# INTERN HUURREGLEMENT

# I. DOEL

**Artikel 1**

Het intern huurreglement (IHR) is een openbaar document en vormt een aanvulling op het standaard en/of lokaal toewijzingsreglement zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen.
Dit reglement heeft tot doel de uitvoerende opdracht van Thuispunt Gent voor het werkgebied Gent vast te leggen in uitvoering van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna verkort: VCW) en Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna verkort: BVCW)
Het IHR bevat de concrete regels die een verdere invulling vereisen of op basis waarvan keuzes moeten worden gemaakt vastlegt en waarin de specifieke toewijzingsregels zijn opgenomen van de lokale toewijsreglementen (LTR) van Gent en Destelbergen.[1.]
Deze versie is goedgekeurd door het Toewijscomité op 13/1/2026 en door de Raad van Bestuur op 3/2/2026. Het Toewijscomité nam op 13/1/2026 akte van de geïndexeerde valutabedragen.

Indien bepalingen uit dit intern huurreglement later niet meer conform zijn met de vigerende regelgeving, worden deze bepalingen automatisch vervangen door de van toepassing zijnde regelgeving. Het gewijzigde IHR wordt dan aan de eerstvolgende Raad van Bestuur meegedeeld ter goedkeuring en bezorgd aan de Toezichthouder.
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.
De huurder en kandidaat verklaren op de hoogte te zijn dat wanneer een artikel opgenomen in het intern huurreglement zou gewijzigd worden t.g.v. een wettelijke bepaling, dit artikel in functie daarvan zal gewijzigd worden. Een artikelwijziging t.g.v. nieuwe wettelijke bepalingen zal niet tot gevolg hebben dat een volledig nieuw intern huurreglement tot stand komt.

Het intern huurreglement en het lokaal toewijzingsreglement is beschikbaar op www.thuispuntgent.be en wordt op eenvoudig verzoek (per telefoon of via e-mail) op papier of digitaal toegezonden.

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

# II. INSCHRIJVEN VOOR EEN SOCIALE WONING

### Artikel 2 inschrijvingsprocedure

## 2.1. centraal inschrijvingsregister (CIR)

Het centraal inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders is ingevoerd door de Vlaamse Regering en wordt beheerd door het Agentschap Wonen in Vlaanderen. Inschrijvingen gebeuren via dat **centraal inschrijvingsregister** (verder: CIR). De potentiële[2] kandidaat schrijft zich zelf in voor een sociale woning via deze digitale toepassing.
Thuispunt Gent kan zelf huurders inschrijven die een voorrang hebben om te verhuizen binnen het patrimonium) (zie BVCW artikel 6.28, eerste lid, 1° tot en met 4° en 6° tot en met 9°.)
Het CIR geeft aan de kandidaat informatie over de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden, de toewijzingsregels, rationele bezettingsregels, … en andere relevante info.

In het CIR worden de relevante persoonsgegevens bijgehouden (beschreven in BVCW artikel 6.5) van kandidaten, hun gezinsleden en in voorkomend geval de kinderen, die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken. De registratie van de inschrijving en van de gegevens gebeurt op een gedigitaliseerde en geautomatiseerde wijze.

De kandidaat geeft door de aanvraag zijn toestemming om bij de bevoegde overheden en instellingen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens te verkrijgen.
Sommige attesten kan Thuispunt Gent niet zelf verkrijgen en dient de kandidaat te bezorgen.
Op basis van deze gegevens wordt een **inschrijvingsdossier** opgemaakt, de kandidaat kan daarvan een afschrift krijgen. Het CIR kent een uniek **inschrijvingsnummer** toe aan de kandidaat.

De potentiële kandidaat die voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden (zie verder), wordt geregistreerd in het CIR volgens de chronologische volgorde van de indiening van zijn aanvraag. Het moment van indiening dat in aanmerking genomen om de chronologie te bepalen, is het moment waarop alle stavingsstukken, waaruit blijkt dat de potentiële kandidaat voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden wordt, ter beschikking van het CIR zijn. De datum waarop dat moment valt, is de **inschrijvingsdatum**.

