent toepast ter uitvoering van de wetgeving¹.

Om dit document leesbaar te houden, beschrijft dit IHR de belangrijkste zaken. Voor details en uitzonderingen wordt er verwezen naar de **brochure Wegwijs in het sociaal huurstelsel** op de website van Wonen-Vlaanderen (<https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur>).

Thuispunt Gent past de volgende wetgeving² toe:

- > [Vlaamse Codex Wonen boek 6 sociale huur](#)³
- > [UitvoeringsBesluit Vlaamse Codex Wonen boek 6 sociale huur](#)⁴
- > Voor de verhuur van de sociale woningen zijn voor de aspecten die niet geregeld zijn in de VWC of in één van zijn uitvoeringsbesluiten, de bepalingen van afdeling I van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het **Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet** van toepassing.
- > Lokaal Toewijzingsreglement van Stad Gent

De regelgeving waarop dit IHR is gebaseerd, blijft de enige juridische referentie bij eventuele conflicten. Ook als bepalingen van deze tekst tegenstrijdig zouden zijn met de bestaande regelgeving, primeert de regelgeving altijd.

Indien bepalingen uit dit intern huurreglement later niet meer conform zijn met de vigerende regelgeving, worden deze bepalingen automatisch en zonder voorafgaande goedkeuring van de Raad van Bestuur vervangen door de van toepassing zijnde regelgeving. Het gewijzigde IHR wordt dan aan de eerstvolgende Raad van Bestuur meegedeeld ter goedkeuring.

Dit IHR is louter informatief zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden; noch ten voordele, noch ten nadele. Bij deze wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van de wetten en regels die van toepassing zijn.

Thuispunt Gent informeert de kandidaten en huurders ook via de website www.thuispuntgent.be, het magazine WijsWonen, algemene brieven of mails. Thuispunt Gent contacteert de kandidaten en/of huurders ook telkens persoonlijk (telefonisch/persoonlijk aan de balie en/of schriftelijk via brief en/of mail) voor info of vragen over het specifieke kandidaten-of huurdersdossier.

De personeelsleden van Thuispunt Gent zijn verder altijd bereid om meer informatie te geven en te antwoorden op eventuele vragen.

**Het intern huurreglement en het lokaal toewijzingsreglement
staat op www.thuispuntgent.be en is vrij beschikbaar in de wachtzaal in Kikvorsstraat 113 te 9000 GENT
Op eenvoudig verzoek (per telefoon of via e-mail) wordt het op papier of digitaal
(PDF-bestand) toegezonden.**

¹ Een afschrift van dit intern huurreglement en latere wijzigingen worden onmiddellijk meegedeeld aan de toezichthouder.

² De wetten over de staats Hervorming hebben de volkshuisvesting ondergebracht bij de Gewesten. Daardoor wordt de sociale huisvesting niet geregeld door de woninghuurwet (=Belgische wet), maar wel door de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De gewone woninghuurwet is dus uitdrukkelijk niet van toepassing op sociale huurwoningen.

Het sociale huurstelsel is opgenomen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Dit besluit reglementeert het beheer van alle woningen die thuishoren in het gewone sociale huurstelsel. Het Besluit regelt tevens de manier waarop lokale sociale huisvestingsmaatschappijen woningen moeten toewijzen aan kandidaat-huurders.

³ Dit zijn de gecodificeerde decreten over het Vlaams Woonbeleid van 17 juli 2020

⁴ Dit is het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 ter uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen

Info voor de KANDIDAAT-HUURDER

INSCHRIJVINGSPROCEDURE

HIER VIND JE DE BELANGRIJKSTE INFO

- › Kandidaten doen een aanvraag voor een sociale huurwoning via een inschrijvingsformulier
- › Dit kan digitaal via de website of (op afspraak) aan de balie in Kikvorsstraat 113 te 9000 GENT. Het formulier wordt ook via mail en post opgestuurd op verzoek.
- › Thuispunt Gent bekijkt of dat formulier volledig is en of er aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoen is.
- › Als Thuispunt Gent de inschrijving verwerkt heeft, krijgt de kandidaat een inschrijvingsnummer. Dat nummer bevat de dag van inschrijving, en is belangrijk in de volgorde van de wachtlijst.
- › Thuispunt Gent geeft informatie op het moment van inschrijving en bevestigt de inschrijving met een inschrijvingsbewijs.
- › Kandidaten die dit willen, kunnen aan Thuispunt Gent vragen om hun kandidatuur ook aan andere sociale verhuurders door te geven en duiden dit dan aan op het inschrijvingsformulier.

EEN WOORDJE UITLEG VIND JE HIER

AANVRAAG INSCHRIJVING

De inschrijving gebeurt via een **inschrijvingsformulier**. Dat formulier is beschikbaar op de website. De kandidaat kan het ingevulde inschrijvingsformulier doormailen of opsturen naar Thuispunt Gent. Indien wenselijk, kan die (bij voorkeur op afspraak) langskomen aan de balie. De baliebediende overloopt met de kandidaat het inschrijvingsformulier (al dan niet op voorhand al ingevuld) en de vereiste documenten, dit gesprek laat toe om zoveel mogelijk op maat info te geven. De kandidaat geeft bij de aanvraag toestemming om bij de bevoegde overheden en instellingen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens te verkrijgen. Enkel wanneer via deze weg niet voldoende gegevens beschikbaar zijn, verzoekt Thuispunt Gent de kandidaat-huurder de ontbrekende gegevens aan te leveren binnen een beschreven termijn.

Personen die zich willen inschrijven en die voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden, worden geregistreerd volgens de chronologische volgorde van de indiening van hun aanvraag.

BEVESTIGING INSCHRIJVING

Wanneer het dossier volledig is en indien de kandidaat voldoet aan alle voorwaarden, ontvangt de kandidaat-huurder per brief een inschrijvingsbewijs en -nummer. De datum waarop dat moment valt, is de inschrijvingsdatum.

Onvolledige dossiers worden, indien mogelijk, vervolledigd op het kantoor van de verhuurder of via elektronische weg. Dossiers waarvan essentiële gegevens ontbreken die niet vervolledigd kunnen worden, worden niet aanvaard en worden ter vervollediging terugbezorgd aan de kandidaat-inschrijver.

BELANGRIJKE INFO BIJ INSCHRIJVING

Er zijn heel wat belangrijke zaken die de kandidaat-huurder moet weten. Tijdens de inschrijving informeert Thuispunt Gent mondeling (b.v. tijdens het gesprek) en/of schriftelijk (via website, infofolders,...) hierover:

- › de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden en de toewijzingsregels ;
- › de kandidaat huurder kan zijn voorkeur uiten en het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven, en in samenhang hiermee de maximale huurprijs.

- › de taalkennisverplichting⁵ : in voorkomend geval de melding dat de taalkennisverplichting moet voldaan zijn 2 jaar nadat men huurder is geworden: en de contactgegevens van de organisaties belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid (het Agentschap Integratie en Inburgering, het gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap Integratie in Antwerpen en Gent en het Huis van het Nederlands in Brussel). Dat is niet nodig als de verhuurder vaststelt dat de kandidaat-huurder manifest beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands of als dat blijkt uit de raadpleging van de Kruispuntbank Inburgering. De verhuurder meldt binnen zeven werkdagen na de inschrijving de identiteitsgegevens van de kandidaat-huurders die niet beschikken over de basistaalvaardigheid Nederlands, aan de organisatie belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid. Die melding gebeurt via de Kruispuntbank Inburgering
- › in geval van een (toekomstige) aanvraag tot gezinshereniging moet de kandidaat-huurder zich inschrijven voor een woning die rekening houdt met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.
- › dat de kandidaat-huurder aan Thuispunt Gent een verklaring op eer moet geven inzake bezoekrechtregeling om aanspraak te kunnen maken op de halve gezinskorting vanaf het moment bij toewijs en ten laatste bij de acceptatie van de woning .
- › de uitgebreide privacyverklaring, de mogelijkheid om de kandidatuur door Thuispunt Gent te laten bezorgen aan de andere verhuurders die in die gemeente en in de aangrenzende gemeenten actief zijn (**centraal doorsturen van de kandidatuur**).

Ook hier moet de kandidaat-huurder bewust zijn van waar hij/zij/hen op de wachtlijst wil staan. De huurpremie valt namelijk weg na één ongegronde weigering. Er zijn bij het centraal doorsturen en/of ontvangen van kandidatendossiers termijnen wettelijk bepaald⁶ voor de sociale verhuurder en de kandidaat-huurder, zowel bij dit centraal doorsturen en ontvangen.

Deze info staat grotendeels ook in het **inschrijvingsbewijs, dat de kandidaat-huurder ontvangt als bewijs voor zijn inschrijving. Daar staan ook nog specifieke zaken op zoals:**

- › de inschrijvingsdatum en - inschrijvingsnummer;
- › de voorkeur van type en ligging, maximale huurprijs;
- › de dagen en uren waarop de schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ter inzage ligt (openbaar register) en het intern huurreglement; het verhaalrecht en de melding van het klachtrecht dat de kandidaat-huurder heeft;
- › de gevallen waarin Thuispunt Gent tot schrapping uit het inschrijvingsregister overgaat;
- › de melding dat de kandidaat-huurder door zijn inschrijving de toestemming geeft aan Thuispunt Gent om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit te verkrijgen.

NOG MEER DETAILS KAN JE HIER NALEZEN

de **brochure Wegwijs in het sociaal huurstelsel** op de website van Wonen-Vlaanderen (<https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur>).

⁵ beschikken over een taalvaardigheid van het Nederlands die overeenstemt met niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

⁶ Als de kandidaat-huurder deze optie wenst, heeft Thuispunt Gent tot vijftien kalenderdagen na de inschrijvingsdatum de tijd om de aanvraag door te sturen.

Mits akkoord van de kandidaat-huurder kan Thuispunt Gent eveneens het dossier zelf met een kopie van de nodige bewijsstukken bijvoegen. In dat geval heeft Thuispunt Gent dertig kalenderdagen de tijd.

Van zodra de andere sociale verhuurder de kandidatuur ontvangt, heeft die 15 kalenderdagen de tijd (30 dagen indien de nodige bewijsstukken meegestuurd worden) om de kandidaat-huurder een ontvangstmelding te sturen en de vraag te stellen tot inschrijving.

In die ontvangstmelding verduidelijkt de sociale verhuurder dat de kandidaat-huurder de mogelijkheid heeft om zijn voorkeur qua ligging, type, maximale huurprijs en vaste huurlasten mee te delen. De kandidaat-huurder is niet verplicht om een voorkeur op te geven, in dat geval geldt zijn kandidatuur voor alle woningen binnen het werkingsgebied die hij/zij/hen rationeel kan bezetten.

De kandidaat-huurder krijgt pas een inschrijvingsbewijs bij de andere huisvestingsmaatschappij van zodra hij/zij/hen gereageerd heeft op de ontvangstmelding. De termijn staat in de ontvangstmelding. Het is dus van belang dat Thuispunt Gent bij het doorsturen van de aanvraag al de inschrijvingsdatum vermeldt. De andere sociale verhuurder moet de kandidaat namelijk ook op die datum inschrijven (uiteraard als de kandidaat tijdig reageert op het ontvangsbewijs). Daarna ontvangt hij/zij/hen zijn inschrijvingsbewijs van de andere sociale verhuurder.

In de omgekeerde situatie, waar Thuispunt Gent aanvragen van een andere sociale verhuurder ontvangt, zal Thuispunt Gent zich kordaat maar toch sociaal opstellen: als de kandidaat-huurder die niet binnen die termijn reageert, maar wel binnen een redelijke termijn (1 week te laat), zal Thuispunt Gent die toch nog inschrijven maar dan op de datum waarop we alles hebben ontvangen en niet de initiële datum.

Reageert de kandidaat-huurder wel, dan wordt hij/zij/hen ingeschreven op de inschrijvingsdatum van de initiële sociale verhuurder. Daarna ontvangt hij/zij/hen zijn inschrijvingsbewijs van de andere sociale verhuurder.

DE INSCHRIJVINGS- EN TOELATINGSVOORWAARDEN

HIER VIND JE DE BELANGRIJKSTE INFO

- > Er zijn 4 voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning. Dit zijn de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Het gaat om de volgende aspecten: de leeftijd; de hoogte van het inkomen; de opname in het bevolkings- dan wel vreemdelingenregister; het al dan niet hebben van onroerend bezit
- > Deze voorwaarden worden gecontroleerd op het moment van inschrijving, bij een toewijzing van de sociale woning en later ook bij eventuele toekomstige toetreders tot de woning.
- > Niet iedereen in het gezin moet voldoen: enkel de persoon die zich inschrijft als toekomstige referentiehuurder en de persoon die ermee gehuwd/feitelijk of wettelijk samenwoont en mee zal verhuizen. Deze worden ook bij toewijzing afgetoetst aan de 4 voorwaarden, omdat zij huurder zullen worden en woonrecht krijgen. Bijwoners zonder persoonlijk woonrecht moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. De wettelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst de sociale huurwoning mee wil bewonen, dient samen met de hoofdhuurder aan alle toelatingsvoorwaarden te voldoen. De feitelijke partner dient na één jaar samenwoont eveneens aan alle toelatingsvoorwaarden te voldoen.

EEN WOORDJE UITLEG VIND JE HIER

DE VOORWAARDEN

1° LEEFTIJDVOORWAARDE

meerderjarig zijn: minstens 18 jaar oud zijn OF *minderjarig* zijn: ontvoegd of zelfstandig (gaan) wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW.

2° INKOMENSVORWAARDE

Hiervoor tellen de inkomsten van de kandidaat-huurders uit de laatst gekende aanslagbiljetten van de belastingen. Deze referentie-inkomsten⁷, die over verschillende jaren kunnen gaan, worden geïndexeerd⁸ al naargelang het jaar waarop ze betrekking hebben, naar vandaag. Om in te schrijven **in 2023**, mag het inkomen niet hoger zijn dan:

- > € 28.105 voor alleenstaanden zonder personen ten laste.
- > € 30.460 voor een alleenstaande persoon met een handicap.
- > € 42.156 in alle andere gevallen. Voor elke persoon ten laste komt hier € 2.356 bij.

3° ONROERENDE BEZITSVOORWAARDE (EIGENDOM)

De volgende voorwaarden inzake onroerend bezit in binnen- en buitenland⁹ zijn van toepassing:

- > De kandidaat-huurder mag geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, hebben;
- > De kandidaat-huurder mag geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, hebben;

⁷ Het 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 (voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten);
- Het leefloon;
- De inkomsten vervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- De van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling

⁸ De grenzen worden jaarlijks geïndexeerd (op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 105,28 voor juni 2007. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal). Anders verwoord: Het inkomen uit het referentiejaar wordt geïndexeerd. Het wordt niet geïndexeerd indien het dateert van na juni van het voorgaande kalenderjaar, bijvoorbeeld voor de toetsing van het inkomen in maart 2020 moeten inkomens van juli 2019 tot en met het moment van toetsing niet geïndexeerd worden.

⁹ De persoon die zich wil inschrijven, kan bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarde via een verklaring op eer voor wat betreft de onroerende goederen in het buitenland.

- › De kandidaat-huurder mag geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven, hebben;
- › De kandidaat-huurder mag geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij/zij/hen volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik heeft gegeven, hebben;
- › De kandidaat-huurder mag geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij/zij/hen zakelijke rechten als hierboven vermeld heeft ingebracht.¹⁰



Uitzondering op de eigendomsvoorwaarde:

- › bij beëindiging van het huwelijk. De ex-partner van de kandidaat heeft een eigendom, maar de kandidaat zelf niet. Of de kandidaat heeft samen met de ex-partner een volle eigendom maar de kandidaat zal alleen wonen.
- › bij het kosteloos karakter van de eigendomsverwerving, b.v. een schenking of erfenis
- › bij een woning met een slechte woningkwaliteit (onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard)
- › bij een woning, die niet aangepast is aan de fysieke handicap van de kandidaat
- › bij een kandidaat met een fysieke beperking, die in aanmerking komt voor een ADL-woning.
- › bij een woning, die ligt in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is (een vakantieverblijf hebben, is dus toegestaan als die ligt in een zone waar permanent wonen niet is toegelaten);
- › bij het verlies van het beheer over de woning door faillissement of collectieve schuldenregeling

De huurder moet ook aan deze voorwaarden voldoen. Verder in de tekst (onder rubriek 'opzeg') staat daar meer uitleg over.

4° VERBLIJFSVOORWAARDE (REGISTER)

Samen met de gezinsleden ingeschreven zijn in het vreemdelingenregister of bevolkingsregister of op een referentieadres.

HET MOMENT VAN CONTROLE VAN DE VOORWAARDEN

Thuispunt Gent controleert de voorwaarden van de kandidaat-huurder in die huidige situatie:

- › op het moment dat een kandidaat-huurder zich wil **inschrijven** voor een sociale woning
- › op het moment dat er aan hem een aanbod van een sociale woning wordt gedaan dus van **toewijzing**
- › of op het moment dat hij/zij/hen wil **toetreden** tot een lopende huurovereenkomst.

Dit kan na aanvang van de huurovereenkomst, op het moment dat de echtgenoot of wettelijke samenwoner komt bijwonen of wanneer de feitelijke partner 1 jaar bijwoont.

NOG MEER DETAILS KAN JE HIER NALEZEN

- › de **brochure Wegwijs in het sociaal huurstelsel** op de website van Wonen-Vlaanderen (<https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur>)
- › Artikel 6.12 BVCW

¹⁰De verhuurder kan via de OP-toepassing van de VMSW nagaan of een persoon zaakvoerder of bestuurder is in een vennootschap. Wanneer Thuispunt Gent die vaststelling doet, kan men nagaan of men geen zakelijk recht heeft ingebracht. Omdat er nog geen automatische bevraging mogelijk is, wordt er nog gewerkt met een verklaring op eer. Deze verklaring wordt ondertekend bij inschrijving, toelating en toetreding. Zo kunnen onjuiste verklaringen achteraf gesanctioneerd worden

PERSONEN DIE MOETEN VOLDOEN AAN DE VOORWAARDEN?

HIER VIND JE DE BELANGRIJKSTE INFO

Wie zich voor een sociale huurwoning wil inschrijven, moet voldoen aan inschrijvingsvoorwaarden.

Het gaat over:

- › De persoon die zich bij inschrijving opgeeft als toekomstig referentiehurder;
- › De persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentiehurder gehuwd is, of die met hem wettelijk samenwoont, of die zijn feitelijke partner is.

De andere gezinsleden dienen niet te voldoen.

Thuispunt Gent controleert dus enkel de personen die woonrecht krijgen. Personen zonder woonrecht moeten niet voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

Vanaf het moment dat die personen zijn ingeschreven, worden ze beschouwd als kandidaat-huurder.

Wie een woning toegewezen krijgt, moet voldoen aan toelatingsvoorwaarden.

Het gaat over:

- › De persoon die zich bij de inschrijving heeft opgegeven als toekomstig referentiehurder;
- › De wettelijke samenwoner, de echtgenoot of de feitelijke partner van de referentiehurder die de sociale huurwoning mee gaat bewonen.

De huurder moet iedere wijziging van de gezinssamenstelling binnen een maand aan Thuispunt Gent schriftelijk meedelen

EEN WOORDJE UITLEG VIND JE HIER

- › Als de persoon getrouwd is of wettelijk samenwoont, wordt zijn partner in principe steeds mee afgetoetst als gezinslid; tenzij het duidelijk is dat de andere persoon de sociale woning niet mee zal betrekken.
- › De feitelijke partner die vanaf de start van de huurovereenkomst mee in de woning woont, moet voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. De feitelijke partner wordt onmiddellijk huurder.
Een feitelijke partner dient vanaf hij gaat bijwonen na aanvang van de huurovereenkomst samen met de referentiehurder een verklaring op eer te ondertekenen dat hij/zij/hen de feitelijke partner is. Indien ze na een jaar samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, wordt de feitelijke partner van rechtswege huurder.
- › Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt tevens rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschapregeling 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 vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.
- › In het inschrijvingsregister wordt rekening gehouden met het voltallige gezin, zoals ze wensen in aanmerking te komen voor de sociale huurwoning, dus na hereniging. Het kan zijn dat er zich nog gezinsleden in het buitenland bevinden. Voor de aftoetsing van de inkomensgrens en de andere voorwaarden worden deze niet mee in rekening gebracht (ook al betreft het een wettelijke partner of echtgeno(o)t(e), maar wel voor de rationele bezetting.
- › Zoals hoger vermeld, moet de kandidaat-huurder in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving aan Thuispunt Gent de gegevens meedelen van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend. Ook als de kandidaat-huurder na de inschrijving pas de intentie heeft om een gezinshereniging aan te vragen moet hij/zij/hen dat melden aan de verhuurder, zodat in voorkomend geval de rationele bezetting kan worden aangepast. Er wordt voor zover dat mogelijk is, rekening gehouden met het voltallige gezin na de hereniging.