Als op grond van de inschrijving in de digitale toepassing niet kan worden beoordeeld of de potentiële kandidaat voldoet aan die inschrijvingsvoorwaarden wordt de kandidaat door het CIR doorverwezen naar de **primaire verhuurder** (in dit IHR: Thuispunt Gent) om de aanvraag tot inschrijving te beoordelen. De kandidaat meldt zich binnen een maand bij Thuispunt Gent om zijn inschrijvingsdossier te laten beoordelen. Als de kandidaat zich niet meldt binnen die termijn, wordt zijn inschrijvingsdossier verwijderd uit het CIR.
Als Thuispunt Gent beoordeelt dat de potentiële kandidaat niet voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden meldt Thuispunt Gent deze beslissing binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na de beoordeling aan de potentiële kandidaat, met vermelding van het verhaalrecht (zie verder).

[2] De wetgever gebruikt 'potentiële' om aan te geven dat het een persoon is die zich wil inschrijven in het CIR. Na inschrijving spreken we over een kandidaat.

Thuispunt Gent staat in voor het beheer van het inschrijvingsdossier (aanvullen, aanpassen of verwijderen van de gegevens en de stavingsstukken), behandelt ook specifieke aanvragen (bv uitzonderingen op inschrijvingsvoorwaarden) en beoordeelt of de opgegeven voorkeur uitgebreid genoeg is.

De vorming van Thuispunt Gent als woonmaatschappij impliceert samen met het CIR dat voor Thuispunt Gent de **registers samengevoegd** zijn van Thuispunt Gent (WoninGent en ABC gedeelte Gent, De Gentse Haard en SVK Gent). Een schrapping bij een van de verhuurders leidt automatisch tot de gelijktijdige schrapping bij de andere fuserende verhuurder of verhuurders (art. 7, tweede lid MB inschrijvingsregister).

## 2.2.voorkeur kandidaat

Kandidaten kunnen een voorkeur uitspreken over de ligging, het woontype, de maximale gewenste huurprijs en andere specifieke voorkeuren.

### 2.2.1. ligging

Thuispunt Gent onderscheidt **8 deelgebieden**[3] waaruit de kandidaat een keuze kan maken**:**

- Dampoort, Sint-Amandsberg, Oostakker, Kanaaldorpen
- Muide, Sluizeken
- Bloemekenswijk, Wondelgem, Rabot
- Brugse Poort, Mariakerke, Drongen
- Watersportbaan, Stationsbuurt-Noord
- Macharius, Binnenstad, Elisabethbegijnhof
- Gentbrugge, Ledeberg, Moscou
- Nieuw Gent, Stationsbuurt-Zuid, Sint-Denijs-Westrem, Zwijnaarde

De kandidaat is niet verplicht een voorkeur aan te duiden. Als de kandidaat geen keuze maakt, geldt de inschrijving voor alle rationeel passende sociale huurwoningen van Thuispunt Gent.

### 2.2.2. woontype

Thuispunt Gent laat toe dat kandidaten een keuze maken uit volgende woontypes[4]:

- woontypes voor alle kandidaten:
  - studio
  - appartement 1, 2, 3, 4 of meer slaapkamers
  - huis 1, 2, 3, 4, 5 of meer slaapkamers
- woontypes voor rolstoelafhankelijke kandidaten met een fysieke handicap gestaafd door een medisch attest:
  - studio voor rolstoelafhankelijke kandidaten
  - appartement 1, 2 of 3 slaapkamers voor rolstoelafhankelijke kandidaten
- woontypes voor specifieke doelgroepen qua leeftijd en zorgvraag:
  - studio voor 65+
  - appartement 1 of 2 slaapkamers voor 65+
  - huis 1 of 2 slaapkamers voor 65+
  - sociale assistentiewoning 1 of 2 slaapkamers

[3] Door de Raad van bestuur van Thuispunt Gent goedgekeurd op 6/06/2023
[4] Door de Raad van bestuur van Thuispunt Gent goedgekeurd op 6/06/2023

### 2.2.3. specifieke woningvoorkeuren

Thuispunt Gent voorziet[5] in volgende 2 **specifieke woningvoorkeuren**, die de kandidaten in het CIR kunnen aanduiden:

- "hoogste verdieping waar je wilt wonen?"
- "heb je een lift nodig?".