- › **Bijwoners (duurzaam¹¹ en tijdelijk)** zijn gezinsleden die niet moeten voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden maar de woning mag niet onaangepast zijn door de bijwoning. Een persoon kan alleen **toetreden** tot een lopende huurovereenkomst als hij/zij/hen aantoonbaar voldoet aan de toetredingsvoorwaarden (=toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de voorwaarde met betrekking tot het inkomen), en als de toetreding niet leidt tot een onaangepaste woning (overschrijding van de minimale bezettingsnormen of niet aangepast aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap).
- › Alle andere personen (bijwoners) moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, zij hebben geen persoonlijk woonrecht. Ze zullen dus de woning moeten verlaten als de laatste huurder de woning heeft verlaten.
De huurder moet iedere wijziging van de gezinssamenstelling binnen een maand aan Thuispunt Gent schriftelijk meedelen.

Toepassing binnen Thuispunt Gent:

- › Thuispunt Gent moet nagaan of alle voorwaarden vervuld zijn en volgt ook de situatie op via KSZ.
- › Zo kan Thuispunt Gent het best beoordelen of de situatie een tijdelijke bijwoning betreft ,
- › Thuispunt Gent hanteert als einddatum voor een tijdelijke bijwoning meestal 4 maanden. Indien de afgesproken termijn overschreden is, dan beschouwt Thuispunt Gent de toetredster als een duurzame bijwoning, en wordt de huurprijs mogelijk ook aangepast.
- › Indien door toetreding de woonbezettingsnormen¹² overschreden worden, dan laat Thuispunt Gent de toetredster niet toe tot de woning

NOG MEER DETAILS KAN JE HIER NALEZEN

- › de **brochure Wegwijs in het sociaal huurstelsel** op de website van Wonen-Vlaanderen (<https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur>)
- › Artikel 6.12 BVCW

DE REGISTERS

HIER VIND JE DE BELANGRIJKSTE INFO

- › **Thuispunt Gent houdt de inschrijvingen bij in een inschrijvingsregister met daarin de gegevens van alle kandidatendossiers. Er bestaat ook een ‘anonieme’ versie, dat is het openbaar register.**
- › **Een van de belangrijkste gegevens is de voorkeur voor de sociale woning. De kandidaat mag kiezen uit een type woning (huis of appartement) en uit verschillende wijken. Deze keuze mag niet te beperkt zijn omdat de wachttijden dan te lang worden.**
- › **Het aantal slaapkamers hangt af van het aantal personen en de fysieke toestand van de personen in het gezin. Dat zijn de rationele bezettingsregels die bepaald zijn door Thuispunt Gent. De rationele bezettingsregels zijn een bijlage bij dit IHR en bepalen voor welke woningen (type en aantal slaapkamers) de kandidaten in aanmerking komen. Maar binnen die regels, kan de kandidaat ook nog kiezen.**
- › **Daarnaast kan de huurder ook aanduiden hoeveel de huurprijs mag zijn.**
- › **De kandidaat mag de keuze na de inschrijving nog aanpassen, maar dat moet steeds schriftelijk gevraagd worden.**
- › **Op die manier kan Thuispunt Gent rekening houden met de keuze en een passende woning aanbieden.**

¹¹ De minister oordeelde dat een persoon minstens acht dagen per maand in de sociale woning moet verblijven om te kunnen spreken van een duurzaam verblijf. Enkel dan behoort de persoon tot het gezin.

¹² De woonbezettingsnormen bepalen voor welke bezetting (aantal personen) een woning is aangepast. Dit is wettelijk bepaald. Bij de berekening ervan wordt uitgegaan van het aantal woonlokale (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en de netto-vloeroppervlakte ervan in m². bv type 2/3 = een woning met twee slaapkamers, geschikt voor een bezetting van maximum drie personen) die bij de toewijzing gehanteerd wordt. De typologie bepaalt hoeveel mensen er maximaal mogen wonen.

HET INSCHRIJVINGREGISTER

Thuispunt Gent houdt een eigen **inschrijvingsregister** bij, met vermelding van volgende **gegevens over de kandidatuur**

1 De inschrijvingsdatum en het inschrijvingsnummer¹³

2 Enkele relevante persoonsgegevens van de aanvrager en zijn gezinsleden die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken

3 De aanduiding van de referentiehurder¹⁴

4 De voorkeur van de kandidaat-hurder. Thuispunt Gent is verplicht de kandidaat *voldoende te informeren* over de ligging van zijn woningen, welke type woningen hij/zij/hen heeft en hoe de huurprijs wordt berekend, met inbegrip van eventuele gemeenschappelijke kosten. Op die manier kan de kandidaat-hurder een gerichte keuze maken.

- › het *type* van de woning rekening houdend met de rationele bezetting.
- › de *ligging* (keuze per wijk)
 - › Toepassing in Thuispunt Gent: *de kandidaten maken een keuze per wijk*. Thuispunt Gent verduidelijkt welke straten in een wijk voorkomen.
 - › Naar aanleiding van de inschrijving of later op verzoek van de kandidaat wordt toelichting gegeven omtrent de geschatte gemiddelde wachttijd (wachttijden kunnen sterk variëren van complex tot complex).
 - › De kandidaat-hurder is niet verplicht een voorkeur aan te duiden. Als de kandidaat-hurder geen keuze maakt, geldt de inschrijving voor alle rationeel passende sociale huurwoningen van Thuispunt Gent. Zo maakt de kandidaat-hurder best kans op een toewijzing. Hoe minder wijken de kandidaat aanduidt, hoe langer de wachttijd zal zijn. Het is dus niet de bedoeling om beperkt te kiezen. Dit kan enkel in uitzonderlijke gevallen die moeten bewezen worden (b.v. mantelzorg, in geval van aanvraag sociale assistentiewoning, contactverbod,...). Thuispunt Gent kan dus de voorkeur van een kandidaat-hurder weigeren als Thuispunt Gent oordeelt dat die voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt. Dan zal de kandidaat-hurder zijn keuze verplicht moeten uitbreiden.
 - › De kandidaat-hurder kan de voorkeur (type en ligging) enkel schriftelijk wijzigen op bepaalde momenten en zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum:
 - › *op sleutelmomenten (inschrijving, weigering eerste aanbod, actualisatie, vanaf start verhuisbeweging bij verplichte herhuisvesting b.v. renovatie/sloop/verkoop)*
 - › *als er woningen zijn die voor het eerst voor verhuring worden aangeboden*
 - › *op ieder moment als de kandidaat-hurder hiervoor gegronde redenen heeft, die nog niet konden worden gemeld bij de inschrijving of bij de laatste actualisering: b.v. een wijziging in de gezinssamenstelling, die tot gevolg heeft dat de kandidaat-hurder een ander type woning nodig heeft of een wijziging van de situatie die een invloed heeft op de prioriteiten*
- › de *maximale huurprijs*¹⁵ en (*vaste*) *huurlasten*¹⁶ die de kandidaat-hurder wenst te betalen ..

5 De aanduiding van de voorrangsregels

Iedere kandidaat-hurder wordt op basis van chronologie ingeschreven. Sommige kandidaat-huurders kunnen beroep doen op een voorrang voor de toewijzing van een sociale huurwoning.

6 de reden en de datum van schraping van kandidatendossiers.

7 het aantal weigeringen of het aantal keren niet-reageren van de kandidaat-hurder van een aanbod van een woning, die in aanmerking worden genomen voor de schrappingsgrond, en de datum waarop deze weigeringen plaatsvonden;

8 de vermelding dat de persoon over de basistaalvaardigheid Nederlands beschikt

¹³ het jaartal, de maand en de dag van de inschrijvingsdatum in numerieke vorm, gevolgd door een volgnummer.. Dat volgnummer geeft de chronologische volgorde van de inschrijvingen op die dag weer.

¹⁴ Bij inschrijving duidt het gezin de toekomstige referentiehurder aan. De referentiehurder speelt een belangrijke rol om vast te stellen wie rechten kan doen gelden op de woning, hoe de uitzonderingen op het inkomen worden bepaald en wie eventueel het oorspronkelijk inschrijvingsnummer behoudt als het gezin besluit om apart te gaan kandideren.

¹⁵ De huurprijs die de kandidaat-hurder effectief zou moeten betalen, rekening houdende met zijn inkomen en gezinssamenstelling

¹⁶ De vaste huurlasten, los van de individuele verbruikskosten voor water en energie

HET OPENBAAR REGISTER

Thuispunt Gent houdt aan de balie een openbare versie ter beschikking van de kandidaat-huurders. Dit **openbaar register** bevat geen persoonsgebonden gegevens.

Een schriftelijke of digitale versie van dit openbaar register kan je komen inkijken op afspraak in
Kikvorsstraat 113 te 9000 GENT

NOG MEER DETAILS KAN JE HIER NALEZEN

- › de **brochure Wegwijs in het sociaal huurstelsel** op de website van Wonen-Vlaanderen (<https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur>)
- › Artikel 6.12 BVCW

ACTUALISERINGSPROCEDURE

HIER VIND JE DE BELANGRIJKSTE INFO

- › **Thuispunt Gent is verplicht om de wachtlijst regelmatig te bekijken en te controleren of de kandidaten nog voldoen aan de inkomstenvoorwaarde. Thuispunt Gent vraagt schriftelijk aan de kandidaten of de gegevens nog kloppen, en of de kandidaat nog ingeschreven wil blijven. De kandidaten kunnen de opgegeven voorkeur aanpassen b.v. als er nieuwe woningen zijn bijgekomen. Het is belangrijk dat de kandidaat tijdig reageert op de actualisatiebrieven.**
- › **Thuispunt Gent kiest ervoor om het register in elk oneven jaar te actualiseren en zal geen tussentijdse actualisering toepassen.**
- › **Bovendien kiest Thuispunt Gent ervoor om de actualisering via de uitgebreide procedure toe¹⁷ uit te voeren en dus niet via de vereenvoudigde procedure.**
- › **Hieronder staat beschreven hoe de actualisering verloopt en wat daar precies mee wordt bedoeld.**

HET VERLOOP VAN DE ACTUALISERING

Thuispunt Gent beslist om de uitgebreide werkwijze van actualisatie toe te passen. De kandidaat moet dus steeds tijdig reageren op de actualisatiebrief en voldoen aan de inkomstenvoorwaarde, zoniet wordt de kandidaat geschrapt

KANDIDAAT-HUURDERS DIE GEACTUALISEERD WORDEN

De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

Thuispunt Gent kan beslissen om kandidaat-huurders, ingeschreven in dat voorgaande jaar, toch te controleren.

Thuispunt Gent start de actualisering van het oneven jaar al in het najaar van het voorgaande jaar.

GEGEVENS DIE GEACTUALISEERD WORDEN

Bij een actualisering komen de volgende aspecten aan bod:

- › controle op de inkomensvoorwaarde;
Enkel de inkomensvoorwaarde wordt gecontroleerd bij actualisering. Voor de andere voorwaarden volstaat een controle op het moment van toewijzing.
Het referentie-inkomen wordt afgetoetst aan de inkomensgrens.

¹⁷ Goedgekeurd door het Toewijsc comité op 19/05/2020

- Als uit de verkregen informatie blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde, vraagt Thuispunt Gent de kandidaat schriftelijk om recente inkomensgegevens te bezorgen. Reageert de kandidaat niet binnen de gestelde termijn of blijkt dat zijn huidig inkomen niet voldoet aan de inkomensgrens, dan wordt de kandidatuur geschrapt.
- › verzoek checken/doorgeven van de correcte gezinssamenstelling;
Bij elke actualisatie kijkt Thuispunt Gent de gezinssamenstelling na en controleert die de inkomensvoorwaarde, via raadpleging van KSZ.
Deze informatie staat reeds in de actualisatiebrief opgenomen. De kandidaat-huurder moet dit nakijken. Als de opgegeven gezinssamenstelling niet overeenkomt met de werkelijke gezinssamenstelling, moet de kandidaat-huurder de correcte gezinssamenstelling doorgeven.
 - › mogelijkheid om voorkeuren te wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op de chronologie in het inschrijvingsregister.

DE ACTUALISERINGSBRIEVEN

1^{STE} OPROEP

Uiterlijk vóór 1 juni van ieder oneven jaar verzendt Thuispunt Gent een eerste actualiseringsbrief naar het laatst bekende adres van de kandidaat-huurder in het rijksregister, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

Bij deze uitgebreide werkwijze moet de kandidaat-huurder steeds reageren op de actualisatiebrief. Hij/zij/hen moet bevestigen dat de gegevens waarover Thuispunt Gent beschikt al dan niet correct zijn. De Kandidaat-huurder moet Thuispunt Gent ook meedelen of de voorkeur al dan niet wordt gewijzigd. Reageert hij/zij/hen niet (of niet tijdig) op deze brief en ook niet op de herinneringsbrief, dan schrappt Thuispunt Gent de kandidatuur.

De actualisatiebrief bevat volgende info:

- › het inkomen van de kandidaat-huurder wordt opnieuw getoetst aan de inkomensgrenzen;
- › de kandidaat-huurder moet alle nuttige informatie over zijn inkomen en gezinssamenstelling aan Thuispunt Gent bezorgen, uiterlijk de laatste dag van de maand die volgt op de postdatum van de brief, of een latere datum die Thuispunt Gent meedeelt. Thuispunt Gent wijst op de informatie die hij/zij/hen desgevallend elektronisch kan verkrijgen en die de kandidaat-huurder dus niet noodzakelijk moet bezorgen;
- › de kandidatuur wordt geschrapt als het inkomen de inkomensgrenzen overschrijdt;
- › de kandidatuur wordt geschrapt als de kandidaat-huurder nalaat te reageren op de vraag naar actualisering van zijn gegevens.
- › de kandidaat-huurder kan zijn voorkeur (type, ligging, maximale huurprijs) wijzigen binnen de termijn die door Thuispunt Gent wordt vastgesteld. Thuispunt Gent voegt bij die brief bovendien informatie over welke nieuwe woningen/projecten in de toekomst worden gebouwd/verhuurd zodat de kandidaat-huurder deze kan toevoegen aan de voorkeurlijst..

REACTIE VAN DE KANDIDAAT-HURDER EN TERMIJNEN

De kandidaat-huurder **bezorgt binnen de termijn** (uiterlijk de laatste dag van de maand die volgt op de postdatum van de brief, of een latere datum die Thuispunt Gent heeft meedeelt) **de volgende informatie terug** aan Thuispunt Gent:

- › de bevestiging dat de gezinssamenstelling zoals meegedeeld door Thuispunt Gent correct is of de nodige bewijskrachtige documenten die een correctie staven of, als Thuispunt Gent die gegevens niet bij de brief heeft gevoegd, de samenstelling van zijn gezin met de nodige stavingstukken;
- › de bevestiging dat het inkomen dat Thuispunt Gent heeft meegedeeld, correct is, of de nodige bewijskrachtige documenten die een correctie staven of, als Thuispunt Gent die gegevens niet bij de brief heeft gevoegd, de nodige bewijsstukken met betrekking tot het inkomen of een verwijzing naar de relevante elektronische bronnen;
- › de bevestiging dat de kandidaat-huurder zijn voorkeur niet wil wijzigen of de vermelding van de wijzigingen die hij/zij/hen wil aanbrengen.

2^{DE} OPROEP

Als de kandidaat-huurder niet binnen de termijn antwoordt, verzendt Thuispunt Gent een **herinneringsbrief**, waarin Thuispunt Gent meedeelt dat de kandidaat-huurder wordt geschrapt als hij/zij/hen niet reageert binnen de door Thuispunt Gent in die herinneringsbrief vastgestelde termijn. Als de kandidaat-huurder niet reageert, geldt deze brief als schriftelijke melding van de schrapping. Er wordt geen bevestiging meer gestuurd van de schrapping.

Thuispunt Gent kiest er niet voor om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register. Dat betekent dat Thuispunt Gent de herinneringsbrief zal versturen als de eerste oproep onbestelbaar terugkeert.

Bij een onbestelbaar teruggekeerde zending, controleert Thuispunt Gent opnieuw het adres via KSZ en wordt contact opgenomen met de kandidaat-huurder om het correcte adres te verifiëren, zodat de herinneringsbrief naar het juiste, bevestigde adres wordt gezonden (KSZ-adres tenzij de KH een ander adres opgeeft). Als de brief onbestelbaar bleek te zijn, wordt er dus niet automatisch geschrapt.

VERWERKING VAN DE ACTUALISERINGSGEGEVENS

De termijn waarbinnen een actualisering dient afgerond te worden, is vrij strak omschreven. **Uiterlijk op 30 september van het jaar** van de actualisering past Thuispunt Gent alle informatie in het inschrijvingsregister aan op basis van de gegevens, die verkregen zijn bij de actualisering.

NOG MEER DETAILS KAN JE HIER NALEZEN

- › de **brochure Wegwijs in het sociaal huurstelsel** op de website van Wonen-Vlaanderen (<https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur>)
- › Het M.B van 14.03.2019 tot wijziging van artikelen 2,6, 10 en 17 van het M.B van 30.07.2008

ONTDUBBELING KANDIDATENDOSSIER

Wanneer kandidaat-huurders, die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, kan het zijn dat er discussie ontstaat wie het oorspronkelijk inschrijvingsnummer mag behouden en bijgevolg ook de plaats op de wachtlijst.

Volgende situaties en mogelijkheden bestaan:

- › **één van de partners wil de inschrijving behouden.** De andere partner moet dan schriftelijk afstand doen van de inschrijving (via een invulformulier en een kopie van de identiteitskaart). Het oorspronkelijke inschrijvingsnummer blijft behouden voor de overgebleven kandidaat.
- › **beide partners willen de inschrijving behouden. Het inschrijvingsnummer wordt dan ontdubbeld (opgesplitst).** De *referentiehurder* behoudt het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. De wettelijke of feitelijke partner van de referentiehurder wordt opnieuw ingeschreven met als inschrijvingsdatum de datum waarop deze persoon zich mee als kandidaat-huurder heeft opgegeven.. De partner krijgt een nieuwe inschrijving met als inschrijvingsdatum, de datum wanneer hij op de inschrijving werd gezet. Dit kan ook de oorspronkelijke inschrijvingsdatum zijn, als beide personen vanaf de start samen zijn ingeschreven. Zij behouden dus individueel de wachttijd die elk heeft opgebouwd

NOG MEER DETAILS KAN JE HIER NALEZEN

- › de **brochure Wegwijs in het sociaal huurstelsel** op de website van Wonen-Vlaanderen (<https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur>)
- › Artikel 6.10 BVCW

SCHRAPPING

HIER VIND JE DE BELANGRIJKSTE INFO

Kandidatendossiers kunnen geschrapt worden. Het dossier verdwijnt dan van de wachtlijst en de kandidaat is niet meer ingeschreven.

Dit kan enkel in bepaalde situaties gebeuren:

- › De kandidaat-huurder voldoet niet aan inkomensvoorwaarde
- › De kandidaat-huurder reageert niet (op tijd) op de herinneringsbrief van actualisering
- › De kandidaat aanvaardt de aangeboden woning (acceptatie)
- › De kandidaat-huurder voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden op moment van toewijzing van een woning
- › De kandidaat-huurder weigert of reageert niet of te laat voor een tweede maal een valabel aanbod
- › Als de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven
- › Als de kandidaat-huurder niet meer op de wachtlijst wil staan

EEN WOORDJE UITLEG VIND JE HIER

De volgende redenen geven aanleiding tot een schrapping:

BIJ TOEWIJZING

- › De kandidaat-huurder aanvaardt de aangeboden woning
- › De kandidaat-huurder voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden op moment van toewijzing van een woning
- › De kandidaat-huurder weigert effectief of reageert niet of te laat voor een tweede maal een valabel aanbod

De kandidaat-huurder heeft het recht op 2 *rationeel passende aanbiedingen* die beantwoorden aan de voorkeur qua ligging en type en maximale huurprijs. Thuispunt Gent moet bij het tweede aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet reageren op het aanbod zijn kandidatuur zal geschrapt worden.

- ⇒ **Tussen 2 aanbiedingen van een woongelegenheden aan dezelfde kandidaat laat Thuispunt Gent een periode van minimaal 3 maanden verstrijken die gerekend wordt vanaf de datum van effectieve weigering of uitblijven van reactie en het volgende aanbod**
- ⇒ **De kandidaat-huurder kan uitdrukkelijk verzoeken om in die periode van drie maanden toch bepaalde woningen aangeboden te krijgen.** Thuispunt Gent vermeldt dit recht na de eerste weigering/geen reactie en de kandidaat-huurder kan die bepaalde woningen noteren en dit recht aankruisen op het reactieformulier bij de aanbodbrief. Als hij/zij/hen vervolgens bij dit 2^{de} aanbod opnieuw weigert of niet reageert, wordt hij/zij/hen geschrapt.
- ⇒ **Het verzoek van de kandidaat-huurder om tijdelijk geen aanbod van een woning te krijgen (in wacht zetten)**

Als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan die Thuispunt Gent verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woongelegenheden meer aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. De kandidaat kan dit op elk moment vragen, ook nadat Thuispunt Gent hem een sociale huurwoning aanbiedt. De kandidaat-huurder kan op ieder moment vragen om terug in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Zowel het verzoek tot het in wacht houden van zijn aanvraag als het opnieuw activeren van zijn dossier dient door de kandidaat schriftelijk gemeld te worden. Thuispunt Gent bevestigt dit verzoek schriftelijk. De cumulatieve maximumtermijn om een kandidatuur op wacht te zetten, moet een redelijke termijn zijn en wordt bepaald door Thuispunt Gent.