### 2.2.4. maximale huurprijs[6] en (vaste) huurlasten[7]

De kandidaat kan de door hem maximaal gewenste huurprijs en huurlasten opgeven als voorkeur.

### 2.2.5. weigering en aanpassing voorkeur

Thuispunt Gent **weigert** de voorkeur van een kandidaat als Thuispunt Gent oordeelt dat die voorkeur een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft (bv er zijn in dat deelgebied te weinig woningen van aangepaste woningen en de kandidaat komt voor geen andere type woningen in aanmerking) of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt. Thuispunt Gent verzoekt in dit geval de kandidaat schriftelijk zijn keuze uit te breiden en geeft hiervoor een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het verzoek is verstuurd. Als de kandidaat niet reageert op het verzoek van Thuispunt Gent, schrijft Thuispunt Gent de kandidaat in voor alle sociale huurwoningen binnen zijn patrimonium, als de kandidaat de woningen rationeel bezet.
De kandidaat zal zijn dossier op elk moment online (via CIR) kunnen raadplegen en het dossier ook kunnen aanpassen. Aanpassingen kunnen niet als het dossier in lopend onderzoek of toewijsprocedure zit.

### 2.2.6. controle toelatingsvoorwaarden bij een woningaanbod

Thuispunt Gent zal een aanbod doen dat rekening houdt met deze (specifieke) woningvoorkeuren. Dat betekent dat Thuispunt Gent de voorwaarden aftoetst voordat de aanbodbrief wordt verstuurd.
Als een kandidaat bij controle niet voldoet, dan moet Thuispunt Gent deze kandidaat schrappen bij 2de aanbod (of weigering aanrekenen bij 1ste aanbod), ook als hij niet batig gerangschikt stond. Alle kandidaten die Thuispunt Gent controleert, moeten zo geschrapt (indien 1ste aanbod, dan 1ste weigering) worden als ze niet aan de voorwaarden voldoen.

## 2.3. ontdubbeling kandidatendossier

Als kandidaten die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, wordt de volgende **procedure** toegepast:

- als maar een van de kandidaten de oorspronkelijke inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer voor die kandidaat behouden; de andere kandidaat moet schriftelijk bevestigen zich te willen schrappen uit het dossier
- als beide kandidaten de oorspronkelijke inschrijving willen behouden, wordt het oorspronkelijke inschrijvingsnummer geschrapt en worden de kandidaten opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer, met behoud van hun individuele wachttijd (inschrijvingsnummer met dezelfde inschrijvingsdag als de oorspronkelijke inschrijving).

[5] Door de Raad van bestuur van Thuispunt Gent goedgekeurd op 6/06/2023
[6] De huurprijs die de kandidaat effectief zou moeten betalen, rekening houdende met zijn inkomen en gezinssamenstelling
[7] De vaste huurlasten, los van de individuele verbruikskosten voor water en energie

De kandidaten kunnen de splitsing van de kandidatuur zelf aanpassen in het CIR of die aanpassing vragen aan Thuispunt Gent.

## 2.4. op wacht zetten kandidatendossier

Thuispunt Gent verwacht dat kandidaten die worden uitgenodigd voor een vrijkomende woning steeds reageren binnen de termijn die in de uitnodiging staat.
Kandidaten kunnen Thuispunt Gent verzoeken om hun aanvraag tijdelijk op 'wacht' te zetten (met behoud van de inschrijvingsdatum in het register). Dat betekent dat zij gedurende een afgesproken termijn niet worden uitgenodigd voor een woning die vrijkomt.
Kandidaten die deze mogelijkheid willen gebruiken, moeten dit overleggen met Thuispunt Gent.
De kandidaat moet deze verzoeken schriftelijk melden aan Thuispunt Gent en Thuispunt Gent bevestigt die schriftelijk.
De kandidaat kan op ieder moment een nieuw verzoek indienen bij Thuispunt Gent om deze inwachtstelling te beëindigen.

Thuispunt Gent bepaalt de **cumulatieve maximumtermijn** om een kandidatuur op wacht te zetten op 3 jaar (tenzij hieronder anders bepaald).
Thuispunt Gent beslist autonoom wat zij onder gegronde redenen verstaat om een kandidatuurstelling in wacht te zetten. Thuispunt Gent erkent volgende **gegronde redenen**:

- de kandidaat is verhuisd in de periode van twaalf maanden voor de aanvraag van de inwachtstelling;
- de kandidaat is opgenomen of verblijft in een ziekenhuis, een paramedische instelling of een psychiatrische instelling. De kandidaat recupereert na een ziekenhuisopname of de kandidaat moet zich binnenkort aanmelden voor een ziekenhuisopname. De kandidaat kan in al deze gevallen gegronde medische redenen aantonen.
- De kandidaat is gedetineerd of geïnterneerd;
- De kandidaat heeft een attest van zwangerschap uitgaand van de behandelend geneesheer. Deze vraag tot uitstel blijft maximum één jaar geldig en moet door de kandidaat schriftelijk ingediend worden;
- De kandidaat ziet zich verplicht de zorg op te nemen voor één van de ouders: d.w.z. de kandidaat is de enige inwoner bij de zorgbehoevende, wiens hulpbehoevendheid 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;
- De kandidaat heeft een reis of verblijf in het buitenland gepland van minstens 3 maanden en meldt dit schriftelijk aan Thuispunt Gent minstens 1 maand voor afreizen.
- De kandidaat voldoet niet aan de voorwaarde "eigendomsvoorwaarde". De kandidaat kan een gegronde reden aantonen om zijn dossier in wacht te zetten teneinde de kandidaat zich kan conformeren aan deze voorwaarde.
- De kandidaat wacht op een gezinshereniging.
- De aangeboden woning valt buiten het bereik van de blindengeleidehond van de kandidaat
- …

  Deze opsomming is niet limitatief. Andere dan vermelde redenen worden afzonderlijk beoordeeld en kunnen bijgevolg als gegrond worden erkend.

**Artikel 3 inschrijvingsvoorwaarden**

De regelgeving in (VCW artikel 6.8, BVCW artikel 6.12-6.14) bepaalt de volgende voorwaarden waaraan de kandidaat moet voldoen.

## 3.1. leeftijdsvoorwaarde

De kandidaat moet **meerderjarig** zijn: minstens 18 jaar oud zijn OF ontvoogde minderjarige zijn die zelfstandig (gaat) wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW.

## 3.2. inkomensvoorwaarde

Het geïndexeerd inkomen op het **meest recente aanslagbiljet** (en/of vervangingsinkomen) van de kandidaat en eventueel de partner, mag niet hoger zijn dan de **grenzen** zoals die opgenomen zijn in BVCW artikel 6.12 en 6.13. Deze referentie-inkomsten[8] die over verschillende jaren kunnen gaan, worden geïndexeerd[9] al naargelang het jaar waarop ze betrekking hebben, naar vandaag. De geïndexeerde bedragen staan vermeld op de website van Thuispunt Gent.
Thuispunt Gent kan in individuele gevallen **afwijken** van deze inschrijvingsvoorwaarde als de potentiële kandidaat tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten conform artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere instelling voor schuldbemiddeling die de Vlaamse Gemeenschap erkend heeft. In dat geval wordt het actuele besteedbare inkomen van de potentiële kandidaat in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen, vermeld in het eerste lid.
Als de kandidaat geen referentie-inkomen heeft komt het **huidige inkomen** in aanmerking. Als het referentie-inkomen de inkomstengrens overschrijdt, wordt de persoon toch ingeschreven als het huidige inkomen onder die grens ligt.
Thuispunt Gent kan een afwijking van de inkomensgrenzen toestaan als de persoon die zich wil inschrijven voor een ADL-woning daarvoor een gemotiveerd verzoek indient, met dien verstande dat het inkomen uit arbeid de inkomensgrenzen niet mag overschrijden.

## 3.3. onroerende bezitsvoorwaarde

De volgende voorwaarden inzake onroerend bezit in **binnen- en buitenland**[10] zoals vermeld in BVCW artikel 6.12 zijn van toepassing:

- De kandidaat heeft geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom;
- De kandidaat heeft geen volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;

[8] 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

[9] 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.

[10] 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 heeft geen woning of perceel, bestemd voor woningbouwvolledig in erfpacht of opstal gegeven;
- De kandidaat heeft geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw volledig zelf in vruchtgebruikgegeven;
- De kandidaat mag geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij/zij/hen zakelijke rechten als hierboven vermeld heeft ingebracht.