Thuispunt Gent bepaalt, samen met de kandidaat, tot wanneer zij hem geen woning meer aanbiedt. Na de einddatum van deze periode kan eventueel een evaluatie volgen.

Thuispunt Gent beslist autonoom wat zij onder gegronde redenen verstaat. Thuispunt Gent laat **het op wacht zetten** toe en erkent dus als gegronde reden:

- pas verhuisd zijn (minder dan een jaar geleden); opname/verblijf in een ziekenhuis of een paramedische instelling/psychiatrie verblijven of gegronde medische redenen aantonen - ook recuperatie na ziekenhuisopname en/of ziekenhuisopname in zicht
- gedetineerd of geïnterneerd zijn;
- attest van zwangerschap hebben uitgaand van behandelend geneesheer. Deze vraag tot uitstel blijft maximum één jaar geldig en moet door de kandidaat-huurder schriftelijk ingediend worden;
- de zorg opnemen voor één van de ouders: d.w.z. de kandidaat is de enige inwoner bij de zorgbehoevende, wiens hulpbehoefte wordt geattesteerd door een gemotiveerd attest van een geneesheer-specialist of die een attest van mantelzorg-toelage of een attest van de Vlaamse zorgverzekering kan voorleggen;
- bij het op voorhand verwittigen van reis/verblijf (b.v. Erasmus-student) van bepaalde duur: Thuispunt Gent bepaalt dat dit kan vanaf een periode van 3 maanden;
- niet voldoen aan de eigendomsvoorwaarde: enkel in het geval dat de kandidaten een gegronde reden kunnen aantonen b.v. tijd tekort door overmacht om hun gedeeltelijke eigendom te kunnen verkopen binnen het jaar. Of in het geval een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder een woning heeft ingebracht in zijn vennootschap en zij zich binnen het jaar niet konden conformeren aan de strengere eigendomsvoorwaarde van 1 maart 2017.

BIJ ACTUALISERING

- › **De kandidaat-huurder voldoet niet aan de inkomensvoorwaarde**
- › **De kandidaat-huurder reageert niet (op tijd) op de herinneringsbrief van actualisering**

OP VERZOEK VAN DE KANDIDAAT-HUURDER (op eigen verzoek)

Het verzoek van de kandidaat-huurder moet schriftelijk zijn

BIJ FRAUDE

Als de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven.

NOG MEER DETAILS KAN JE HIER NALEZEN

- › de **brochure Wegwijs in het sociaal huurstelsel** op de website van Wonen-Vlaanderen (<https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur>)
- › Artikel 6.12 BVCW

TOEWIJZINGSPROCEDURE

HIER VIND JE DE BELANGRIJKSTE INFO

- › Als er een woning vrij komt om te verhuren, moet Thuispunt Gent rekening houden met veel zaken om te weten wie voor de woning eerst aan bod komt. Thuispunt Gent moet een passend aanbod doen. daarom speelt de rationele bezetting een rol (aantal personen in het gezin en de fysieke toestand van deze personen). Ook houdt Thuispunt Gent rekening met de voorkeur van de kandidaat (wijk, type woning en maximale huurprijs). Ook de datum van inschrijving van de wachtlijst is van belang
- › Er zijn specifieke regels die bepalen aan wie Thuispunt Gent een woning mag aanbieden. Deze wettelijk vastgelegde voorrangsregels en andere omstandigheden waarin Thuispunt Gent versneld mag toewijzen, staan hieronder opgesomd. Het gaat bijvoorbeeld over huurders die al bij Thuispunt Gent wonen maar wonen in een woning die te groot of te klein is geworden, of die gerenoveerd moet worden,... bij renovatie/verkoop/sloop zal Thuispunt Gent steeds duidelijk en tijdig communiceren naar de huurders, om de beste woonoplossing te zoeken.
- › De kandidaat-huurder kan de woning gaan bekijken en moet tijdig aan Thuispunt Gent laten weten of hij/zij/hen de woning wenst te huren. Indien niet, dan vraagt Thuispunt Gent de reden van weigering om te zien of de weigering al dan niet terecht is. Na een weigering zonder echte geldige reden, zal dat aanzien worden als een ongegronde weigering en dan vervalt de huurpremie en krijgt de kandidaat een 2^{de} en laatste aanbod. Bij een tweede ongegronde weigering zal de kandidatuur worden geschrapt.
- › In uitzonderlijke omstandigheden zal Thuispunt Gent geen aanbod doen omdat bepaalde zaken niet in orde zijn bij de kandidaat b.v. als er nog openstaande schulden zouden zijn bij een eerdere huur bij Thuispunt Gent.

EEN WOORDJE UITLEG VIND JE HIER

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

Beslissingsorganen¹⁸: volgens de wetgeving bepaalt het beslissingsorgaan van Thuispunt Gent of de persoon of personen die hij daartoe aanstelt de toewijzing.

De Raad Van Bestuur heeft beslist dat de bevoegdheid gedelegeerd werd aan het Toewijscomité bij versnelde toewijzingen, op advies van de (sociale) diensten en gesteund door een sociaal verslag indien van toepassing. Bij een toewijzing volgens het niet-versnelde toewijssysteem, dus bij het gebruik van de toewijzlijsten, worden de toewijzlijsten goedgekeurd door de manager Bewonerswerking of zijn vervanger.

KANDIDATEN DIE EERST AAN BEURT ZIJN

Om te bepalen wie er het meest aanspraak maakt op de woning, wordt er eerst gekeken bij wie van de kandidaten op het inschrijvingsregister, de woning overeenkomt qua rationele bezetting en de opgegeven voorkeur.

Bij die kandidaten die weerhouden zijn, wordt vervolgens nagegaan wie er recht op voorrang heeft.

Thuispunt Gent houdt achtereenvolgens rekening met :

- › de voorkeur van de kandidaat-huurders;
- › de rationele bezetting van de woning;
- › de absolute voorrangsregels (eventueel aangevuld met gemeentelijke regels);
- › de optionele voorrangsregels (eventueel aangevuld met gemeentelijke regels);
- › de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

¹⁸ De mandateringsbevoegdheden zijn expliciet beschreven in het Huishoudelijk Reglement en goedgekeurd door de Raad van bestuur op 1/4/2019.

Hiervan kan worden afgeweken en kan er een versnelde toewijzing plaatsvinden in het kader van een renovatie/sloop/verkoop van de sociale huurwoning, onderbezetting of als er bijzondere omstandigheden van sociale aard zijn, of als de toewijzing gebeurt in het kader van de samenwerking tussen wonen en welzijn.

**Er wordt dus voor de toewijzing achtereenvolgens rekening gehouden met de voorkeur, de rationele bezetting, de absolute voorrangregels, de optionele voorrangregels en chronologische volgorde van inschrijvingen.
Daarnaast bestaat ook het systeem van versnelde toewijzingen.**

DE VOORKEUR VAN DE KANDIDAAT-HUURDER

De kandidaat-huurder kan een voorkeur opgeven inzake ligging, type, maximale huurprijs en maximale vaste huurlasten. In dat geval komt de kandidaat-huurder alleen in aanmerking voor de woningen die voldoen aan zijn voorkeur en die hij/zij/hen rationeel kan bezetten.

RATIONELE BEZETTING

Rationele bezetting is de passende bezetting van een woning, waarbij **rekening wordt gehouden met het aantal personen** die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen **en de fysieke toestand van deze personen**.

TOEPASSING BINNEN THUISPUNT GENT – DE RATIONELE BEZETTINGSREGELS



Jouw gezin	Jouw woning
Alleenstaande persoon	Studio of appartement met 1 slaapkamers
Alleenstaande persoon met invaliditeit	Aangepaste of niet aangepaste studio
	Aangepast of niet aangepast appartement met 1 slaapkamer
	Aangepast of niet aangepast appartement met 1,5 slaapkamer
	Aangepast appartement met 2 slaapkamers
Koppel met invaliditeit	Aangepast of niet aangepast appartement met 1 slaapkamer
	Aangepast of niet aangepast appartement met 1,5 slaapkamer
	Aangepast appartement met 2 slaapkamers
Koppel	Appartement of huis met 1 slaapkamer
Koppel met medisch attest (samen slapen onmogelijk)	Appartement of huis met 2 slaapkamers
Alleenstaande of koppel van minimum 65 jaar	Appartement met 1 slaapkamer
	Aangepaste seniorenwoning of aangepast huis met 1 slaapkamer
Alleenstaande persoon met 1 kind ten laste of met bezoekrecht, omgangsrecht of co-ouderschap voor 1 kind	Appartement of huis met 2 slaapkamers

Alleenstaande met meer dan 1 kind ten laste of met bezoek-, omgangsrecht of co-ouderschap voor meer dan 1 kind	Appartement of huis met 2 of meer slaapkamers
Koppel met meer dan 1 kind ten laste of met bezoekrecht, omgangsrecht of co-ouderschap voor meer dan 1 kind	Appartement of huis met 2 of meer slaapkamers
Alleenstaande persoon of koppel met 2 kinderen	Appartement of huis met 3 slaapkamers
Alleenstaande persoon of koppel met 3 kinderen	Appartement of huis met 3 of 4 slaapkamers
Alleenstaande persoon of koppel met 4 kinderen	Appartement of huis met 3, 4 of 5 slaapkamers
Alleenstaande persoon of koppel met 5 of 6 kinderen	Appartement of huis met 4 of 5 slaapkamers
Alleenstaande persoon of koppel met meer dan 6 kinderen	Appartement of huis met 5 slaapkamers
2 volwassenen die geen partners zijn	Appartement of huis met 2 slaapkamers
3 volwassenen die geen partners zijn	Appartement of huis met 3 slaapkamers
4 volwassenen die geen partners zijn	Appartement of huis met 4 slaapkamers
5 volwassenen die geen partners zijn	Appartement of huis met 5 slaapkamers

Aantal personen

- › Thuispunt Gent moet via de rationele bezetting maximaal inzetten op een efficiënte en effectieve inzet van middelen. Deze rationele bezettingsregels zijn aangepast aan het eigen patrimonium, rekening houdend met het vooropgesteld aantal bewoners en het aantal aanwezige slaapkamers
- › Alleen woningen die voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten¹⁹, komen in aanmerking om verhuurd te worden. De bepaling van de rationele bezetting dient derhalve minstens rekening te houden met de bezettingsnormen²⁰.
- › Er wordt voor de rationele bezetting geen rekening gehouden met personen die als tijdelijke bewoners worden beschouwd.
- › Bij het beoordelen van de rationele bezetting moet rekening worden 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 in co-ouderschap die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij/zij/hen kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen. Als de kandidaat-huurder zwanger is, vraagt Thuispunt Gent een attest van zwangerschap en dan kan daar rekening mee gehouden worden voor de uitbreiding van het type woning dat de kandidaat-huurder wil, mits de kandidaat goed geïnformeerd wordt dat de woning van een groter type pas zal kunnen toegewezen worden nadat het kind is geboren. Immers, de woning moet toegewezen worden aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert. Als de kandidaat-huurder zwanger is, heeft dat geen invloed op de bepaling van het aantal personen ten laste. Het moment om het aantal personen ten laste te bepalen is de situatie zoals die op dat moment is.
- › Als een kandidaat-huurder gezinsleden heeft in het buitenland waarvoor een gezinshereniging wordt gepland, wordt daar rekening mee gehouden voor de rationele bezetting. De kandidaat-huurder zal immers worden ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging, die dus geschikt zijn om met het voltallige gezin te bewonen.
 - Als op het ogenblik van mogelijke toewijzing, de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en de woning dus niet effectief rationeel bezet kan worden, wordt er gekeken naar de feitelijke gezinssamenstelling. Er zal dan een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, worden toegewezen met inachtneming van de voorrangregels.

¹⁹ vastgesteld ter uitvoering van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode

²⁰ die vastgelegd zijn in het technisch verslag, zoals vermeld in artikel 2, §1, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen

- Na de gezinshereniging zal een woning aangepast aan de gezinssamenstelling via de voorrangsregel 'interne mutatie' worden toegewezen.
- Zolang de aanvragende persoon nog niet is gehuisvest door Thuispunt Gent stelt er zich geen probleem. Hij/zij/hen schuift op de wachtlijst voor een grotere woning. Is de aanvragende persoon wel al gehuisvest dan schrijft hij/zij/hen zich terug in op de wachtlijst op het moment dat het gezin overkomt en genieten ze van de toepasselijke voorrangregel. Als de aanvragende persoon op het moment van gezinshereniging een sociale woning betreft die te klein is om het ganse gezin te huisvesten, kan het gezin maar intrekken van zodra er een afdoende grote woning werd toegewezen. De woning is te klein als ze niet beantwoordt aan de minimale bezettingsnorm.

fysieke gesteldheid

Thuispunt Gent kan bij de bepaling van de rationele bezetting rekening houden met het feit dat de woning geschikt is voor kandidaat-huurders met een specifieke fysieke gesteldheid.

Dit slaat op de absolute voorrangsregel waarbij woningen specifiek worden toegewezen aan kandidaat-huurders van wie de woning aangepast is aan de fysieke handicap, dan wel fysieke beperking van de kandidaat-huurder.



De uitzonderingen op de rationele bezetting

Thuispunt Gent kan afwijken van de rationele bezettingsnormen om de volgende redenen:

- › als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van **renovatie**. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen²¹ gelden;
- › als een huurder wordt herhuisvest ten gevolge van de **overbezetting** van een woning, en als op korte termijn geen woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, kan vrijgemaakt worden. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen²² gelden voor de toe te wijzen woning.
- › als een huurder moet herhuisvest worden in kader van **onderbezetting**. In dat geval wordt een woning toegewezen waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal huurders, minderjarige gezinsleden en gemelde personen, niet groter is dan 1

DE ABSOLUTE VOORRANGSREGELS

Er zijn een vast aantal absolute voorrangsregels wettelijk bepaald, die achtereenvolgens worden toegepast. Er kan niet van worden afgeweken. In toepassing van het LTR krijgt de doelgroep 'ouderen vanaf 65 jaar' bovendien hun plaats binnen de absolute voorrangsregels.

Er wordt bijgevolg achtereenvolgens aan volgende kandidaat-huurders een voorrang toegekend:

1° AANGEPASTE WONING

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

Er geldt een voorrang voor:

- › de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking. Deze aangepaste woningen staan informatief opgesomd bij het overzicht van het LTR maar worden via deze aparte voorrang geregeld b.v. aangepaste rolstoelappartementen al dan niet via Exalta (Focus-Plus) verhuurd.
- › de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning²³, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.



De kandidaat-huurder met een fysieke handicap of beperking kan niet automatisch aanspraak maken op deze voorrang. Er moet bij de toewijzing van de woning een *verband* zijn tussen de specifieke kenmerken van de woning (duidelijke gekwalificeerde investeringen, meer dan enkele kleine ingrepen aan de woning) en de aard van de fysieke handicap of beperking. Bijvoorbeeld: een persoon die zich kan behelpen met een looprek komt in eerste instantie niet in aanmerking voor een rolstoeltoegankelijke woning. Kandidaten die een doktersattest van rolstoelgebondenheid kunnen voorleggen, kunnen voorrang krijgen voor een woning/appartement dat volledig is aangepast aan rolstoelgebruikers.

²¹ die vastgelegd zijn in het technisch verslag, zoals vermeld in artikel 2, §1, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen

²² die vastgelegd zijn in het technisch verslag, zoals vermeld in artikel 2, §1, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen

²³ In het kader van sociale assistentiewoningen wordt afgeweken van de leeftijds- en eigendomsvoorwaarde en dat er de mogelijkheid is om de voorkeur voor de kandidaat-huurder te beperken tot die woningen.

Het attest moet duidelijk vermelden dat het over een permanent gebruik van de rolwagen (rolstoelafhankelijk) gaat en dus niet over occasioneel gebruik. **Deze aangepaste woningen worden toegewezen aan deze doelgroep. Bij uitputting van deze kandidaten worden de toewijzingen gedaan aan kandidaten met een functionele beperking qua mobiliteit. Thuispunt Gent zal de woning toewijzen rekening houdend met volgende cascade:**

- › Personen die rolstoelafhankelijk zijn
- › Personen met een fysieke beperking maar die niet rolstoelafhankelijk zijn
- › Personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn b.v. ouderen (65+)
- › Personen met een niet-fysieke beperking maar de handicap moet wel verband hebben met het feit dat de kandidaat een gelijkvloers nodig heeft.
- › De leeftijd van de kandidaat-huurder speelt geen rol. Een medisch attest kan de fysieke handicap of beperking van de kandidaat-huurder aantonen.

1° LTR

Dit IHR is aangevuld met het Lokaal Toewijzingsreglement (LTR)²⁴ sociale huurwoningen, opgemaakt door de Stad Gent uit het werkgebied. De voorbehouden woningen van het LTR worden, rekening houdend met de rationele bezetting, prioritair toegewezen volgens het volgende cascadesysteem.

Het LTR bepaalt voor woningen aangepast aan ouderen en gelijkvloerse wooneenheden met 1 slaapkamer dat de toewijzing gebeurt volgens volgend cascadesysteem:

1. kandidaat-huurder van minstens 75 jaar die zijn woning moet verlaten *en nog voldoende zelfstandig*²⁵ kunnen wonen, al dan niet met de nodige thuiszorg.
2. kandidaat-huurder van minstens 75 jaar zonder dat die zijn woning moet verlaten
3. kandidaat-huurder van minstens 65 jaar

1° bis WOONBEZETTINGSNORM

Dit is een voorrangsregel voor de kandidaat-huurders die **onaangepast wonen (overbezette woning)**. Dit betekent dat de woning niet meer voldoet aan de minimumnormen voor bezetting (woonbezettingsnorm²⁶).

1° ter SOCIALE ASSISTENTIEWONING

Er is een voorrang voor de kandidaat-huurder die verplicht zijn sociale (assistentie)woning moet verlaten Thuispunt Gent kan een gemotiveerde afwijking toestaan op die verplichting

- › als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, of een ADL-woning, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft
- › als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij Thuispunt Gent een gemotiveerde afwijking toestaat

1° quater GEGROND VERHAAL

Er geldt een voorrang voor de benadeelde kandidaat-huurder nl. degene die in het gelijk werd gesteld door de toezichthouder(gegrond verhaal naar aanleiding van de hiernavolgende beslissingen):

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

2° ONVOLDOENDE WONINGKWALITEIT: privé-huurder wegens werken VWC/sociaal beheersrecht/zakelijk recht

Er geldt een voorrang voor de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning en wiens woning, waar Thuispunt Gent contractueel een zakelijk recht heeft op verworven, dient ontruimd te worden naar aanleiding van renovatiewerken.

²⁴ De volledige tekst van het Lokaal Toewijzingsreglement kan op eenvoudig verzoek ingekeken worden.

²⁵ De sociale verhuurder kan een medisch attest opvragen aan de kandidaat-huurder als er wordt getwijfeld aan de mogelijkheden van de huurder om nog zelfstandig te wonen, mits thuiszorg. Indien er hiervoor geen doktersattest kan voorgelegd worden, dan zal de sociale verhuurder deze kandidaat-huurder doorverwijzen naar of zelf contact opnemen met het OCMW, departement ouderenzorg, Dienst Advies, Oriëntatie en Opname. Het is de oudere die op eigen initiatief de vraag tot het bekomen van deze voorrang moet stellen en het nodige bewijsstuk van het 'moeten verlaten van de woning' moet indienen bij de sociale verhuurder

²⁶ De minimale bezettingsnormen zijn niet hetzelfde als de rationele bezettingsnorm die bepaald wordt door Thuispunt Gent zelf.

3° VOORRANGSMUTATIE

Er geldt een voorrang voor

- › de kandidaat-huurder die huurder is bij Thuispunt Gent waarbij de woning niet voldoet aan de rationele bezetting, zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van Thuispunt Gent die aan de rationele bezetting voldoet (b.v. bij gezinsverdunding)
- › de kandidaat-huurder die huurder is bij Thuispunt Gent, waarbij de woning niet langer is aangepast aan de fysieke toestand van de bewoner



Dit kan alleen als de huurder bij zijn initiële inschrijving de exacte gezinssamenstelling meegedeeld heeft alsook de gegevens van de gezinsleden die in het buitenland verblijven en waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

Verlies van voorrang bij voorrangsmutatie: een kandidaat-huurder die wil verhuizen omwille van de rationele bezetting die niet aan zijn gezinssamenstelling beantwoordt en die twee maal ongegrond een aanbod weigert dat beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, zal niet meer van die voorrang kunnen genieten als hij/zij/hen geschrapt wordt.