Het bezit van een **gedeeltelijk** zakelijk recht op een woning of bouwgrond vormt op zich geen belemmering meer voor inschrijving voor of toelating tot een sociale huurwoning. Maar dit is anders wanneer een (potentiële) kandidaat-huurder in de drie jaar vóór inschrijving, of tussen inschrijving en toewijzing, **een deel van dat zakelijk recht heeft vervreemd**. Met andere woorden: een gedeeltelijk zakelijk recht mag, zolang het niet voortkomt uit het vervreemden van een deel van het volledig zakelijk recht.

**Uitzondering** op de eigendomsvoorwaarde:

- bij het kosteloos karakter van de eigendomsverwerving, b.v. een schenking of erfenis. De kandidaat moet de woning verkopen binnen het jaar na hij de sociale woning huurt.
- 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. In het laatste geval dient de woning binnen het jaar na de toewijzing te zijn verkocht.

Als een persoon zich wil inschrijven voor een ADL-woning, geldt ook de voorwaarde dat hij bereid moet zijn om een **overeenkomst** over het verlenen van zorg en ondersteuning te sluiten met een vergunde zorgaanbieder die vanuit het ADL-centrum assistentie verleent (meer details in BVCW artikel 6.12, 4$^{de}$ lid).

- ook huurders moeten voldoen aan de eigendomsvoorwaarde (huurdersverplichting). 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 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.
  De dossiers rond eigendom worden voorgelegd aan het Toewijscomité.

## 3.4. verblijfsvoorwaarde

De kandidaat moet samen met de gezinsleden ingeschreven zijn in het **vreemdelingenregister of bevolkingsregister** of op een **referentieadres**.

## 3.5. vermogenstoets

Deze bijkomende vermogenstoets (of middelentoets) kijkt naar de beschikbare middelen dus naar **saldi op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen** van de kandidaat. Die mogen niet hoger zijn dan de vermelde inkomstengrenzen. Tegoeden die geblokkeerd staan of waarop bewarend of uitvoerend beslag is, tellen niet mee.

## 3.6. algemene principes

Thuispunt Gent controleert - telkens in de huidige situatie - de voorwaarden van de kandidaat bij inschrijving, toewijzing en toetreding 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.

Bij inschrijving worden volgende personen afgetoetst:

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

De andere gezinsleden dienen niet te voldoen.

De kandidaat moet 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 na de inschrijving pas de intentie heeft om een gezinshereniging aan te vragen moet hij/zij/hen dat melden aan Thuispunt Gent, 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.
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 (zie verder).
De huurder moet iedere **wijziging van de gezinssamenstelling** binnen een maand aan Thuispunt Gent schriftelijk meedelen.

### Artikel 4 actualisatie

Via het CIR worden de gegevens over de inschrijvingsvoorwaarden **minstens ieder jaar geactualiseerd**, behalve voor de kandidaten van wie de vermelde inschrijvingsvoorwaarden in het lopende kalenderjaar al werden gecontroleerd (BVCW artikel 6.9).
Als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat niet langer voldoet aan de voorwaarden, wordt Thuispunt Gent via het CIR op de hoogte gebracht. Thuispunt Gent verzendt een brief over de actualisering aan de kandidaat, naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat een ander correspondentieadres heeft opgegeven in het CIR.
In de brief worden de gegevens vermeld over de inschrijvingsvoorwaarde waaraan de kandidaat niet langer voldoet, de uitzonderingen daarop, de termijn waarin de kandidaat alle nuttige informatie aan Thuispunt Gent moet bezorgen, met een minimum van een maand vanaf de postdatum van de brief en de schrappingsgrond.

Als een kandidaat gedurende **twee jaar niet actief** is geweest in zijn inschrijvingsdossier wordt Thuispunt Gent via het CIR op de hoogte gebracht. Thuispunt Gent verzendt een brief aan de kandidaat met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat een ander correspondentieadres heeft opgegeven in het CIR.
In de brief worden de gegevens vermeld over de termijn waarin de kandidaat moet reageren, met een minimum van een maand vanaf de postdatum van de brief en de schrappingsgrond.

## Artikel 5 schrapping

Thuispunt Gent schrapt een kandidatuur uit het CIR in bepaalde gevallen (meer in detail beschreven in BVCW artikel 6.8).
De volgende redenen geven aanleiding tot een **schrapping**:

- Als de kandidaat de aangeboden sociale woning aanvaardt;
- Als de kandidaat niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden (zie VCW artikel 6.11)
  of als de kandidaat niet reageert op het verzoek van Thuispunt Gent om stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet;
- Als de kandidaat te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens afgelegd of gegeven heeft;
- Als de kandidaat twee sociale woningen die aan de voorkeur voldoen heeft geweigerd of geen reactie gaf. Thuispunt Gent informeert de kandidaat schriftelijk over die schrapping bij de registratie als weigering of geen reactie van het tweede aanbod.
  De schrapping is alleen van toepassing als tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden.
  De kandidaat kan uitdrukkelijk verzoeken om in die periode van drie maanden toch bepaalde woningen aangeboden te krijgen. Thuispunt Gent vermeldt dit recht schriftelijk bij de registratie als weigering of geen reactie van het eerste aanbod. Als hij het aanbod vervolgens weigert, wordt hij geschrapt.
  Als de kandidaat voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoeftigheid, kan hij Thuispunt Gent verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor deze schrappingsgrond.
- Als de kandidaat is overleden en er geen andere kandidaat is;
- Als de kandidaat gedurende twee jaar niet actief geweest is in zijn inschrijvingsdossier en reageert niet op de brief van Thuispunt Gent met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden (overeenkomstig BVCW artikel 6.9);
- Als de huurovereenkomst van de kandidaat is beëindigd overeenkomstig VCW artikel 6.8, § 1, eerste lid, 4°, en Thuispunt Gent ziet geen billijkheidsredenen om de inschrijving te behouden, overeenkomstig VCW artikel 6.8, § 1, vierde lid.
- Als de kandidaat zelf verzoekt om schrapping (schrapping op eigen schriftelijk verzoek);
- Als bij de actualisering (vermeld in BVCW artikel 6.9), blijkt dat de kandidaat niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden (vermeld in VCW artikel 6.8)
  of hij laat na te reageren op het verzoek van Thuispunt Gent om stavingsstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet.

  Thuispunt Gent brengt de kandidaat **per brief** op de hoogte van de schrapping (behalve in geval van acceptatie, overlijden of eigen verzoek) en verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat een ander correspondentieadres heeft opgegeven in het CIR.
  Welke datum exact geldt voor de schrapping, staat beschreven in BVCW 6.8.§3.

# III. TOEWIJZEN VAN EEN SOCIALE WONING

### Artikel 6 toewijzingsvoorwaarden

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

### Artikel 7 algemene principes

Bij toewijzing worden volgende personen afgetoetst:

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

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.

Het moment van aftoetsing is de **toewijzing** van de sociale huurwoning, namelijk van zodra de kandidaat te kennen heeft gegeven het aanbod te aanvaarden en dus niet op de aanvangsdatum van de huurovereenkomst dat de kandidaat aan de toelatingsvoorwaarden moet voldoen.

Kandidaten die bij toewijzing niet voldoen aan de eigendomsvoorwaarde moeten **binnen een jaar** na de toewijzing van een sociale huurwoning het onroerend goed vervreemden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren kan hij Thuispunt Gent verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.
Kandidaten die bij toewijzing niet voldoen aan de inkomstenvoorwaarde, kunnen voldoen als zij bewijzen dat het **huidige inkomen** wel onder de inkomensgrens valt. De kandidaat bezorgt binnen de door Thuispunt Gent opgegeven termijn van minimaal vijftien kalenderdagen de nodige documenten. Bij niet tijdige indiening of als blijkt dat het huidig inkomen eveneens niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde, wordt de woning toegewezen aan de volgende meest batig gerangschikte kandidaat die het aanbod heeft aanvaard en wordt de kandidatuur geschrapt uit het inschrijvingsregister.

Zittende huurders die vrijwillig of verplicht intern muteren, worden **niet** 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 en een attest kan voorleggen. Bij een vrijwillige verhuis naar een andere (sociale) verhuurder moet de huurder wel voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

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 toelatingsvoorwaarden. De feitelijke partner wordt onmiddellijk huurder. Een feitelijke partner dient vanaf hij gaat bijwonen na aanvang van de huurovereenkomst samen met de initiële huurder 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.