4° GEZINSHERENIGING

Er is een voorrang voor de kandidaat-huurder van wie de gezinshereniging²⁷ nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen

5° (ON)ROEREND GOED NIET BESTEMD VOOR WONEN

Er is een voorrang voor de kandidaat-huurder die woont in een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, op de datum waarop dat overeenkomstig in een proces-verbaal werd vastgesteld. Het betreft een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookegelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren.



Dit (on)roerend goed kan slechts eenmaal aanleiding geven tot deze voorrang. Dat geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed, of de kamer bewoont (geen mogelijkheid tot opsplitsen), of het gezin die nadien de woning, het onroerend goed, of de kamer zou proberen te betrekken (krijgt in ieder geval geen voorrang) of de inschrijving bij een andere verhuurder (na de toewijzing van een sociale woning verliest men de voorrang bij eventuele andere verhuurders waar men is ingeschreven).

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van deze voorrang beantwoordt, kan dus 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 huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangregel.

Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer bovendien sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

Bovendien wordt de voorrang, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder Thuispunt Gent binnen de twee maanden na de vaststelling op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie.

De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij/zij/hen na de vaststelling van de feiten in een proces verbaal, zou verhuizen naar een noodwoning. Als hij/zij/hen naar een andere woning verhuist, verliest hij/zij/hen zijn voorrang.

²⁷ de regel dat als er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend, de kandidaat-huurder zich moet inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging

6° ONVOLDOENDE WONINGKWALITEIT: ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring – OF attest/besluit
Er geldt een voorrang voor de kandidaat-huurder die in een slechte woning (onbewoonbaar²⁸ of ongeschikt²⁹) woont inzake woonkwaliteit:



Deze woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot deze voorrang.

Een kandidaat-huurder kan deze voorrang enkel invoeren als hij/zij/hen verklaart niet zelf de verantwoordelijk te zijn voor de vastgestelde gebreken. Dit kan met een verklaring op erewoord. Als nadien blijkt dat zijn verklaring niet overeen stemde met de werkelijkheid, kan dat leiden tot opzeg van de huurovereenkomst.

De voorrang geldt niet:

- › Als het besluit tot ongeschikt-of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont
- › Als de kandidaat de woning niet langer bewoont, tenzij hij/zij/hen in een noodwoning woont

De bewoner heeft recht op voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning in dezelfde gemeente als hij/zij/hen zich binnen 2 maanden na kennisgeving van het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring inschrijft als kandidaat-huurder bij de sociale huisvestingsmaatschappij die in de gemeente werkzaam is (ongeacht de datum van het conformiteitsonderzoek);

Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer bovendien sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

7° ONTVOOGD MINDERJARIGE PERSOON

Er geldt een voorrang voor de kandidaat-huurder die een ontvoogde³⁰ minderjarige persoon is. Hierbij moet steeds het vonnis als bewijsstuk worden voorgelegd. Thuispunt Gent aanvaardt ook een attest van de erkende dienst waar de jongere begeleid wordt.

OPTIONELE VOORRANGSREGELS

Thuispunt Gent past geen optionele voorrangsregels toe.

CHRONOLOGIE

Hiermee wordt de chronologische volgorde van inschrijven in het kandidatenregister bedoeld. Iedere kandidaat-huurder kreeg bij inschrijving een unieke dossiercode, die bestaat uit achtereenvolgens het jaartal, de maand en de dag van de inschrijvingsdatum, gevolgd door een volgnummer. Op basis van deze code wordt nagegaan wie, na aftoetsing van de voorgaande bepalingen, het meest batig gerangschikt staat voor de beschikbare woning.

UITNODIGINGSBRIEF

De woning wordt aangeboden aan de kandidaat-huurder die op basis hiervan het eerst is gerangschikt. Thuispunt Gent bepaalt de termijn waarbinnen de kandidaat-huurder moet reageren en wijst de kandidaat-huurder op de schrappingsgrond (sanctie als de kandidaat-huurder tweemaal een valabel aanbod ongegrond weigert of tweemaal niet reageert nl. schrapping uit het inschrijvingsregister).

Thuispunt Gent kan het aanbod van een woning aan meerdere van de meest batig gerangschikte kandidaat-huurders tegelijk doen. Als meer kandidaat-huurders het aanbod hebben ontvangen is het niet-reageren of het weigeren van het aanbod enkel een reden tot het aanrekenen van een weigering als de aanvaarding van het aanbod zou hebben geleid tot de toewijzing van de woning aan die kandidaat-huurder. Als er meerdere kandidaat-huurders het aanbod aanvaardden, krijgt de eerst gerangschikte kandidaat-huurder de woning toegewezen.

In de uitnodigingsbrief staat reeds een moment van bezichtiging vermeld wanneer de kandidaten de woning kunnen bekijken.

²⁸ overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

²⁹ met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de voormelde codex, als die woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken "omhulsel" of "binnenstructuur" heeft.

³⁰ Het betreft NIET de minderjarige personen die begeleid zelfstandig woont in het kader van de bijzondere jeugdzorg.

BEZICHTIGING

De huurder heeft nl het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen. De kandidaten moeten geen contact meer opnemen om een bezichtigingsafspraak aan te vragen, waardoor de procedure sneller kan verlopen. Hun aanwezigheid op het vastgelegde moment telt als reactie, een aanwezigheidslijst moet worden afgetekend. Thuispunt Gent laat meestal de aangeboden woning bezichtigen en uitzonderlijk een vergelijkbare.

De bezichtiging gebeurt op verschillende manieren:

- › Bij groepsbezichtiging worden zowel effectieve als reservekandidaten uitgenodigd en dit voor meerdere leegstaande panden in een gebouw of bij verhuur van een nieuwbouwproject
- › Kandidaat-huurders kunnen zelfstandig gaan bezichtigen. Ze komen daarvoor de sleutels afhalen en terugbrengen naar de balie van Thuispunt Gent. Hierbij wordt één kandidaat per pand uitgenodigd.
- › Of ze gaan samen met een medewerker van Thuispunt Gent kijken. Dit is meestal het geval bij verplichte herhuisvesting wegens renovatie of verkoop, maar ook bij kandidaten uitgenodigd voor een aangepast rolstoelappartement. Hierbij wordt eveneens slechts één kandidaat per pand uitgenodigd.

Strikt gezien kan men een woning aanvaarden zonder die eerst bezichtigd te hebben. Toch is het zeker af te raden niet aanwezig te zijn op de bezichtigingsmoment.

REACTIE VAN DE KANDIDAAT

Bij de uitnodigingsbrief is al een reactieformulier voorzien, dat de kandidaat moet invullen en terugsturen om al dan niet de interesse in de woning en de reden van geen interesse te bevestigen. Daarna ontvangt de kandidaat een brief van Thuispunt Gent met de beslissing van Thuispunt Gent om de reden van weigering al dan niet als gegrond te verklaren. In geval van een acceptatie door de eerste rechthebbende, wordt de kandidaat uitgenodigd op afspraak voor de verdere administratieve afhandeling.

CONTROLE VAN DE TOELATINGSVOORWAARDEN

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

De kandidaat-huurders die ingaan op het aanbod van Thuispunt Gent, worden op dat moment afgetoetst aan de toelatingsvoorwaarden. De meest batig gerangschikte kandidaat-huurder die aan de toelatingsvoorwaarden voldoet, krijgt de toewijzing van de woning.

De kandidaat-huurder moet bijgevolg voldoen aan de toelatingsvoorwaarden op het moment dat de woning werd aangeboden en de kandidaat-huurder op het aanbod inging.

Enkel als blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde is er een uitzondering voorzien. In dat geval wordt aan de kandidaat-huurder schriftelijk meegedeeld dat er enkel een toewijzing kan plaatsvinden als hij/zij/hen binnen de door Thuispunt Gent opgegeven termijn van minimaal vijftien kalenderdagen documenten voorlegt, die bewijzen dat zijn huidige inkomen wel onder de inkomensgrens valt.

Als hij/zij/hen die documenten niet binnen die termijn voorlegt, of als blijkt dat zijn huidig inkomen eveneens niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde, wordt de woning toegewezen aan de volgende meest batig gerangschikte kandidaat-huurder die het aanbod heeft aanvaard en wordt de kandidatuur geschrapt uit het inschrijvingsregister

Bij toewijzing van een sociale huurwoning worden de toelatingsvoorwaarden afgetoetst van zodra de kandidaat-huurder te kennen heeft gegeven het aanbod te willen aanvaarden. Zodoende zal tussen het moment dat de kandidaat-huurder reageerde op de aanbodbrief en de ondertekening van de huurovereenkomst de voorwaarden worden nagegaan. Het is tijdens die fase en bijvoorbeeld niet op de aanvangsdatum van de huurovereenkomst dat men aan de gestelde voorwaarden dient te voldoen.

**Samenvattend zal de woning uiteindelijk toegewezen worden aan de
hoogst gerangschikte en geïnteresseerde kandidaat op de toewijzingslijst
die tijdig heeft gereageerd
en die voldoet aan de toelatingsvoorwaarden**



Zittende huurders die vrijwillig of verplicht intern muteren, worden niet meer gecontroleerd op de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Dit geldt ook wanneer een huurder van een andere sociale verhuurder door renovatie, aanpassing, sloop of verkoop van de sociale woning naar Thuispunt Gent verhuist. Opgelet! Bij een vrijwillige verhuis naar een andere verhuurder moet de huurder wel voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

ANDERE TOEWIJSSYSTEMEN

Zoals eerder aangegeven, zijn er naast voorgaande voorrangregels, ook nog andere toewijsregels. Deze gelden bij 3 andere situaties:

1-renovatie, sloop of verkoop van de sociale huurwoning

2-onderbezetting van de sociale huurwoning

3-versneld toewijzen bij uitzonderlijke omstandigheden of voor bepaalde kwetsbare doelgroepen

renovatie, sloop of verkoop van de sociale huurwoning

INFORMATIEPLICHT

Als de sociale huurwoning van de huurder gerenoveerd dient te worden, gesloopt zal worden of verkocht zal worden moet Thuispunt Gent de huurder op **gepaste wijze informeren** over de aard van de werken, de sloop of de verkoop, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs en de eventuele noodzaak van een tijdelijke of definitieve verhuizing. Het sociaal begeleidingsplan van Thuispunt Gent omschrijft hoe Thuispunt Gent hierbij te werk gaat.

VERPLICHTE HERHUISVESTING

Als Thuispunt Gent dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning, sloopwerkzaamheden of verkoop, noodzakelijk acht, moet de zittende huurder herhuisvest worden. **De huurder moet instemmen** met die herhuisvesting.

De huurder kan **tijdelijk** dan wel **definitief** herhuisvest worden bij Thuispunt Gent of bij een andere verhuurder. De huurder kan ook tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen. De huurder hoeft bij de herhuisvesting niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

Thuispunt Gent kan **afwijken** van de hoger vermelde toewijzingsregels³¹, alsook van de rationele bezettingsnormen.

› **De tijdelijke herhuisvesting**

- › Thuispunt Gent kan **afwijken** van de toewijzingsregels. De rationele bezettingsregels van Thuispunt Gent moeten niet gevolgd worden
- › Bij een tijdelijke herhuisvesting bij een sociale verhuurder kan de huurder het aanbod van een woning dan ook niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen en kan een huur opzeg tot gevolg hebben.
- › Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een **bijlage** gevoegd,
- › **De tijdelijke herhuisvesting** kan in een woning van Thuispunt Gent of in een woning van een andere verhuurder:
 - › ***In een woonst van Thuispunt Gent***

De huurder kan het aanbod van een woning die voldoet aan de woonkwaliteitsnormen niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen, hetgeen Thuispunt Gent toelaat om de huurovereenkomst op te zeggen.

De te betalen huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden mag niet hoger liggen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt. De kosten en lasten dienen echter wel berekend te worden op basis van de tijdelijke woonst.
 - › ***In een woonst van een andere verhuurder***

Solidariteitsprincipe andere SHM: herhuisvesten huurders andere SHM wegens renovatie: in Gent zijn er verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) actief en allen worden geconfronteerd met renovaties dus verhuisbeweging wegens technische redenen.. In praktijk kijkt elke SHM natuurlijk eerst wat de mogelijkheden binnen eigen patrimonium zijn. Bovendien kunnen afspraken gemaakt worden om elkaars huurders te herhuisvesten. Of dit haalbaar is, hangt af van enkele beperkingen zoals timing van het project/licking.

Thuispunt Gent beslist om (naast haar eigen huurders) ook huurders van Gentse Haard + Volkshaard + Habitare+opnieuw te huisvesten. Omgekeerd kan Thuispunt Gent een beroep doen op de mogelijkheden van deze SHM. De prioriteitencode van huurders van andere SHM blijft doorgaans wel lager dan die van de herhuisvesting van de eigen huurders.
 - › ***In een private huurwoning of bij derden***

³¹ Met behoud van de toepassing van artikel 6.18, vijfde lid, kan Thuispunt Gent afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18, eerste lid, 2° tot en met 4°, en artikel 6.19 tot en met artikel 6.29.

- › **De terugkeerplicht op het einde van de werkzaamheden.**
Na de beëindiging van de renovatie-, sloop of aanpassingswerkzaamheden en eventueel vervangingsbouw is de huurder verplicht om terug te keren naar de sociale huurwoning als hij/zij/hen die rationeel kan bezetten. Als de huurder weigert terug te keren, kan Thuispunt Gent de huurovereenkomst opzeggen. Op het einde van de werkzaamheden kunnen huurder en verhuurder overeenkomen dat de huurder in de sociale woning, die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen. Dit kan alleen als de huurder de woning rationeel bezet. Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Als hij/zij/hen de woning niet langer rationeel kan bezetten, verhuist de huurder naar een andere woning van Thuispunt Gent die wel voldoet aan de rationele bezetting. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij/zij/hen in aanmerking wil komen. Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.
- › **De definitieve herhuisvesting**
 - › Bij een definitieve herhuisvesting bij een sociale verhuurder kan de huurder één maal ongegrond weigeren. Pas bij een twee ongegronde weigering van een valabel aanbod kan dit de **beëindiging** van de huurovereenkomst tot gevolg hebben.
 - › Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen **aangeven** waarvoor hij/zij/hen in aanmerking wil komen
 - › In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.
 - › Bij een definitieve toewijzing moet het steeds gaan om een sociale huurwoning die voldoet inzake rationele bezetting.

Onderbezetting van de sociale huurwoning

Een woning wordt als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds het aantal huurders en gezinsleden, in die woning, groter is dan 1. Dat betekent dat een alleenstaande persoon vanaf een drie slaapkamerwoning onderbezet woont, een koppel vanaf een vierslaapkamerwoning, een koppel met één kind vanaf vijf slaapkamers,...

Als een huurder een woning betreft die niet langer is aangepast aan de rationele bezetting, kan hij/zij/hen zich inschrijven voor een kleinere woning en via de toepassing van de voorrangregel 'voorrangsmutatie' de woning laten toewijzen.

Om grotere woningen vrij te maken voor gezinnen die overbezet wonen in een sociale huurwoning of gezinnen die op de wachtlijst staan, kan Thuispunt Gent dwingend optreden in het geval van onderbezetting. Thuispunt Gent voert hiervoor een gerichte en transparante communicatie.

De woning die dan aangeboden wordt, moet aan **vier voorwaarden** voldoen:

- › de woning moet voldoen aan de bezettingsnormen zodat ze niet opnieuw onderbezet zou zijn. Het mag dus eventueel een woning zijn die niet voldoet aan de rationele bezetting zoals ingevuld door Thuispunt Gent.
- › de aangeboden woning moet liggen in dezelfde omgeving als de huidige woning. Er is geopteerd voor een straal van vijf kilometer.
- › de reële huurprijs vermeerderd met alle huurlasten (zowel vaste als individuele) ligt niet hoger dan de reële huurprijs en alle lasten van de huidige woning.
- › tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een ander woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.

Als Thuispunt Gent geen gepast aanbod heeft, al dan niet op korte termijn, kan Thuispunt Gent een ander aanbod doen dat afwijkt van de voornoemde voorwaarden. In dat geval kan de huurder weigeren zonder dat dat gevolgen heeft.

- › Als de huurder tweemaal een valabel aanbod weigert, zal in het geval de huurder een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, een onderbezettingsvergoeding kunnen worden aangerekend van 25 euro per slaapkamer die volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt (geïndexeerd naar 35 euro voor toepassing in 2023)
- › Heeft de huurder een huurovereenkomst van negen jaar, dan zal de huurovereenkomst niet verlengd worden als de huurder op het einde van de huurperiode of één van de verlengde periodes nog steeds onderbezet woont.

Toepassing bij Thuispunt Gent

Thuispunt Gent engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van zijn patrimonium. Dit dient afgestemd te worden op de lokale context.

Thuispunt Gent heeft op de Raad van Bestuur d.d. 05/09/2017 volgende aanpak afgesproken om de onderbezetting aan te pakken, rekening houdend met de lokale context.

- › Thuispunt Gent kan op basis van de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaten van de wachtlijst, en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten zelf beslissen of er een noodzaak tot verhuis is, en of ze een aanbod gaan doen. Thuispunt Gent kan van alle toewijzingsregels afwijken bij de toewijzing.
- › Thuispunt Gent is al een tijdje bezig om de onderbezetting binnen het patrimonium aan te pakken. Thuispunt Gent doet immers elk jaar een groot aantal verplichte verhuizen in het kader van haar renovatieprogramma. De vele herhuisvestingsprojecten bieden Thuispunt Gent dus een kans om naar een correcte bezetting te gaan.
- › Thuispunt Gent engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van zijn patrimonium. Thuispunt Gent beslist zelf op basis van de lokale context, lokale toewijsreglementen, kenmerken van het woningbestand incl. geplande nieuwbouw- en renovatieprojecten, de kenmerken van de kandidaten van de wachtlijst, en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten of er een noodzaak tot verhuis is, en of een aanbod wordt gedaan. Thuispunt Gent kan van alle toewijzingsregels afwijken bij de toewijzing.
- › Dat betekent dat Thuispunt Gent de onderbezetting zal aanpakken in cascade na dossiers overbezetting + ongeschiktheden + verplichte herhuisvesting wegens renovatie/sloop/verkoop (zijn urgenter)
- › In de aanpak van de onderbezetting baseert Thuispunt Gent zich op de feiten (cijfermateriaal) maar houdt Thuispunt Gent bovendien rekening met de context/kenmerken van de huurder. Thuispunt Gent contacteert de huurder en diens vertegenwoordiging (b.v. eventuele begeleiding of bewindvoering). Thuispunt Gent streeft ernaar om zoveel mogelijk huurders te motiveren zich vrijwillig kandidaat te stellen voor een kleinere woning. Thuispunt Gent kan op basis van de inventarisatie ook trachten via een aanmoedigingsbeleid een betere bezetting van zijn patrimonium na te streven.
Het betreft dan het aanbod van woningen die niet per se 'valabel' zijn volgens hierna vermelde definitie, maar wel de onderbezetting oplossen. Bij weigering zijn hier geen consequenties aan verbonden. Het is aangewezen dat de huurder die onderbezet woont, zich inschrijft en voorkeuren inzake type en ligging kiest, zolang deze maar voldoende mogelijkheden op een niet onderbezette toewijzing garanderen.
- › Als de huurder die onderbezet woont zich niet op vrijwillige basis inschrijft in het register kan Thuispunt Gent een 'valabel' aanbod doen aan de huurder en dit dus zonder rekening te houden met voorkeuren naar type en ligging. Thuispunt Gent kan om billijkheidsredenen rekening houden met sociale of medische gronden die worden aangevoerd bij weigeringen van een 'valabel' aanbod.

versneld toewijzen bij uitzonderlijke omstandigheden of voor bepaalde kwetsbare doelgroepen

1. Versnelde toewijzing wegens bijzondere omstandigheden van sociale aard

Thuispunt Gent kan aan een kandidaat-huurder versneld een woongelegenheden toewijzen door af te wijken van de (specifieke) toewijzingsregels.

De beslissingsverantwoordelijkheid over individuele afwijkingen ligt volledig bij Thuispunt Gent. De beoordeling van het sociale dossier behoort tot de bevoegdheid van het Toewijscomité (op advies van de sociale dienst en bekrachtigd door de manager) dat zal onderzoeken of er voldoende bijzondere omstandigheden van sociale aard zijn en of die opwegen tegen de motivaties/bijzondere omstandigheden van sociale aard van de kandidaten die hoger gerangschikt staan op de lijst.

De toezichthouder oefent specifiek toezicht uit op de versnelde toewijzing.

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

2. Specifieke doelgroepen

Bedoeling is dat kansen geboden worden aan een beperkte groep van kandidaat-huurders die maatschappelijk extra kwetsbaar zijn. Die doelgroep werd nader omschreven als daklozen, jongeren in het kader van begeleid zelfstandig wonen en personen met een geestelijk gezondheidsproblematiek.

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

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

De begeleidingsovereenkomst

Thuispunt Gent kan in het belang van de kandidaat-huurder als voorwaarde voor een toewijzing van de aanvrager eisen dat de aanvrager de nodige begeleidingsmaatregelen treft. De aanvrager kan hiervoor samenwerken met andere organisaties als die (een deel van) de begeleidingsnood zelf niet kan invullen. Om ervoor te zorgen dat de begeleiding niet vrijblijvend is, moeten de begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers.

Thuispunt Gent kan zelf de inhoud niet dicteren, maar wel met de aanvrager de nodige afspraken maken over de aard van de begeleiding. Thuispunt Gent blijft verantwoordelijk voor het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken. Andere, meer specifieke en meer gespecialiseerde hulpverlening moet verstrekt worden door de welzijns- en of gezondheidssector.

Uit de begeleidingsovereenkomst tussen huurder en begeleidende instantie moet blijken dat de begeleidingstermijn is afgebakend en dat de kandidaat-huurder binnen die termijn met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen.

Als blijkt na afloop van die termijn dat er extra ondersteuning nodig is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd.

Thuispunt Gent kan het verzoek van een erkende dienst alleen weigeren als:

- > de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- > de aanvrager de begeleiding niet kan garanderen
- > niet wordt voldaan aan de voorwaarde die betrekking hebben op het voorzien van begeleiding;
- > Thuispunt Gent al 5%³² heeft toegewezen via deze weg;
- > de kandidaat-huurder tot een gemeentelijke doelgroep behoort, waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald

De praktische toepassing is binnen de sector besproken en vastgelegd in **protocols**. De dossiers worden gecentraliseerd bij het OCMW dat de aanvraag richt tot Thuispunt Gent.

Het betreft volgende afspraken:

59 versnelde toewijzingen (daklozen + jongeren met begeleiding voor zelfstandig wonen + personen met een geestelijk gezondheidsprobleem) door Gentse SHM waarvan **37 door Thuispunt Gent (jaarlijks) + 2** via inkanteling ABC.

Thuispunt Gent gaat, gelet op het protocol met OCMW Gent, niet in op vragen van andere OCMW's.

Vanaf 1/1/2021 is er echter een **ritssysteem** van toepassing, en dit gedurende de overgangperiode van de aangekondigde renovaties (zie het integraal meerjarenplan van Thuispunt Gent). Het betekent '**1 toewijs uit het protocol op de 3 tot eind juni 2021 en 1 toewijs uit het protocol op de 4 vanaf 1 juli 2021**'.

Bij de toepassing van dit ritssysteem betreft het de toewijzingen van de kandidaat-huurders die op de wachtlijst staan en die van buitenaf komen³³



WEIGERING/SCHORSING TOEWIJZING DOOR THUISPUNT GENT

Thuispunt Gent kan in bepaalde gevallen **weigeren om een woning toe te wijzen** aan een kandidaat-huurder die batig gerangschikt staat.

³² Het aandeel van 5% wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen over de 5 voorgaande jaren. Met de toewijzingen omwille van herhuisvesting omwille van renovatie wordt geen rekening gehouden. Thuispunt Gent kan kiezen om meer dan 5% toe te wijzen op basis van deze samenwerking

³³ kandidaten op de wachtlijst van Thuispunt Gent die NIET reeds huren bij Thuispunt Gent (mogen evt. wel bij een andere SHM huren)

Er is een getrappt³⁴ systeem alvorens Thuispunt Gent een toewijzing mag weigeren.³⁵ Het grondrecht op een behoorlijke huisvesting mag niet vergeten worden in de beoordeling.

Zo zijn de redenen van weigering van toewijzing:

OP BASIS VAN EEN TEKORTKOMING MET BETREKKING TOT DE HUURDERSVERPLICHTINGEN

Het algemeen principe is dat het niet nakomen van huurdersverplichting(en) een aanleiding kan zijn voor een gemotiveerde weigering/schorsing van een toewijs.

Het gaat over de kandidaat-huurder die huurder van Thuispunt Gent is of geweest is en:

- › van wie de huurovereenkomst werd beëindigd omdat de huurder niet meer voldoet aan de voorwaarden, bij ernstige tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen of bij wanbetaling. Een huurovereenkomst kan te allen tijde kan worden opgezegd als een huurder zijn huurdersverplichtingen ernstig of blijvend niet nakomt.
- › die de woning van een verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij/zij/hen ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is, zonder dat Thuispunt Gent het initiatief heeft genomen om de huurovereenkomst te beëindigen. Thuispunt Gent moet zijn beslissing motiveren. Alle vormen van domiciliefraude vallen hieronder.

OP BASIS VAN OPENSTAANDE SCHULDEN BIJ THUISPUNT GENT

Als de *huurovereenkomst werd beëindigd* wegens wanbetaling³⁶ aan Thuispunt Gent OF ook als er openstaande schulden zijn bij *zittende huurders* die een mutatie-aanvraag hebben ingediend wordt de toewijs gemotiveerd geweigerd³⁷ als er meer dan 2 maanden huurachterstal is én als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost tenzij dat de woning die de huurder huurt van Thuispunt Gent het voorwerp is van een ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsprocedure.

Indien de woning die huurder huurt van Thuispunt Gent ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard OF indien er een technisch verslag beschikbaar is waaruit blijkt dat er werken moeten worden uitgevoerd en een herhuisvesting aangewezen is OF *indien de woning opgenomen is in een herhuisvesting wegens renovatie/verkoop/sloop*, primeert de mutatie en zal een toewijs gebeuren ook indien huurder meer dan 2 maanden huurachterstal heeft.

Het aanbieden van een woning wordt tijdens een periode van 1 jaar opgeschort.

Als de schuld volledig vereffend is, bevestigen de diensten dat de kandidaat terug in aanmerking komt voor een toewijzing. Het Toewijscomité neemt akte van zowel de gemotiveerde weigering als de annulatie van deze weigering wegens betaling.

Als de kandidaat-huurder echter in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan de sociale verhuurder de toewijzing slechts weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij Thuispunt Gent zijn afgelost. De toewijzing kan hoe dan ook niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld.

³⁴ In de eerste plaats moet Thuispunt Gent overwegen of aan de kandidaat-huurder begeleidende maatregelen kunnen worden opgelegd i.p.v. een toewijzing te weigeren. Thuispunt Gent heeft dan immers de mogelijkheid om de betrokkene op te zeggen als de begeleidingsovereenkomst niet wordt nageleefd. Het niet naleven van de afspraken die opgenomen zijn in die overeenkomst is een huurdersverplichting.

Als een toewijzing geweigerd wordt, kan Thuispunt Gent eveneens beslissen om de toewijzing van een volgende woning met maximaal een jaar op te schorten. Het Toewijscomité neemt een beslissing over de exacte schorsingstermijn.

De kandidaat-huurder kan een verhaal indienen als hem een toewijzing wordt geweigerd.

³⁵ 6.22 BVCW

³⁶ Begrippen 'wanbetaling' en 'schulden' en 'huurprijs' worden vermeld in de wetgeving.

De huurprijs is de reële huur (want "alle kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder, die in de huurovereenkomst zijn omschreven, komen ten laste van de huurder ten bedrage van de reële uitgaven waarmee ze overeenstemmen. Ze zijn niet begrepen in de huurprijs"). Zowel bij zittende als bij vertrokken huurders geldt het betalen van de huurprijs als criterium (huurdersverplichting). Daarom moet afgetoetst worden of de wanbetaling/bedrag van openstaande schulden niet groter is dan het bedrag dat overeenkomt met 2 maanden reële huur.

³⁷ **KSH Artikel 22.** (23/12/2013- ...) De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is of geweest is en :

1° van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 98, § 3, 2°, van de Vlaamse Wooncode;

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

De verhuurder kan afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 29 van het KSH als ook van de rationele bezettingsnormen. De verhuurder beschikt dan ook over een zekere autonomie in verband met de herhuisvesting naar aanleiding van renovatiewerken.

OP BASIS VAN DE LEEFBAARHEID: ERNSTIGE BEDREIGING FYSISCHE OF PSYCHISCHE INTEGRITEIT

In uitzonderlijke gevallen kan Thuispunt Gent 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. Het aanbieden van een woning wordt tijdens een periode van 1 jaar opgeschort. Deze dossiers worden op het Toewijsc comité besproken, dat de exacte schorsingstermijn bepaalt.

NIET ZELFSTANDIG KUNNEN WONEN/GEEN BEGELEIDING

Thuispunt Gent kan de toewijzing weigeren als de kandidaat-huurder niet in staat is zelfstandig te wonen zonder begeleiding én begeleiding weigert. **Het aanbieden van een woning wordt tijdens een periode van 1 jaar opgeschort. Deze dossiers worden op het Toewijsc comité besproken, dat de exacte schorsingstermijn bepaalt.**

NOG MEER DETAILS KAN JE HIER NALEZEN

- › de **brochure Wegwijs in het sociaal huurstelsel** op de website van Wonen-Vlaanderen (<https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur>)
- › Artikel 6.18 t.e.m.25, 6.28 BVCW
- › Artikel 6.20 VCW

Info voor de **HUURDER**

HUUROVEREENKOMST

HIER VIND JE DE BELANGRIJKSTE INFO

- > **De overeenkomsten voor de verhuring van sociale woningen zijn wettelijk vastgelegd.**
- > **Er zijn twee typehuurovereenkomsten nl. bepaalde duur (9 jaar) en onbepaalde duur.**
- > **De huurovereenkomsten die gesloten (ondertekend) werden vanaf 1 maart 2017 hebben een duur van negen jaar.**
- > **Enkel de huurders moeten de huurovereenkomst tekenen, niet de bijwoners.**
- > **Naast het huurcontract, ontvangt de huurder ook nog extra toelichting, een reglement van inwendige orde, en andere info zoals een uitgebreide privacyverklaring, zodat de rechten en de plichten van de nieuwe huurder en van Thuispunt Gent duidelijk zijn.**

EEN WOORDJE UITLEG VIND JE HIER

Er zijn twee typehuurovereenkomsten voor SHM's nl. bepaalde duur (9 jaar) en onbepaalde duur. Alle typehuurovereenkomsten zijn wettelijk vastgelegd
De huurovereenkomsten die gesloten (ondertekend) werden vanaf 1 maart 2017³⁸ ³⁹ hebben een duur van negen jaar.
De huurovereenkomst wordt met periodes van drie jaar verlengd, als de huurder voldoet aan de gestelde voorwaarden. In het andere geval wordt de huurovereenkomst beëindigd met een opzegtermijn van zes maanden. De laatste dag van de opzegtermijn valt samen met het einde van de duurtijd van de huurovereenkomst.
De overeenkomsten voor de verhuring zijn wettelijk vastgelegd en moeten verplicht worden gebruikt. Als de wetgeving wijzigt, moeten bestaande huurovereenkomsten niet worden vervangen. De wijzigingen zijn automatisch onmiddellijk van toepassing op bestaande huurovereenkomsten.
Bij de huurovereenkomst wordt een reglement van inwendige orde en een toelichting op maat meegegeven: de toelichting zal worden aangepast als de regelgeving wijzigt. Thuispunt Gent zorgt ervoor dat de huurder op een toegankelijke manier van de gewijzigde toelichting kennis kan nemen.

DE ONDERTEKENING VAN HET HUURCONTRACT

Wie moet ondertekenen?

- > De huurovereenkomst wordt ondertekend door Thuispunt Gent en de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst.
- > De andere meerderjarige personen die de woning duurzaam (zullen) betrekken, ondertekenen de huurovereenkomst niet en worden beschouwd als bijwoner.
- > De persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen met de referentiehuurder na aanvang van de huurovereenkomst wordt van rechtswege huurder als hij/zij/hen samen met de referentiehuurder voldoet aan de voorwaarden én de woning niet onaangepast is, en hoeft bijgevolg de huurovereenkomst niet te ondertekenen.

³⁸ Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 introduceerde vanaf 1 maart 2017 de typehuurovereenkomst voor bepaalde duur (9 jaar).

³⁹ Er is een overgangsregeling voor huurders die een huurovereenkomst van onbepaalde duur na 1 maart 2017 tekende en wil verhuizen een andere sociale huurwoning bij Thuispunt Gent: opnieuw een huurovereenkomst van onbepaalde duur. Als dezelfde huurder naar een sociale huurwoning van een andere sociale verhuurder verhuist, zal een huurovereenkomst gesloten worden voor een periode van negen jaar, tenzij die verhuis in het kader van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop gebeurt.

- › De feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, wordt na één jaar van rechtswege huurder, als hij/zij/hen samen met de referentiehurder aan de voorwaarden voldoet en de woning niet onaangepast is, en hoeft de huurovereenkomst bijgevolg niet te ondertekenen.
- › Alleen als de huurovereenkomst wordt gesloten met een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst, moet de minderjarige de huurovereenkomst bij aanvang ondertekenen.

Wie kan er tijdens een lopende huurovereenkomst huurder worden?

Alleen de echtgenoot en feitelijke partner van de referentiehurder, of persoon die wenst wettelijk samen te wonen met de referentiehurder, kunnen huurder worden en woonrechten verwerven. Ze hoeven geen bijvoegsel meer te ondertekenen.

Deze personen kunnen alleen huurder worden als zij aantonen dat ze samen met de referentiehurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, en als hun bijwoning niet leidt tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is. Voldoen ze niet samen, kan de bijwoning niet (langer) doorgaan.

Alle andere personen die tijdelijk of duurzaam bijwonen en die hun hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning vestigen of er zich domiciliëren, kunnen geen huurder worden en geen woonrechten verwerven. Hun bijwoning dient wel gemeld te worden aan Thuispunt Gent.

EINDE VAN HET HUURCONTRACT

HIER VIND JE DE BELANGRIJKSTE INFO

Het huurcontract kan stopgezet worden wegens verschillende redenen of omstandigheden. Er kan opzeg gegeven worden (door de huurder of door Thuispunt Gent), het huurcontract kan ontbonden worden/eindigen van rechtswege. Dit staat wettelijk omschreven en kan niet zomaar gebeuren. Thuispunt Gent (omwille van specifieke redenen) en de huurder (geen redenen vereist) kunnen de huurovereenkomst opzeggen.

Opzeg van de huurovereenkomst door Thuispunt Gent kan wanneer:

- › Bij een tijdelijke huurovereenkomst niet meer voldaan is aan de voorwaarden van inkomen en bezettingsgraad
- › als de huurder ernstig of blijvend tekortkomt aan de huurdersverplichtingen b.v. bij domiciliëfraude, niet betalen van de huur, niet instemmen met een verhuis bij renovatie, personen laten inwonen waardoor de woning onaangepast wordt en/of niet voldaan is aan de toelatingsvoorwaarden... Vanaf 1 november 2017 geldt de taalkennis als een van de huurdersverplichtingen. Nieuwe huurders moeten 2 jaar nadat zij huurder zijn geworden (2 jaar na aanvang van de huurovereenkomst) over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken, tenzij ze vrijgesteld zijn. Huurders die niet voldoen aan deze huurdersverplichting, riskeren een financiële sanctie maar geen opzeg

De huurder kan ook steeds een opzeg geven. Het is toegelaten dat een partij zijn geldige opzeg tijdens de opzegtermijn kan intrekken op voorwaarde dat beide partijen van de huurovereenkomst akkoord zijn. Indien er een akkoord is tussen beiden, dan moet er een schriftelijke overeenkomst opgemaakt worden om vast te kunnen stellen dat de partijen het eens zijn om de gegeven opzeg als onbestaande te beschouwen.

Opzegtermijnen zijn wettelijk bepaald.

Een ontbinding van rechtswege kan wanneer:

- › huurders verhuizen naar een ander woning van Thuispunt Gent
- › de huurder overleden is of vertrokken zonder opzeg te geven en er zijn geen huurders meer in de woning

OPZEG DOOR THUISPUNT GENT

Als Thuispunt Gent de huurovereenkomst opzegt, geldt dat voor iedereen die in de woning woont, gezien het huurcontract in zijn geheel wordt opgezegd.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin Thuispunt Gent met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven.

Thuispunt Gent is verplicht het OCMW vooraf te verwittigen als zij de huurovereenkomst wil opzeggen wegens een ernstige of blijvende tekortkoming aan de huurdersverplichtingen zodat het OCMW op de meest aangewezen wijze en binnen haar wettelijke opdracht hulp kan aanbieden.

Thuispunt Gent kan de huurovereenkomst enkel in sommige van de hierna vermelde gevallen opzeggen:

als de huurder ernstig of blijvend tekortkomt aan de huurdersverplichtingen

Bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen kan de huurovereenkomst opgezegd worden.

De opzeggingstermijn bedraagt 3 maanden.

Als de huurder moeilijkheden ondervindt in het nakomen van één van zijn verplichtingen, kan Thuispunt Gent hem, mits de laatstgenoemde daarmee instemt, begeleiden of laten begeleiden bij het naleven van zijn verplichtingen. Door het ondertekenen van de huurovereenkomst geeft de huurder alvast de toestemming om het OCMW te betrekken als er problemen rijzen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen. Thuispunt Gent schakelt ook CAW (afdeling Preventieve Woonbegeleiding) in voor de vierde stap van de overlastprocedure.

Opgelet: De huurovereenkomst kan niet worden opgezegd wanneer een huurder ernstig of blijvend niet voldoet aan de verplichting om een basistaalvaardigheid Nederlands te verwerven. Die tekortkoming wordt gesanctioneerd met een administratieve geldboete. Hetzelfde geldt voor wanneer een huurder niet voldoet aan de verplichting om zich in te schrijven bij de VDAB. Ook dan is enkel een administratieve geldboete mogelijk⁴⁰.

afspraken uit begeleidingsovereenkomst naleven

instemmen met een verhuizing

De huurder moet instemmen met een verhuizing in de volgende gevallen:

- als Thuispunt Gent dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning wordt verkocht;
- als de huurder een onaangepaste woning bewoont;
- als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, tenzij Thuispunt Gent een gemotiveerde afwijking toestaat;
- als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij Thuispunt Gent een gemotiveerde afwijking toestaat;
- voor zover de huurder, een huurder is van een sociale assistentiewoning, instemmen met een verhuizing naar een meer passende zorgvoorziening als naar het oordeel van de behandelende arts, na overleg met de huurder, de familie van de huurder en andere betrokken zorgverleners, de lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand van de huurder van die aard is dat een opname in een meer passende zorgvoorziening noodzakelijk is, op voorwaarde dat de beheersinstantie, als bepaald door de Vlaamse Regering, in overleg met de huurder en zijn familie of mantelzorgers, dat passend verblijf voorziet

Voor zover de huurder een huurder is van een sociale assistentiewoning, of een ADL-woning de afspraken naleven die opgenomen zijn in de zorg- en dienstverleningsovereenkomst.

Niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel moeten zich inschrijven bij de VDAB

⁴⁰ art. 6.33 VCW + 6.43 VCW

Vanaf 1 januari 2023 moeten alle niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel zich inschrijven bij de VDAB⁴¹. Het gaat om alle niet-werkende huurders met een beroepsactieve leeftijd (tot de leeftijd van 64 jaar), tenzij men door billijkheidsredenen of uitzonderingsvoorwaarden niet in staat is om te werken of actief naar werk te zoeken. De personen die niet aan de voorwaarde moeten voldoen beschikken (tijdelijk) niet over arbeidspotentieel.

Het gaat om:

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

Deze verplichting geldt voor alle huurders vanaf 1 januari 2023, dus ook voor zittende huurders.