Indien de echtgenoot de wettelijke samenwoner of de feitelijke partner van de kandidaat (de duurtijd van de relatie bedraagt minstens 1 kalenderjaar) samen met huurder niet aan toelatingsvoorwaarden voldoet bij start van bijwoning doet Thuispunt Gent een extra controle na 6 maanden na de start van die bijwoning
Thuispunt Gent bepaalt de termijn op 1 jaar waarbinnen de echtgenoot of wettelijk samenwoner (al dan niet samen met de huurder) de woning dan moet verlaten. Is er na 1 jaar niets veranderd aan de situatie, dan wordt het dossier voorgelegd aan het Toewijscomité om al dan niet over te gaan tot het verlengen van de termijn of het geven van een opzeg met een opzegperiode van 6 maanden.

**Bijwoners** (duurzaam[11] en tijdelijk) zijn gezinsleden die niet moeten voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden. Indien door toetreding de woonbezettingsnormen[12] overschreden worden, dan laat Thuispunt Gent de toetreder niet toe tot de woning.
Thuispunt Gent hanteert als einddatum voor een tijdelijke bijwoonst 4 maanden. Indien de afgesproken termijn overschreden is, dan beschouwt Thuispunt Gent de toetreder als een duurzame bijwoonst, en wordt de huurprijs mogelijks ook aangepast.

### Artikel 8 bevoegd beslissingsorgaan

De toewijzingen van woningen zijn door de raad van bestuur gedelegeerd aan het toewijscomité, dat de versnelde toewijzingen behandelt en de reguliere toewijzingen verder delegeert aan het management..

### Artikel 9 rationele bezetting

## 9.1. algemene principes

Bij de inschrijving wordt er meegedeeld voor welk type woongelegenheid de kandidaat in aanmerking kan komen.
De **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.
De bepaling van de rationele bezetting houdt rekening met de bezettingsnormen[13].

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt tevens rekening gehouden met **kinderen** die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat 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 vijfentwintig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen door dit schriftelijk te melden aan Thuispunt Gent.

[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 woonlokalen (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.
[13] 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

Er wordt geen rekening gehouden met personen die als **tijdelijke bewoners** (zie hoger) worden beschouwd.
Als de kandidaat **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 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 waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert. Als de kandidaat 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.
Indien de periode van toewijs samenvalt met een zwangerschap besliste Thuispunt Gent[14] dat de kandidaat huurder bij zwangerschap *kan* vragen om rekening te houden met de toekomstige gezinssamenstelling. Bij bewijs van een attest van zwangerschap bij meer dan 26 weken (6 maanden) wordt er dan rekening gehouden met de toekomstige gezinssamenstelling en wordt er bijgevolg een woning toegewezen waarbij rekening gehouden wordt met het toekomstig kind.

Als een kandidaat gezinsleden heeft in het buitenland waarvoor een **gezinshereniging** wordt gepland wordt daar rekening mee gehouden voor de rationele bezetting. De kandidaat zal 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 huidige feitelijke gezinssamenstelling. Er zal dan een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is worden toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels. Na de gezinshereniging zal een woning aangepast aan de gezinssamenstelling via de voorrangsregel ‘interne mutatie’ worden toegewezen.

Thuispunt Gent kan **afwijken** van de rationele bezettingsnormen[15] om de volgende redenen:
- als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van renovatie;
- 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;
- 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 verhuurder kan voor een ingehuurde woning bij de invulling van de rationele bezetting ook rekening houden met de voorwaarden, vermeld in artikel 5.166, § 2. Hij kan dat doen voor een deel of voor het volledige patrimonium.

Thuispunt Gent bepaalt zelf de rationele bezettingsregels en houdt bij het aanbod rekening met die rationele bezettingsregels en niet met de opgegeven aantal slaapkamers die de kandidaat zelf aanduidt in het CIR. Het aantal slaapkamers is namelijk geen wettelijk onderdeel van voorkeur.