- › Huurders die op 1 januari 2023 al een sociale huurovereenkomst hebben, krijgen drie maanden de tijd (dus tot eind maart 2023) om aan de verplichting te voldoen.
- › Elke nieuwe huurder moet op het moment dat de huurovereenkomst wordt gesloten aan de huurdersverplichting voldoen. Thuispunt Gent gaat, voor het sluiten van de huurovereenkomst, na of de toekomstige huurder binnen de doelgroep valt en informeert de kandidaat-huurder hierover. Zo kan deze laatste ervoor zorgen dat hij zijn verplichting is nagekomen voordat de huurovereenkomst start.
- › Nadat de huurovereenkomst is gesloten, voert Thuispunt Gent een driejaarlijkse controle uit. Als de huurder niet voldoet, verwittigt de verhuurder de toezichthouder, die een administratieve geldboete kan opleggen. Een andere sanctie, zoals opzeg van de huurovereenkomst, is niet voorzien.

in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn

- › bestemming van het goed
Sociale woningen zijn uitsluitend bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder. De huurder mag dan ook de bestemming niet wijzigen. Hij/zij/hen mag de huur niet overdragen, noch zijn woning geheel of gedeeltelijk onderverhuren. Dit sluit met ander woorden uit dat de huurder zijn woning (gedeeltelijk) aanwendt voor beroeps- of toeristische doeleinden.
Thuispunt Gent kan als sociale huisvestingsmaatschappij uitzonderlijk een beroepsactiviteit (b.v. zelfstandige in bijberoep) wel goedkeuren. De huurder moet hiervoor schriftelijk toestemming vragen aan Thuispunt Gent. Het is principieel toegelaten om een handelsactiviteit uit te baten in een sociale woning.
Het moet echter duidelijk zijn dat de woning in eerste instantie bestemd is tot hoofdverblijfplaats van de huurder en dat Thuispunt Gent voorafgaandelijk zijn toestemming dient te verlenen.
Beide voorwaarden moeten dan ook beperkend werken voor de aard van activiteit die mogelijk is in de sociale woning.
De aard van activiteit moet verenigbaar zijn met het gebruik van een sociale woning in eerste instantie als hoofdverblijfplaats.
- › De huurder moet eveneens voorafgaandelijk aan Thuispunt Gent de toestemming vragen om veranderingen aan het goed aan te brengen.
- › De huurders van een sociale huurwoning moeten, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen, in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben en er zich domiciliëren.
De huurder mag alleen toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat niet leidt tot een onaangepaste woning. De huurder moet die bijwoning melden aan de verhuurder
Tekortkomingen aan die huurdersverplichtingen worden gelijkgesteld aan een ernstige inbreuk die de opzeg van de huurovereenkomst tot gevolg kan hebben.
Zowel de echtgenoot als de persoon die wettelijk wenst samen te wonen met de referentiehurder na de aanvang van de huurovereenkomst, kunnen slechts komen bijwonen in de sociale huurwoning als ze samen aan de toelatingsvoorwaarden voldoen.
Als dat het geval is, zullen ze van rechtswege huurder worden. Is dat niet het geval zullen ze de woning moeten verlaten, zo niet zal de huurovereenkomst van de referentiehurder moeten worden opgezegd. De referentiehurder mag immers niet toelaten dat de persoon die niet voldoet aan de voorwaarden, blijft bijwonen.
Een feitelijke partner die na de aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, zal na 1 jaar feitelijk samenwonen, samen met de referentiehurder moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden om te kunnen blijven wonen.

⁴¹ art. 6.20, eerste lid, 12° VCW

Als dat het geval is, zal hij/zij/hen ook van rechtswege huurder worden (persoon met eigen woonrecht). Is dat niet het geval zal hij/zij/hen de woning moeten verlaten, zo niet zal de huurovereenkomst van de referentiehurder moeten worden opgezegd.

de huurprijs betalen⁴²

De huurprijs wordt geacht hoofdelijk en ondeelbaar te zijn: iedere huurder kan voor het geheel worden aangesproken. De bijwoners kunnen dus niet aansprakelijk gesteld worden.

de elementen meedelen die nodig zijn voor de huurprijsberekening als de verhuurder hierom verzoekt.

Om een correcte huurprijs te kunnen berekenen, is de huurder verplicht de elementen, die nodig zijn voor de huurprijsberekening, mee te delen als Thuispunt Gent hierom verzoekt. Doet de huurder dit niet, dan wordt aan hem maximaal de basishuurprijs aangerekend tot op het moment dat Thuispunt Gent een correcte huurprijs kan berekenen. Thuispunt Gent dient wel eerst zelf de noodzakelijke gegevens op te vragen bij de bevoegde diensten. Zo kan Thuispunt Gent zicht krijgen op het inkomen en de gezinssamenstelling van de huurder

de sociale huurwoning onderhouden als een voorzichtig en redelijk persoon⁴³

De huurder moet de woning gebruiken als een voorzichtig en redelijk persoon en volgens de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is,

Als de huurder het goed niet gebruikt conform de bestemming of het een bestemming geeft die nadelig is voor de Thuispunt Gent, kan Thuispunt Gent, al naargelang de omstandigheden, de huur doen ontbinden.

onderhouds- en herstellingsplicht⁴⁴

Hier verwijzen we naar het Reglement van Inwendige Orde/het Technisch Zakboekje

teruggaveverplichting door de huurder⁴⁵

De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij/zij/hen bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan.

Hier verwijzen we naar het Reglement van Inwendige Orde/de Ziezo-brochure

de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

Iedere huurder moet ervoor zorgen dat de sociale huurwoning op zodanige wijze bewoond wordt dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat er geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

We verwijzen naar de overlastprocedure, die beschreven staat in het reglement van inwendige orde.

beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands

De taalkennisverplichting geldt vanaf 1 november 2017 (niveau A1) en wijzigde vanaf 1 januari 2023 (niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen).

Alleen huurders met wie een huurovereenkomst wordt gesloten vanaf die datum moeten hieraan voldoen. Huurders met een oudere huurovereenkomst volstaan nog steeds met een niveau A1. De nieuwe huurders moeten aan de voorwaarde voldoen 2 jaar na aanvang van de huurovereenkomst (in tegenstelling tot de huurders van voor 1 januari 2023, die moesten voldoen na 1 jaar). Deze termijn wordt gelijkgeschakeld met de duur van een standaardtraject Nederlands als tweede taal bij een centrum voor basiseducatie om dat niveau te behalen.

De vroegere taalbereidheidsverplichting blijft dus gelden voor:

- › de zittende huurders die vóór 1 november 2017 een sociale woning huurden, met uitzondering van de huurders die op 1 januari 2008 al huurder waren van een sociale huurwoning
- › kandidaat-huurders die vóór 1 november 2017 hun huurovereenkomst ondertekenden

⁴² Art 33 Vlaams Woninghuurdecreet

⁴³ Art 28 Vlaams Woninghuurdecreet

⁴⁴ Art 26 Vlaams Woninghuurdecreet

⁴⁵ Art 39 Vlaams Woninghuurdecreet

De taalkennisverplichting geldt voor:

- > alle kandidaat-huurders die vanaf 1/11/2017 hun huurovereenkomst tekenen: zij moeten voldoen aan niveau A1
- > alle kandidaat-huurders die vanaf 1/01/2023 hun huurovereenkomst tekenen: zij moeten voldoen aan niveau A2

Een huurder kan vrijgesteld zijn van de taalkennisverplichting. Die vrijstelling⁴⁶ kan de verhuurder afleiden uit de Kruispuntbank Inburgering⁴⁷.

Vanaf 1 januari 2023 is het niet langer mogelijk om vast te stellen dat een huurder aan de taalkennisvereiste voldoet door het afnemen van een sneltest door de verhuurder. Enkel de bevoegde instanties voor integratie en inburgering kunnen vaststellen of iemand voldoet.

Als dat niet het geval is, en er is er geen vrijstelling of uitstelregeling, dient Thuispunt Gent na te gaan of op basis van de gegevens uit de Kruispuntbank kan afgeleid worden dat de huurder voldoet aan de taalkennisvereiste. Als het niet af te leiden is, moet de huurder zelf aantonen dat hij beantwoordt aan de huurdersverplichting.

De huurder kan dat bewijzen met een van deze⁴⁸ documenten.

De huurder kan uitstel⁴⁹ krijgen om te voldoen aan de taalkennisverplichting.

Als de huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting en er geldt geen vrijstellings- of uitstelregeling, moet Thuispunt Gent de toezichthouder verwittigen⁵⁰ die een administratieve geldboete⁵¹ kan opleggen. Als de toezichthouder een administratieve geldboete heeft opgelegd, zal hij als dat nodig is een nieuwe redelijke termijn bepalen waarbinnen de huurdersverplichting alsnog moet zijn nagekomen. De boete werkt immers niet bevrjidend.

Vanaf 1 januari 2023 zal de Vlaamse overheid niet langer tussenkomen in de kosten voor een cursus Nederlands tweede taal of een taaltest voor sociale (kandidaat-)huurders. Dat betekent dat (kandidaat-)huurders die zich vanaf volgend jaar inschrijven voor zo'n cursus of die vanaf die datum een taaltest afleggen de kosten daarvan niet meer kunnen terugvorderen van Wonen in Vlaanderen.

⁴⁶ 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. Een huurder kan ook vrijgesteld zijn als hij met een medisch attest aantoonst dat hij door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap de basistaalvaardigheid Nederlands nooit kan halen. De huurder voldoet aan de verplichting als al bij de inschrijving of de toelating tot de woning een van de volgende voorwaarden vervuld zijn (art. 6.38, tweede lid BVCW):

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

⁴⁷ art. 6.38, derde lid BVCW

⁴⁸ artikel 6.38, tweede lid, BVCW:

- 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;
- 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;
- 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;
- een bewijs van het taalniveau Nederlands waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, ter uitvoering van artikel 46/2 van het decreet van 7 juni 2013 betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;
- het Certificaat Nederlands als Vreemde Taal van de Nederlandse Taalunie;
- een taalcertificaat, afgegeven door het Selectiebureau van de Federale Overheid (SELOR) waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands.

⁴⁹ art. 6.38, vierde lid BVCW

Het uitstel kan de verhuurder afleiden uit de Kruispuntbank Inburgering en kan in twee gevallen:

- om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen kon de huurder de opleiding Nederlands tweede taal nog niet starten of afronden (De beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen worden verder verduidelijkt in artikel 3 van het MB algemene uitvoering)
- er was geen gepaste opleiding tijdig beschikbaar.

⁵⁰ art. 6.38, vijfde lid BVCW

⁵¹ artikel 6.37 VCV

Niet (meer) voldoen aan de eigendomsvoorwaarde

Huurders moeten net als kandidaten voldoen aan de eigendomsvoorwaarde. De voorwaarden en uitzonderingen staan hogerop in de tekst vermeld bij de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

In de vermelde uitzonderingsgevallen (behalve bij de ruimtelijke bestemmingszone), **dient de huurder dan die woning binnen het jaar te vervreemden**. Thuispunt Gent kan deze termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn. Als hij/zij/hen niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd. In deze gevallen (met uitzondering van de ruimtelijke bestemmingszone), **dient de huurder dan die woning binnen het jaar of binnen de 5 jaar (indien bouwgrond) te vervreemden**. Thuispunt Gent kan deze termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn.

De opzeggingstermijn is zes maanden.

De huurder moet elke verwerving gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik van een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw en elke wijziging van de bewonerssamenstelling onmiddellijk (dit is binnen de 30 dagen) aan de betrokken huurder melden.



- Een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is, wordt wel toegelaten.
- Voor wie op 1 januari 2020 reeds een sociale huurwoning huurde en niet voldoet aan de nieuwe, verstrengde eigendomsvoorwaarde, geldt er een uitzondering. De huurder moet geen actie ondernemen. De nieuwe voorwaarden gelden slechts voor rechtsfeiten die zich voordoen of rechtshandelingen die hij/zij/hen stelt na 1 januari 2020.

Als de referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben verworven in het binnen- of buitenland wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden. Als de verwerving van de woning kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij/zij/hen Thuispunt Gent verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de woning of het vruchtgebruik ervan niet vervreemd is binnen een termijn van een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzeggingstermijn van zes maanden.

Als de referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een perceel bestemd voor woningbouw gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt dan vijf jaar. Als de verwerving van het perceel kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval het perceel dat bestemd is voor woningbouw, of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Als dat niet gebeurd is, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzeggingstermijn van zes maanden.

Als de referentiehuurder of zijn wettelijke of feitelijke partner een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap is waarin hij/zij/hen of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht, wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.

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

De dossiers rond eigendom worden voorgelegd aan het Toewijscmité.

onjuiste of onvolledige verklaringen

Als één van de huurders foute of onvolledige informatie heeft gegeven aan Thuispunt Gent waardoor hij/zij/hen bepaalde voordelen heeft genoten (bijvoorbeeld een lagere huurprijs) waarop hij/zij/hen eigenlijk geen recht had of waardoor hij/zij/hen is toegelaten tot een sociale huurwoning hoewel hij/zij/hen eigenlijk niet voldeed aan de toelatingsvoorwaarden. Thuispunt Gent geeft een termijn van maximaal 15 kalenderdagen om de juiste gegevens alsnog te bezorgen zodat de herberekening kan gebeuren.

De opzegtermijn bedraagt 3 maanden.

einde van tijdelijke contracten

De huurovereenkomst tussen een sociale huurder en zijn verhuurder worden vanaf 1 maart 2017⁵² gesloten voor bepaalde duur, namelijk negen jaar, verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar als voldaan is aan een aantal voorwaarden. Concreet is er voorzien in een periodieke aftoetsing van het inkomen en de bezettingsgraad, met een mogelijke opzeg tot gevolg.

Als er niet voldaan is aan die voorwaarden, wordt de huurovereenkomst opgezegd en de laatste dag van de opzeggingstermijn valt dan in principe samen met de laatste dag van de negenjarige termijn of van de verlengde termijn. Maar de huurperiode kan worden verlengd als de huurder vindt dat de opzegging onredelijk is. Of als het huidige inkomen of toekomstige pensioenuitkering lager is dan de inkomensgrens. Dan kan de huurder Thuispunt Gent vragen om de opzegging in te trekken. Als Thuispunt Gent niet ingaat op die vraag, kan de huurder beroep instellen bij de toezichthouder.

Tijdelijke huurovereenkomsten – Doelgroepafbakening⁵³

De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

De huurovereenkomst wordt dus niet opgezegd, maar voor één of meerdere periodes van drie jaar verlengd als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen lager is dan 125% van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. Op het einde van iedere driejarige periode wordt de inkomensvoorwaarde terug afgetoetst.

Tijdelijke huurovereenkomsten - De bezettingsgraad van de woning⁵⁴

De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

Een woning wordt als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds het aantal huurders en gezinsleden, in die woning, groter is dan 1.

Het aanbod van de verhuurder moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken;
- de woning ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning.
- de reële huurprijs, verhoogd met de vaste huurlasten, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met de vaste huurlasten.

De huurovereenkomst wordt daarentegen niet opgezegd, maar voor één of meer periodes van drie jaar verlengd in de volgende gevallen:

- als de huurder geen onderbezette woning bewoont;
- als de huurder onderbezet woont, maar geen of maar één aangepast aanbod heeft gekregen.

Deze opzeggingsgrond is niet van toepassing op de huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Wederverhulingsvergoeding

Als de huurovereenkomst wordt ontbonden door de Vrederechter of de rechter van de rechtbank van eerste aanleg zijn (in graad van beroep) wegens wanprestatie van de huurder, betaalt de huurder een vergoeding die overeenstemt met de basishuurprijs of contractuele huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, rekening houdend met de toewijzingsprocedure en het opnieuw in orde stellen voor een nieuwe verhuring, onverminderd de vergoeding van de schade die door wangebruik werd veroorzaakt.

⁵² Huurders met een huurovereenkomst die voor 1 maart 2017 werd ondertekend, vallen nog onder het stelsel van onbepaalde duur. In vergelijking met huurovereenkomsten van negen jaar, is voor hen geen periodieke aftoetsing van het inkomen of de bezettingsgraad van de woning voorzien.

⁵³ Deze bepalingen gelden enkel voor nieuwe sociale huurders die vanaf 1 maart 2017 een huurovereenkomst sluiten. De huidige bepaling in artikel 33 KSH wordt opgeheven en is sinds 1 maart 2017 niet langer toepasbaar.

⁵⁴ Deze bepalingen gelden enkel voor nieuwe sociale huurders die een tijdelijke huurovereenkomst ondertekenen vanaf 1 maart 2017

OPZEG DOOR DE HUURDER

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief. Thuispunt Gent aanvaardt ook opzeggingen per mail mits de herkomst geïdentificeerd is. De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet. De maand volgend op de melding dat de huurder de woning heeft verlaten is hij/zij/hen niet langer gebonden door de huurdersverplichtingen en wordt de huurprijs herzien voor de resterende huurder. Zolang er nog een andere huurder blijft wonen, is er geen opzeggingstermijn.

Wil het ganse gezin de woning verlaten, dan dienen alle huurders samen de huurovereenkomst op te zeggen.

Enkel voor de laatst overblijvende huurder geldt een opzeg van drie maanden, tenzij hij/zij/hen opgenomen wordt in een woonzorgcentrum⁵⁵ of in een voorziening met residentiële opvang voor personen met een handicap. Dan geldt er een opzeggingstermijn van één maand.

ONTBINDING VAN RECHTSWEGE

Bij een ontbinding van rechtswege moet **geen opzeg** meer verstuurd worden, kennisgeven volstaat. In de volgende gevallen wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden:

1-laatste huurder overlijdt

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

In het geval de bijwoners de woning nog tijdelijk willen betrekken, dienen ze een **bezettingsovereenkomst** met Thuispunt Gent te sluiten. De vergoeding voor het bewonen wordt op dezelfde wijze berekend zoals de huurprijs zou worden berekend. Thuispunt Gent stemt ook het bedrag van de waarborg af op die van de sociale huurwoning. Thuispunt Gent laat de kosten van de plaatsbeschrijving niet vallen gezien het aangerekende tarief al een kortingsprijs is.

In het geval er geen bijwoners meer waren op het moment van overlijden, kan Thuispunt Gent de erfgenamen verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen voor de eerste dag van de maand die volgt op datum van het overlijden, met dien verstande dat de erfgenamen minimaal beschikken over een termijn van vijftien werkdagen na het verzoek om de sociale huurwoning te ontruimen. Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden. Er kan ook een *minnelijk akkoord*⁵⁶ bij opzeg overlijden toegepast worden. Zo zal er bij overlijden laatste huurder en indien er geen resterende bewoners zijn, niet standaard een periode van 2 maanden toegepast worden alvorens de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd, maar Thuispunt Gent zal wel de datum van ontbinding in minnelijk akkoord met de erfgenamen afstemmen en vervroegen.

Als de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan Thuispunt Gent de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden.

In het geval van een onbeheerde nalatenschap (als er geen erfgenamen gekend zijn, of ze hebben de erfenis verworpen) kan Thuispunt Gent de woning niet op eigen houtje ontruimen.

Binnen de wettelijke grenzen kan Thuispunt Gent ook, wanneer deze zelf schulden tegoed heeft van de overleden huurder, de bewaarmaatregel van verzegeling vragen bij de vrederechter (artikel 1148 Ger.W.). Dit biedt de mogelijkheid dat bij een lage waarde van de goederen in de woning, er een curator wordt aangesteld die belast zal zijn met de verkoop ervan. Tot op heden opteert Thuispunt Gent echter voor het aanstellen van een beheerder ad hoc binnen de wettelijke mogelijkheden⁵⁷.

⁵⁵ Een woonzorgcentrum is een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder, die er permanent verblijven, in een thuis vervangend milieu huisvesting en ouderenzorg wordt aangeboden. Met residentiële opvang voor personen met een handicap wordt bedoeld de opvang van personen met een handicap waarbij een vervangende woon- of verblijfssituatie aangeboden wordt, met inbegrip van huisvesting en voeding.

⁵⁶ Goedgekeurd op TC 19/05/2020

⁵⁷ Werken via een beheerder ad hoc is een instrument gegroeid in de rechtspraak:

- Eenzijdig verzoekschrift – eenzijdige procedure
- Om snel te woning te kunnen (laten) vrijmaken – dringende dossiers
- Rechtbank eerste aanleg
- Geen erfgenamen bekend
- Binnen de termijn van 3 maanden en 40 dagen waarbinnen erfgenamen kunnen beslissen al dan niet de erfenis te aanvaarden

Thuispunt Gent kan de erfgenamen verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen voor de eerste dag van de maand die volgt op datum van het overlijden, met dien verstande dat de erfgenamen minimaal beschikken over een termijn van vijftien werkdagen na het verzoek om de sociale huurwoning te ontruimen.

Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden. Als de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan Thuispunt Gent de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden. Belangrijk is om de erfgenamen op de hoogte te brengen dat de ontruiming van de woning niet betekent dat zij daardoor de nalatenschap aanvaarden. De ontruiming is alleen een daad van bewaring, toezicht of voorlopig beheer.

2-laatste huurder verlaat de woning zonder opzeg gegeven te hebben

De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden op de eerste dag van de tweede maand die volgt op het feit dat de andere huurder, als de laatste huurder de sociale huurwoning verlaat zonder de huurovereenkomst op te zeggen.

In het geval van het verlaten van de woning zonder opzeg, wordt de huurovereenkomst ontbonden op de laatste dag van de eerste maand die volgt op de maand waarin Thuispunt Gent heeft vastgesteld dat de huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder dat hij/zij/hen de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Als het adres bekend is, brengt Thuispunt Gent de huurder op de hoogte van de mogelijke ontbinding en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen, binnen de termijn die Thuispunt Gent vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige staving stukken door de overblijvende huurder ter kennis van Thuispunt Gent worden gebracht.

Als het adres bekend is, brengt Thuispunt Gent de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van het neerleggen van de staving stukken door de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij/zij/hen vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

3-Mutatie

De huurovereenkomst wordt ook van rechtswege ontbonden als de huurders verhuizen naar een andere sociale huurwoning van Thuispunt Gent. In dat geval vindt de ontbinding plaats op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat. Gezien bij het huren van panden van eenzelfde verhuurder de contracten naadloos op elkaar aansluiten, is er dus geen dubbel huur verschuldigd bij een interne verhuis.

Huurders met een huurcontract op de privémarkt, staan voor een opzegperiode van 3 maanden.

Een bezettingsvergoeding pro rata mag wel worden aangerekend indien de huurder langer dan voorzien de oorspronkelijke woning betreft (bv. zelf de vraag stelt om langer verhuisgemak te willen of indien de sleutels niet tijdig zijn binnengebracht of indien de huurder niet opdaagt op de vastgelegde afspraak UPB).

NOG MEER DETAILS KAN JE HIER NALEZEN

- › de **brochure Wegwijs in het sociaal huurstelsel** op de website van Wonen-Vlaanderen (<https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur>)
- › Artikel 6.2, 6.18 t.e.m.25, 6.28, 6.35, 6.65 BVCW
- › Artikel 6.30 VCW

- Daarom: strenge beoordeling door de rechter bij het al dan niet aanstellen van een beheerder ad hoc. Kan dus bv. niet wanneer op de overlijdensakte staat dat een kind het overlijden gemeld heeft

PLAATSBSCHRIJVING EN WAARBORG BIJ AANVANG EN EINDE HUUR

HIER VIND JE DE BELANGRIJKSTE INFO

- > **de huurder moet voor het huren van een sociale woning een waarborg betalen en dat kan op verschillende manieren gebeuren. De waarborg kan worden gebruikt als er schade is op het einde van het huurcontract.**
- > **Ook wordt een plaatsbeschrijving opgesteld, bij intrede in de woning en op het einde van de huur. Dit is een officieel document en wordt bij het huurcontract bewaard.**
- > **Plaatsbeschrijving en waarborg zijn 2 zaken die bij het begin en op het einde van een huurovereenkomst aan bod komen.**

EEN WOORDJE UITLEG VIND JE HIER

PLAATSBSCHRIJVING

Er moet een tegensprekelijke plaatsbeschrijving worden opgemaakt voor de ingenottreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en dient tevens geregistreerd te worden.

Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden, de woning achter te laten in de staat, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage en ouderdom.

De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de huurovereenkomst dient te worden opgemaakt binnen de maand na de beëindiging van de huurovereenkomst.

Als zou blijken dat de plaatsbeschrijving bij uittreding significant duurder is dan een standaardplaatsbeschrijving doordat door toedoen van de huurder die de woning heeft uitgeleefd, de opmaak van de plaatsbeschrijving veel meer tijd in beslag neemt, kunnen die meerkosten verhaald worden op de huurder via afhouding van de waarborg. Dat kan dan worden gezien als een schade die Thuispunt Gent heeft geleden en die door de huurder moet worden vergoed.

De huurder mag maar maximaal de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving betalen, met een plafond van 27 euro (geïndexeerd **38 euro** voor **toepassing in 2023**). Het plafond geldt niet als de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt door een deskundige aangesteld door de vrederechter bij het ontbreken van overeenstemming van huurder en Thuispunt Gent over de plaatsbeschrijving. In dat geval zal iedere partij de helft betalen van de kosten die de deskundige aanreket.

Thuispunt Gent reket 50%-aandeel in de kosten voor een plaatsbeschrijving aan bij aanvang van de huurperiode voor zowel de intredende als de uittredende plaatsbeschrijving.

Er wordt **in 2023** dus **76 euro** aangerekend voor de helft van de intredende plaatsbeschrijving en de helft van de uittredende plaatsbeschrijving samen. Dit laatste wordt vermeld op het betalingsoverzicht in het huurcontract.

WAARBORG

BIJ AANVANG VAN HET CONTRACT

Starting in handen van Thuispunt Gent (VMSW-rekening)

Thuispunt Gent beslist dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. Thuispunt Gent bezorgt op eenvoudig verzoek van de huurder een overzicht van de waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten⁵⁸.

De waarborg bedraagt maximaal twee maanden de basishuurprijs met een maximum van 800 euro (geïndexeerd **1.111 euro** voor **toepassing in 2023**). De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet.

De huurder heeft het recht om de *waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen*.

De huurder betaalt daarvoor een administratieve vergoeding van **14 euro** (te indexeren vanaf toepassing in 2015) voor **toepassing in 2023** (eenmalige vergoeding bestemd voor Thuispunt Gent).

Het saldo van de waarborg, verhoogd met de administratieve vergoeding betaalt hij/zij/hen in de achttien daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan Thuispunt Gent. De maandelijkse betalingen doet hij/zij/hen tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten.

Als de maandelijkse betaling ontoereikend is om zowel de schijf van de waarborg als de huurprijs en –lasten te betalen, zal de betaling eerst⁵⁹ worden toegerekend aan de schijf voor de samenstelling van de waarborg en vervolgens aan de huurprijs en –lasten. Het eventueel saldo wordt vervolgens voor de huurprijs en de huurlasten ingezet.

Het betalingsplan moet worden toegevoegd als bijlage bij de huurovereenkomst, dat de huurder voor kennisname ondertekent.

De huurder kan het saldo ook vervroegd betalen. De huurder heeft dus de mogelijkheid om het saldo in een keer te betalen aan Thuispunt Gent voor de termijn van achttien maanden is afgelopen.

De betalingen voor de samenstelling van de waarborg brengen interesten op voor de huurder, die minimaal gelijk zijn aan de creditrentevoet van de VMSW.

zekerheidsstelling

De huurder heeft het recht om de waarborg te vervangen door **een schriftelijke borgstelling van het OCMW. De modaliteiten zijn geregeld in het samenwerkingsprotocol tussen het OCMW en de Gentse huisvestingsmaatschappijen.**

WAARBORG BIJ EINDE VAN HET CONTRACT

Thuispunt Gent kan in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst van de waarborg verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die de huurder hem verschuldigd is. De som die na verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan Thuispunt Gent, overblijft, wordt aan de rechthebbende terugbetaald binnen drie maanden na de plaatsbeschrijving van uittreding, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor de vastgestelde schade niet haalbaar is.

⁵⁸ De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet op overschotten op de rekening courant lange termijn, vermeld in artikel 3, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

⁵⁹ We verwijzen naar het debiteurenreglement waar de volgende volgorde moet gerespecteerd worden:

1. Intresten
2. Openstaande gerechtskosten
3. Herstellingsfacturen
4. Openstaande afrekeningen diensten/verbruiken
5. Huurwaarborg
6. Huur en huurlasten

In deze is de toekenning aan huurwaarborg dus inderdaad prioritair tov huur en huurlasten.

Als de verrekening van de kosten en lasten, die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen die termijn, kan Thuispunt Gent, voor zover de huurder daarmee akkoord gaat, de verrekening doen op basis van een forfaitaire inschatting, die bevrijdend werkt of Thuispunt Gent kan de verrekening uitstellen tot op het ogenblik dat de algemene jaarlijkse afrekening van de voorafbetaalde kosten zijn gemaakt. In het laatste geval kan Thuispunt Gent een deel van de waarborg in reserve houden en binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug aan de huurder. Thuispunt Gent bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, alsook de bewijsstukken.

Als de laatste huurder overlijdt, moet aan de personen die zich aandienen als erfgenamen een akte van bekendheid gevraagd worden, opgemaakt door een notaris of een vrederechter.

Thuispunt Gent mag kiezen of de **waarborg** tussentijds afgerekend wordt bij herhuisvesting wegens renovatie, sloop of verkoop :
=> Thuispunt Gent beslist dat de waarborg bij uittredende plaatsbeschrijving wordt verrekend met de waarborg voor de nieuwe woning.

NOG MEER DETAILS KAN JE HIER NALEZEN

- › de **brochure Wegwijs in het sociaal huurstelsel** op de website van Wonen-Vlaanderen (<https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur>)
- › Artikel 6.61

HET REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Thuispunt Gent voegt een reglement van inwendige orde aan de (onder)huurovereenkomst toe.

DE REGISTRATIE

Thuispunt Gent is verplicht de huurovereenkomst te registreren binnen 2 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst door beide partijen.

ALGEMEEN

DE HUURPRIJS

HIER VIND JE DE BELANGRIJKSTE INFO

- › De Vlaamse overheid bepaalt de huurprijs van een sociale huurwoning. Om de huurprijs te berekenen van een sociale woning, kijken we naar het inkomen en de gezinssituatie van de huurder, maar ook naar de waarde van de woning.
- › De huurprijs wordt berekend op basis van het inkomen, de patrimoniumkorting, een energiecorrectie⁶⁰ en het aantal personen ten laste. Dat is de voorlopig aangepaste huurprijs. Dit resultaat wordt vergeleken en desgevallend begrensd enerzijds door een minimale huurprijs (verhoogd met de energiecorrectie) als de voorlopig aangepaste huurprijs te laag is, en anderzijds door de basishuurprijs, als de voorlopig aangepaste huurprijs te hoog is.
- › Huurders die geen of amper een inkomen hebben, betalen de minimale huurprijs.
- › Huurders betalen nooit meer dan de marktwaarde (basishuurprijs) van de woning, de huurprijs is nooit hoger dan de prijs van een vergelijkbare woning op de private huurmarkt.
- › Als het inkomen daalt, daalt de huurprijs mee. Als het inkomen blijft dalen, zal de huurder uiteindelijk de minimale huurprijs blijven betalen. Als het inkomen stijgt, stijgt ook de huurprijs, maar ze wordt nooit hoger dan op de privémarkt.
- › Zo betalen huurders met een inkomen dat hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrens, vanaf 1/01/2019 een huurprijs die gebaseerd is op 1/54ste tot maximaal 1/52ste van het inkomen, in plaats van 1/55ste.
- › Op de berekeningsnota staan deze verschillende onderdelen én de berekening van de huurprijs duidelijk vermeld. Elk jaar in december ontvangt de huurder bij de berekeningsnota heel wat extra uitleg over hoe de huurprijs berekend is.

EEN WOORDJE UITLEG VIND JE HIER

VERDUIDELIJKING VAN DE BEGRIPPEN EN BEREKENING

de marktwaarde (MW) - De marktwaarde van een sociale huurwoning is de huurprijs die voor een woning van vergelijkbaar type en vergelijkbare leeftijd en met vergelijkbare onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurmarkt zou worden betaald.

Op die manier is het uitgesloten dat een sociale huurder meer voor een sociale woning dan voor een vergelijkbare private huurwoning zou betalen.

Vanaf 1 januari 2020 wordt, om de marktwaarde te berekenen, gebruik gemaakt van een schattingsmodel de zgn. sociale huurschatter).

Het schattingsmodel voor sociale huurwoningen houdt rekening met de ligging van de woning, de woningkenmerken, de energetische kwaliteit en de woningstaat ⁶¹

de basishuurprijs (BH) - De bovengrens van de huurprijs in functie van de marktwaarde is de basishuurprijs.

⁶⁰ Voor een woning waarvan het verwachte energieverbruik inzake ruimteverwarming en sanitair warm water lager ligt dan het referentieenergieverbruik, wordt een energiecorrectie toegepast

⁶¹ Meer informatie : <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/schattingsmodel-sociale-huur>

de minimale huurprijs (MHP) - De ondergrens van de huurprijs in functie van de marktwaarde is de minimale huurprijs. Voor iedere woning is er een minimaal te betalen huurprijs, ongeacht het inkomen van het gezin. Voor de laagste inkomens zorgt de minimale huurprijs voor een prijsdifferentiatie op basis van de waarde van de woning.

de patrimoniumkorting (PK) - In samenhang met de basishuurprijs (marktwaarde) van de woning, wordt een korting gegeven in functie van de woningkwaliteit. Hoe hoger de marktwaarde hoe kleiner de korting en omgekeerd. Op die manier is er een prijsdifferentiatie voor de tussenliggende inkomens.

de energiecorrectie (EC) - Voor een woning waarvan het verwachte energieverbruik inzake ruimteverwarming en sanitair warm water lager ligt dan het referentie-energieverbruik, wordt een energiecorrectie toegepast. Alle noodzakelijke gegevens zijn terug te vinden op de bestaande EPB-aangifte of een recent EPC van de woning.

inkomen (I) - De bovengrens in functie van het inkomen is 1/55^{ste}, maar huurders met een inkomen dat hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrens, betalen vanaf 1/01/2019 een huurprijs die gebaseerd is op 1/54^{ste} tot maximaal 1/52^{ste} van het inkomen, in plaats van 1/55^{ste}. Dit is het startpunt van iedere huurprijsberekening en garandeert de betaalbaarheid. Het inkomen zorgt voor een prijsdifferentiatie op basis van de hoogte van het inkomen. Hoe hoger het inkomen, hoe meer men betaalt.

gezinskorting (GK) - De gezinskorting zorgt voor een prijsdifferentiatie op basis van gezinssamenstelling. Hoe groter de gezinslast, hoe lager de huurprijs. De hoogte van de gezinskorting wordt bepaald door het aantal personen ten laste.. De hoogte van de gezinskorting wordt voor 2019 als volgt berekend:

- › Voor ieder minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezen toelage, dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd, wordt een korting van **21 euro** (geïndexeerd voor **toepassing in 2023**) toegekend.
- › Voor iedere persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt een korting van **21 euro** (geïndexeerd voor **toepassing in 2023**) toegekend.
- › Als een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezen toelage tevens erkend is als ernstig gehandicapt, dan wordt een korting toegekend van **42 euro** (geïndexeerd voor **toepassing in 2023**), op voorwaarde dat het kind in de sociale woning is gedomicilieerd.
- › Als een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan kan er een korting van **10,5 euro** (geïndexeerd voor **toepassing in 2023**) worden toegekend.

Wanneer de ouders van het kind niet gezamenlijk een sociale woning betrekken, is niet het bezitten van het ouderlijk gezag bepalend voor het toekennen van de korting, maar wel de plaats waar het kind is gedomicilieerd. De halve korting voor een kind dat slechts deeltijds deel uitmaakt van het gezin is dan ook afhankelijk van de ondertekening door beide ouders van een verklaring, waarin de ouder waar het kind is gedomicilieerd vermeldt :

- › of hij/zij/hen zelf een sociale huurwoning huurt en in voorkomend geval bij welke verhuurder;
- › dat hij/zij/hen, als hij/zij/hen zelf huurder is of zal worden van een verhuurder, een kopie van de verklaring zal bezorgen aan die verhuurder;
- › dat hij/zij/hen, als hij/zij/hen verklaart zelf geen sociale huurwoning te huren, aan Thuispunt Gent van de sociale huurwoning die de andere ouder huurt, de toestemming verleent om dat te controleren;
- › zijn inschrijvingsnummer in de sociale zekerheid, om de controle, mogelijk te maken.

Als uit de ondertekende verklaring, of uit nader onderzoek, blijkt dat het kind is gedomicilieerd in een andere sociale huurwoning, dan zal de korting daar ook maar **10,5 euro** (geïndexeerd voor **toepassing in 2023**) zijn in plaats van **21 euro** (geïndexeerd voor **toepassing in 2023**).

Het totaal van de bovenvermelde kortingen wordt de gezinskorting genoemd en wordt afgetrokken van de som van 1/55^{ste} van de in aanmerking te nemen inkomens van de huurder(s).

Dubbele gezinskorting vanaf 01/01/2020 - Familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die een ernstige handicap hebben, krijgen een dubbele gezinskorting. Dat geldt voor de familieleden die niet-kinderbijslaggerechtigd zijn. Voor deze categorie is er reeds een dubbele gezinskorting.

Met het inkomen van alle gezinsleden wordt rekening gehouden om de huurprijs te berekenen, met uitzondering van de kinderen die nog kinderbijslaggerechtigd zijn.

Er is ook een (gedeeltelijke) vrijstelling van de huurprijsberekening voor familieleden die ernstig gehandicapt zijn en die in de 1^e, 2^e of 3^e graad familie van de huurder zijn.

De vrijstelling is gelijk aan de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming.

Een volledige vrijstelling van het inkomen van het familielid als zijn referentie-inkomen gelijk of lager is dan het bedrag van de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming.

Een gedeeltelijke vrijstelling van het inkomen van het familielid als zijn referentie-inkomen hoger is van het bedrag van de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming.

Voor **toepassing in 2023** is de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming **€ 13.660,0**

De aangepaste huurprijs - is de berekening die uiteindelijk de sociale korting zal bepalen.

De sociale korting die een sociale huurder uiteindelijk heeft dankzij de sociale huurprijsberekening is het positieve verschil tussen de basishuurprijs en de aangepaste huurprijs,.

NOG MEER DETAILS KAN JE HIER NALEZEN

- › de **brochure Wegwijs in het sociaal huurstelsel** op de website van Wonen-Vlaanderen (<https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur>)
- › Artikel 6.49 e.v. BVCW
- › Artikel 6.23 e.v. VCW

HERZIENING VAN DE AANGEPASTE HUURPRIJS

HIER VIND JE DE BELANGRIJKSTE INFO

- › **Thuispunt Gent moet de huurprijs jaarlijks herberekenen. Om zeker te zijn dat de juiste gegevens meetellen, vraagt Thuispunt Gent zoveel mogelijk gegevens zelf al op, maar de huurder is ook verplicht om de gevraagde gegevens door te geven. Het is belangrijk dat de huurder alle gevraagde gegevens doorgeeft. Is dit niet het geval, of of als de meegedeelde gegevens frauduleus zijn, kan Thuispunt Gent de sociale korting ten allen tijde terugvorderen of kan de Toezichthouder een administratieve geldboete opleggen.**
- › **In bepaalde gevallen kan de huurprijs ook doorheen het jaar veranderen. Het is strikt wettelijk omschreven wanneer dat kan. De huurprijs kan b.v. veranderen door een verandering in het inkomen van een gezin, of het aantal personen in het gezin.**
- › **Thuispunt Gent verrekenet ook de vermindering van de onroerende voorheffing en stort die door aan de huurder als die er, na verrekening met de andere kortingen, nog recht op heeft.**

EEN WOORDJE UITLEG VIND JE HIER

JAARLIJKSE HUURPRIJSHERZIENING

De aangepaste huurprijs wordt telkens op 1 januari herzien. Bijgevolg wordt de nieuwe aangepaste huurprijs telkens op 1 januari van kracht.

Ieder jaar vraagt Thuispunt Gent in het najaar de nodige gegevens inzake inkomen en gezinssamenstelling op bij de bevoegde overheidsdiensten/ KSZ.

De huurder is verplicht de elementen die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs mee te delen aan de verhuurder. De huurder krijgt tijd om te reageren tot de laatste dag van de maand die volgt op het verzoek van Thuispunt Gent, of langer als Thuispunt Gent een langere termijn bepaald heeft. Als de huurder de informatie niet binnen die termijn bezorgt, stuurt Thuispunt Gent een herinneringsbrief waarbij de huurder zeven dagen de tijd krijgt te rekenen vanaf de postdatum om de nodige gegevens over te maken.

Als de huurder in gebreke blijft, zal deze vanaf 1 januari een huurprijs betalen die maximaal gelijk is aan de basishuurprijs. Die huurprijs wordt opnieuw verminderd op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de informatie wordt bezorgd. Indien de verklaring nog wordt bezorgd op 31 december betaalt de huurder vanaf 1 januari de huur op basis van zijn inkomen.

TUSSENTIJDSE HUURPRIJSHERZIENING

De aangepaste huurprijs wordt in de loop van het jaar ook aangepast in een aantal gevallen.
Bij deze tussentijdse huurprijsaanpassingen wordt meteen ook het aantal personen ten laste aangepast.

op basis van gezinssamenstelling

Als een huurder van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking werd genomen, overlijdt of uit de huurovereenkomst wordt geschrapt, dan wordt de huurprijs opnieuw berekend. De reële huurprijs wordt uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de feiten met de nodige stavingstukken ter kennis van Thuispunt Gent werden gebracht, aangepast.

Als er personen tot de huurovereenkomst toetreden van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking moet worden genomen, wordt de huurprijs opnieuw berekend. De reële huurprijs wordt vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de personen toetraden tot de lopende huurovereenkomst aangepast.

De huurprijs wordt niet langer opnieuw berekend bij een verandering van het aantal personen ten laste. Als het aantal personen ten laste in de loop van het jaar verandert, dan zal de wijziging in de gezinskorting maar plaatsvinden vanaf 1 januari van het daaropvolgende jaar.

op basis van een gedaald inkomen

Als het gemiddelde inkomen van de huurder van een woning, berekend over drie opeenvolgende maanden, met minstens 20 % gedaald is ten opzichte van het inkomen in het referentiejaar, wordt de huurprijs opnieuw berekend.

- › De reële huurprijs wordt uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige stavingstukken ter kennis van Thuispunt Gent heeft gebracht, aangepast, rekening houdend met het inkomen van de huurder van de drie opeenvolgende maanden.
- › Op zijn vroegst drie maanden na de aanpassing van de reële huurprijs kan Thuispunt Gent aan de huurder vragen om het voortduren van deze toestand opnieuw te bewijzen. Als dat bewijs niet wordt geleverd, wordt de huurprijs onmiddellijk weer aangepast.
- › Ongeacht de vermelde termijn van drie maanden, wordt de huurprijs sowieso op 1 januari terug wordt berekend op basis van het nieuwe referentiejaar.

op basis van de basishuurprijs

Als de basishuurprijs in de huurovereenkomst vervangen wordt door de dan geldende marktwaarde, wordt de huurprijs opnieuw berekend. De reële huurprijs wordt aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de basishuurprijs werd vervangen.

Thuispunt Gent kan beslissen om de basishuurprijs vroeger dan na negen jaar te vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde in de volgende twee gevallen :

- › als de marktwaarde met minimaal 5 % gedaald is ten opzichte van de basishuurprijs;
- › als de marktwaarde met minimaal 10 % gestegen is ten opzichte van de basishuurprijs ten gevolge van werkzaamheden die op kosten van Thuispunt Gent aan de woning zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werkzaamheden die noodzakelijk waren om de woning in overeenstemming te brengen met de wettelijke vereisten van artikel 5 van de VCW.

de afwijkende regels voor gepensioneerden - de tussentijdse herziening omwille van een pensionering

Als een huurder van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking wordt genomen, met pensioen gaat, wordt de huurprijs opnieuw berekend, tenzij zou blijken dat de huurprijs hoger zou komen te liggen. De huurder moet niet aantonen dat zijn huidig inkomen 20% lager ligt dan het inkomen uit het referentiejaar.

De reële huurprijs wordt uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis van Thuispunt Gent heeft gebracht, aangepast, rekening houdend met het huidig pensioeninkomen van de huurder. Als er andere huurders in de woning verblijven dan wordt ook met hun huidig inkomen rekening gehouden.

Soms werkt nog iemand bij als die in pensioen is, wanneer die persoon dan stopt met werken valt die onder de regel van minstens 20% ook als het pensioen zelf zou wijzigen, b.v. van gezinspensioen naar pensioen alleenstaande.

VERMINDERING OP DE ONROERENDE VOORHEFFING

De onroerende voorheffing valt ten laste van Thuispunt Gent. De aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing die de huurder zou kunnen genieten, wordt door Thuispunt Gent ingevuld en bij het agentschap Vlaamse Belastingdienst ingediend.

Thuispunt Gent zal de eventuele vermindering op de onroerende voorheffing verrekenen met respectievelijk de gezinskorting en de huurprijzvermindering voor grote gezinnen.

De huurder krijgt bijgevolg het hoogste van de twee kortingen, namelijk ofwel de sociale korting ofwel de vermindering op de onroerende voorheffing.

Het is niet toegestaan om de korting op de onroerende voorheffing te verrekenen in de huurprijs van een volgend jaar. De huurder moet de korting zo snel mogelijk na de uitbetaling ervan ontvangen.

TOEPASSING BIJ THUISPUNT GENT

verrekening wanneer verhuurder de vermindering ontvangen heeft. Volgens deze aanpak, wordt in eerste instantie de aangepaste huurprijs onverkort toegepast, zonder rekening te houden met de korting op de onroerende voorheffing maar wel steeds rekening houdend met de begrenzings tot de minimale huurprijs en de basishuur. Op het ogenblik dat de korting op de onroerende voorheffing in handen van Thuispunt Gent wordt gestort, berekent Thuispunt Gent het verschil tussen de basishuurprijs en de aangerekende, aangepaste huurprijs voor de volledige periode waarop de korting op de onroerende voorheffing betrekking heeft.

Indien de korting op de onroerende voorheffing kleiner dan of gelijk is aan de feitelijk toegekende korting, hoeft Thuispunt Gent de korting op de onroerende voorheffing niet meer door te storten aan de huurder.

Indien de korting op de onroerende voorheffing groter is dan de feitelijk toegekende korting, wordt de feitelijk toegekende korting afgetrokken van de korting op de onroerende voorheffing en wordt de rest van het bedrag doorgestort aan de huurder.

NOG MEER DETAILS KAN JE HIER NALEZEN

- › de **brochure Wegwijs in het sociaal huurstelsel** op de website van Wonen-Vlaanderen (<https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur>)
- › Artikel 6.46, 6.53, 6.79 BVCW
- › Artikel 6.20 VCW

VERDELING VAN DE KOSTEN EN DE LASTEN TUSSEN HUURDER EN VERHUURDER

De opsomming en specifieke verdeling tussen huurder en verhuurder van de kosten en lasten, kan je nalezen in de toelichting bij uw huurcontract of de Ziezo-brochure.

PROVISIES EN AFREKENINGEN

Naast de huishuur dient de huurder ook een aandeel in de kosten te betalen. Thuispunt Gent bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend. Deze zogenaamde huurlasten worden via maandelijkse voorschotten aangerekend en jaarlijks afgerekend. Indien er collectieve nutsvoorzieningen zijn die ook voor individueel verbruik worden aangewend, worden jaarlijks twee afrekeningen opgemaakt: één voor deze 'verbruiken' en één voor de andere 'diensten'. De bepaling van de maandelijkse voorschotten (provisies) gebeurt aan de hand van de laatst bekende afrekening.

Meer info kan je nalezen in de toelichting bij uw huurcontract of de Ziezo-brochure.

ALGEMENE info

HIER VIND JE DE BELANGRIJKSTE INFO

- › Een persoon die zich wil inschrijven of al ingeschreven is, kan verhaal indienen bij de Toezichthouder als hij/zij/hen zich benadeeld voelt op vlak van een beslissing door Thuispunt Gent met betrekking tot het dossier.
- › Thuispunt Gent vermeldt op de brieven hoe de kandidaat-huurder dit verhaal kan indienen.
- › De Toezichthouder vraagt dan info op en laat dan weten hoe de Toezichthouder dit beoordeelt en waarom. Nadien kan Thuispunt Gent al dan niet akkoord gaan met de beslissing van Toezichthouder, en worden er rechtzettingen gebeurd in het dossier als dat dan moet.

EEN WOORDJE UITLEG VIND JE HIER

VERHAALRECHT EN BEROEPSCHRIFT

VERHAALRECHT

Er bestaat een verhaalprocedure voor kandidaat-huurders die zich benadeeld achten door een beslissing van een sociale verhuurder.

Ook als Thuispunt Gent geen beslissing neemt, is een verhaalrecht voorzien.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan Thuispunt Gent en aan de betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, kan Thuispunt Gent eventueel een afwijkende beslissing nemen, binnen wettelijk vastgelegde termijnen en procedures.

BEROEPSCHRIFT

- › De huurder kan beroepschrift indienen tegen de beslissing om op het einde van de huurperiode (huurovereenkomsten van negen jaar) niet in te gaan op het verzoek van de huurder om de opzegging van de huurovereenkomst in te trekken.
- › de huurder kan verzoeken om de opzegging in te trekken, als:
 - › de opzeg het gevolg is van een te hoog inkomen, en de huurder toont aan dat het huidige inkomen berekend over drie opeenvolgende maanden en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125% ligt,
 - › de opzeg het gevolg is van een te hoog inkomen, en de huurder toont aan dat hij/zij/hen zijn pensioen heeft aangevraagd of dat hij/zij/hen de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervalddag van de huurovereenkomst en hij/zij/hen toont aan dat hij/zij/hen ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt
 - › de huurder van oordeel is dat de intrekking van de opzegging omwille van een te hoog inkomen of te lage bezettingsgraad billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoefte.

NOG MEER DETAILS KAN JE HIER NALEZEN

- › de **brochure Wegwijs in het sociaal huurstelsel** op de website van Wonen-Vlaanderen (<https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur>)
- › Artikel 6.30 BVCW
- › Artikel 6.15 VCW

GEGEVENSUITWISSELING EN PRIVACY

HIER VIND JE DE BELANGRIJKSTE INFO

- › **Thuispunt Gent heeft toegang tot verschillende gegevensstromen die nodig zijn om het kandidaten- en huurdersdossier correct op te volgen. Thuispunt Gent gaat zorgvuldig om met deze gegevens en respecteert de privacyregelgeving.**

EEN WOORDJE UITLEG VIND JE HIER

HET OPVRAGEN VAN GEGEVENS

Om na te gaan of iemand voldoet aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden kan Thuispunt Gent beroep doen op een aantal elektronische gegevensstromen.

- › Iedere (kandidaat-) huurder geeft dan ook automatisch aan Thuispunt Gent, door zijn aanvraag tot inschrijving in het register, zijn inschrijving als kandidaat-huurder of zijn huurderschap, de toestemming om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke documenten of gegevens betreffende de gestelde voorwaarden en verplichtingen te verkrijgen. Dit logischerwijs met behoud van de toepassing van de privacyverklaring (<https://Thuispunt.Gent.be/privacyverklaring>). Dat betekent ook dat de gegevens van de wettelijke partner die niet mee kandideert voor de sociale huurwoning, kunnen bevroegd worden.
- › Om de administratieve overlast voor verhuurder en (kandidaat-) huurder te beperken is Thuispunt Gent verplicht eerst een beroep te doen op alle informatie die de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders hem elektronisch kunnen bezorgen. Pas als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, kan de (kandidaat-) huurder gevraagd worden de nodige gegevens te bezorgen. Als via de verkregen informatie van de bevoegde overheden of instellingen⁶² of andere verhuurders blijkt dat de kandidaat-huurder of huurder niet of niet meer voldoet aan de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit, wordt die vaststelling meegedeeld aan de (kandidaat-) huurder die dan binnen een week na de mededeling kan reageren.
- › Thuispunt Gent gaat de gezinssamenstelling na op basis van uittreksels of gegevens uit de bevolkingsregisters, uit het Rijksregister of uit het KSZ of andere bewijskrachtige documenten of feitelijke gegevens en vaststellingen. Ter bepaling van de gezinssamenstelling kan hij/zij/hen ook alle door het gemeen recht toegestane bewijsmiddelen aanvoeren, met uitzondering van de eed.
- › Ook Thuispunt Gent houdt in lijsten en dossiers informatie over haar kandidaten en huurders bij. Meestal wordt die informatie gebruikt om na te kijken of er ergens recht op is, of om de huurder of kandidaat beter te helpen. Het is niet de bedoeling dat organisaties informatie opvragen of verspreiden aan personen en bedrijven die geen goede reden hebben om jouw informatie te krijgen. Daarom is er de privacywet. Zo krijgt Thuispunt Gent voor bepaalde situaties de toestemming om gegevens op te vragen en alleen door te geven als dat nodig is.

NOG MEER DETAILS KAN JE HIER NALEZEN

- › de **brochure Wegwijs in het sociaal huurstelsel** op de website van Wonen-Vlaanderen (<https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur>)
- › **Meer uitleg daarover staat op** <http://www.vmsw.be/privacy>.
- › **Neem ook een kijkje op** <https://thuispuntgent.be/privacyverklaring> of <https://thuispuntgent.be/ik-wil-huren/ik-wil-inschrijven/wat-doen-wij-met-jouw-gegevens>

⁶² Onder de bevoegde overheden en instellingen worden onder meer begrepen :

- › het Rijksregister van de natuurlijk personen
- › de instellingen van sociale zekerheid;
- › de Federale Overheidsdienst Financiën;
- › de Kruispuntbank Inburgering;
- › de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid
- › de coördinatieceel Vlaamse E-government;

SANCTIES

HIER VIND JE DE BELANGRIJKSTE INFO

› Toezichthouders kunnen maatregelen of een sanctie opleggen in bepaalde situaties.

EEN WOORDJE UITLEG VIND JE HIER

Het toezicht op Thuispunt Gent wordt uitgevoerd door het Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Toezicht, Havenlaan 88 bus 22, 1000 Brussel.

De toezichthouders zijn bovendien bevoegd voor de controle op de naleving van de verplichtingen, alsook voor het opleggen van de administratieve geldboetes.

Deze ambtenaren krijgen voor de uitoefening van die **bevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie**.

ADMINISTRATIEVE MAATREGELEN

De toezichthouder is bevoegd om de *administratieve maatregelen* op te leggen aan Thuispunt Gent of de huurder die de bepalingen van de betrokken wetgeving of de verplichtingen die zijn opgenomen in de huurovereenkomst, niet naleeft.

Deze administratieve maatregelen zijn:

- › de stopzetting of de uitvoering of het opleggen van werken, handelingen of activiteiten;
- › het verbod opleggen op het gebruik van installaties, toestellen of houden van dieren, als die overmatige hinder veroorzaken.

ADMINISTRATIEVE GELDBOETE

De toezichthouder is bevoegd om de *administratieve geldboete*⁶³ op te leggen aan de huurder van een sociale huurwoning die volgende verplichting(en)⁶⁴ niet naleeft op voorwaarde dat de betrokkene naar behoren werd gehoord of naar behoren werd opgeroepen.

De administratieve geldboete kan dus alleen worden opgelegd als de huurder schriftelijk door de toezichthouder in gebreke is gesteld en is aangemaand de verplichtingen binnen de door de toezichthouder vastgestelde termijn na te komen en hij/zij/hen verder verzuimt dat te doen. Alvorens de administratieve geldboete op te leggen wordt de huurder via een aangetekende brief uitgenodigd⁶⁵ zijn verweermiddelen mee te delen.

Die administratieve geldboete ligt tussen 25 euro en 5.000 euro. Bij het opleggen van de administratieve geldboete mag er geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de feiten die aan de administratieve geldboete ten grondslag liggen, en de boete die op grond van die feiten wordt opgelegd.

NOG MEER DETAILS KAN JE HIER NALEZEN

- › de **brochure Wegwijs in het sociaal huurstelsel** op de website van Wonen-Vlaanderen (<https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur>)
- › Artikel 6.30 BVCW

⁶³ artikel 102bis, §3 van de Vlaamse Wooncode en artikel 54 van het kaderbesluit sociale huur is de mogelijkheid voorzien tot het opleggen van een administratieve geldboete

⁶⁴ artikel 92, §3 van de Vlaamse Wooncode

⁶⁵ De uitnodiging bevat :

- › de bepalingen houdende de verplichtingen die de huurder verzuimt na te komen;
- › een uiteenzetting van de feiten die aanleiding geven tot het opleggen van een administratieve geldboete;
- › de melding dat de overtreder zijn verweermiddelen schriftelijk kan uiteenzetten binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte ter post van de uitnodigingsbrief en dat hij binnen diezelfde termijn schriftelijk om een hoorzitting kan verzoeken;
- › de melding dat de huurder zich kan laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman of een huurdersorganisatie of vertrouwenspersoon. In geval van een vertegenwoordiging door een huurdersorganisatie of vertrouwenspersoon is een schriftelijk mandaat van de huurder nodig;
- › de melding dat de huurder het recht heeft zijn dossier en alle op de zaak betrekking hebbende stukken in te zien, evenals het tijdstip en de plaats waar ze kunnen worden ingezien.

De toezichthouder bepaalt in voorkomend geval de dag waarop de overtreder uitgenodigd wordt om zijn zaak mondeling te verdedigen. De toezichthouder maakt een verslag van de hoorzitting.

VERHURING BUITEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL, GARAGES

HIER VIND JE DE BELANGRIJKSTE INFO

- › **Thuispunt Gent verhuurt sociale woningen. Daarnaast kan in bepaalde omstandigheden een woning of lokaal verhuurd worden als niet-sociale woning.**
- De wetgeving bepaalt de voorwaarden. Dit kan enkel in twee gevallen:**
- › **omwille van een specifieke doeleinde aan een lokaal bestuur/welzijnsorganisatie die verder verhuurt aan mensen in nood (noodopvang) of kwetsbare doelgroepen, om leegstand bij renovatie of sloop te vermijden**
 - › **aan een huisbewaarder of aan een persoon met een ondersteunende functie inzake leefbaarheid en sociale veiligheid.**
- Bovendien mag dit maar over maximaal 1% van het patrimonium gaan.**
- › **Daarnaast verhuurt Thuispunt Gent ook garages/parkeerplaatsen.**

EEN WOORDJE UITLEG VIND JE HIER

De reglementering van het sociaal huurstelsel is van toepassing op alle sociale huurwoningen. Echter, een sociale verhuurder kan beslissen sociale woningen buiten het sociaal huurrecht te verhuren. Dit kan enkel in twee gevallen:

- omwille van een specifieke doeleinde aan een lokaal bestuur, aan een welzijnsorganisatie of aan een organisatie die daartoe wordt erkend door de Vlaamse overheid;
- aan een huisbewaarder of aan een persoon met een ondersteunende functie inzake leefbaarheid en sociale veiligheid.

Een sociale verhuurder kan ook in het kader van bewonersparticipatie een sociale huurwoning ter beschikking stellen als er geen andere geschikte lokalen in de directe omgeving beschikbaar zijn. Afhankelijk van de aard van verhuring zijn er extra voorwaarden opgesomd en is er een andere huurprijsberekening van toepassing.

Maximaal 1% van het patrimonium van de verhuurder mag buiten het sociaal huurstelsel verhuurd worden. De woningen die worden verhuurd om leegstand te vermijden in het kader van renovatie, of de woningen in het kader van de opvang van dak- en thuislozen tijdens de winterperiode⁶⁶, worden niet meegerekend.

Verhuring van garages en bergingen

Sociale huurders kunnen een garage, staanplaats, berging of kelder huren. Garageboxen en staanplaatsen verhuren we ook aan mensen die niet sociaal huren. Ook voor garages, bergingen en kelderruimtes zijn er voorrangregels. Er kunnen ook wachtlijsten zijn. Meer info is terug te vinden op de website van Thuispunt Gent.

NOG MEER DETAILS KAN JE HIER NALEZEN

- › de **brochure Wegwijs in het sociaal huurstelsel** op de website van Wonen-Vlaanderen (<https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur>)

⁶⁶ vermeld in artikel 14, §1, van het Samenwerkingsakkoord van 12 mei 2014 inzake dak- en thuisloosheid

Dit IHR is een van de manieren om u een beeld te geven over hoe Thuispunt Gent de regels toepast bij het verhuren van sociale woningen.

Dit document is dan ook maar een van de mogelijkheden om deze werking te leren kennen.

U kan hiervoor ook terecht als volgt:

- › U kan ons steeds per mail (verhuur@thuispuntgent.be) bereiken indien u vragen heeft. Neem gerust een kijkje op www.thuispuntgent.be en u vindt er wellicht al het antwoord op uw vraag. U kan er ook inschrijvingsformulieren downloaden of uw vraag via een invulformulier indienen.
- › Het **jaarverslag** van Thuispunt Gent bevat ook informatie over de werking en realisaties van Thuispunt Gent, voor wie daarin geïnteresseerd is. Er zijn ook **folders** en **brochures** beschikbaar.
- › Uiteraard staan de **medewerkers** van Thuispunt Gent u graag te woord. Het is zeker aan te raden om via mail (verhuur@thuispuntgent.be) een afspraak te maken zodat wij u in de beste omstandigheden kunnen ontvangen. De balie bevindt zich in Kikvorsstraat 113 en is open op afspraak. Thuispunt Gent wil zich inzetten voor een laagdrempelig onthaal en vlotte dienstverlening.. Voor de meeste vragen bent u eerder geholpen via mail of op de website. Wie daar niet mee vertrouwd is, kan ons telefonisch bereiken. Hou dan wel rekening met mogelijke wachttijd .
- › **Bovendien nemen de** wijkmonitoren ook basisbegeleidingstaken op. De wijkmonitoren hebben een hoge aanwezigheidsgraad in hun wijk..
De hoofdtaken van de wijkmonitoren bestaan uit:
 - › (Kandidaat-)huurders informeren en vertrouwd maken met hun rechten en plichten en met een aantal procedures (opmaken kandidatendossier, klachtenprocedure, wat bij huurachterstand...);
 - › Preventieve woonbegeleiding en leefbaarheidsbevordering door bemiddeling, doorverwijzing en begeleiding van huurders;
 - › Ondersteuning van huurders- of bewonersinitiatieven (laagdrempelige werking, vertrouwensband creëren met de bewoners);
 - › De wijkmonitoren vervullen bovendien een belangrijke taak bij grote renovatieprojecten. Zij staan de huurder bij vanaf het ogenblik dat deze in kennis gesteld wordt van de nakende verhuis, tot wanneer de huurder effectief zijn intrek heeft genomen in de nieuwe woning.
- › In dit kader werkt Thuispunt Gent ook samen met tal van organisaties zoals CAW, OCMW Gent, PAKT, Samenlevingsopbouw Gent, AZiS, vzw Baken, sociale diensten van mutualiteiten en ziekenhuizen, MSoc, psychiatrische instellingen, Straathoekwerk, Stedelijke buurtwerking en politiediensten, Er is ook regelmatig overleg met andere sociale huisvestingsmaatschappijen.
- › **Klachtenbehandeling:** Thuispunt Gent neemt elke klacht ernstig en zal deze dan ook onderzoeken. Binnen de maatschappij werd een klachtenbeheerder aangesteld en een klachtenprocedure uitgewerkt. Op de website (<https://thuispuntgent.be/ik-huur/mijn-huurdersdossier/ik-heb-een-klacht>) staat meer uitleg en kan je ook rechtstreeks een klacht indienen.