[14] Goedgekeurd op Toewijscomité van 2/5/2024 en op Toewijzingsraad van 16/5/2024
[15] de minimale bezettingsnormen gelden

## 9.2. rationele bezetting gelinkt aan woningtypes

Thuispunt Gent past volgende **rationele bezettingsregels** toe

- principe: één slaapkamer per koppel of volwassen persoon.
  - Uitzonderingen:
    - Een koppel waarbij één van de partners de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt én een medisch attest kan voorleggen: ook 2 slaapkamers
    - Een koppel met een handicap, dat een medisch attest kan voorleggen: ook 2 slaapkamers
    - Een alleenstaande met een handicap, dat een medisch attest kan voorleggen: ook 2 slaapkamers
  - Koppels <65j kunnen maar kandideren voor één slaapkamer, uitzonderlijke situaties kunnen voorgelegd worden aan Thuispunt Gent mits voldoende staving
  - Koppels kunnen niet kiezen voor een studio
- Er zijn wettelijke woonbezettingsnormen die bepalen voor welke bezetting (aantal personen) een woning aangepast is en worden berekend op basis van enerzijds het aantal woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en anderzijds de netto-vloeroppervlakte ervan in m².
- Daarnaast zijn er comfortrichtlijnen die bepalen hoeveel personen per kamer:
  - een slaapkamer voor twee kinderen: minimale oppervlakte 12 m²
  - een ouderkamer (=slaapkamer voor koppel) minstens 11m²
  - een slaapkamer voor 1 kind: 7m²
  - Grote gezinnen moeten rekening houden met het feit dat er per kind niet steeds een aparte kamer kan voorzien worden en dat dus kinderen samen slapen in 1 kamer.
  - Thuispunt Gent behoudt zich het recht om af te wijken van de voorkeur voor aparte slaapkamers voor de kinderen indien dit inhoudt dat een conform aanbod kan worden gedaan dat afwijkt van deze voorkeur.

Afwijking voor herhuisvesting van huurders die volgens de rationele bezetting in aanmerking komen voor een éénslaapkamer-appartement: zij komen ook in aanmerking voor een tweeslaapkamerappartement, dat bijgevolg als een rationeel passend aanbod wordt aanzien.

Volgende voorwaarden en bepalingen zijn van toepassing:

- Afbakening in de tijd: deze bepaling geldt vanaf de goedkeuring door de raad van Bestuur van 3/11/2026. Een evaluatie en mogelijkheid tot herzien van beslissing is voorzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.
- Afbakening in de ruimte: tot huurders die naar aanleiding van deze vermelde specifieke renovatieproject opnieuw gehuisvest moeten worden
  - 052_Groene Briel
  - Huizen in project 141_Vogelhoekwijk
  - 007_Volders
- Geen sanctie indien huurder heeft geweigerd omwille van tweede slaapkamer. Deze uitbreiding is een mogelijkheid, geen verplichting voor de huurders: huurders die het tweeslaapkameraanbod niet aanvaarden omwille van financiële of andere redenen gelinkt aan de 2 slaapkamers, kunnen dit aanbod gegrond weigeren zonder sanctie.

## 9.3. voorbehouden patrimonium – doelgroepen (Lokaal toewijzingsreglement)

Thuispunt Gent past het **Gentse Lokaal Toewijzingsreglement 2019** toe tot maximaal eind 2026. De gecoördineerde versie van het gewijzigde[16] reglement en het doelgroepenplan voor de nieuwe specifieke doelgroep is een bijlage bij dit IHR. Het nieuwe Toewijzingsreglement is in opmaak en zal bij het IHR gevoegd worden van zodra goedgekeurd en beschikbaar.

Ter uitvoering van artikel 6.12, eerste lid, 4°, van de VCW stelde Gent specifieke toewijzingsregels op die afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikels 6.18 tot en met 6.23 van BVCW om zo rekening te houden met de woonbehoeftigheid van specifieke doelgroepen. De daarin opgenomen sociale huurwoningen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaten die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.
Het **voorbehouden patrimonium voor de doelgroepen** wordt vastgelegd in een **patrimoniumlijst** van voorbehouden woningen en wordt jaarlijks geactualiseerd.

In toepassing van dit toewijzingsreglement krijgen ouderen, projecten wonen-welzijn, mensen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen, mensen met autismespectrumstoornis, alleenstaande 45-plussers, structureel thuis- of daklozen die niet meer zelfstandig kunnen wonen en chronisch dak- en thuislozen met een verleden van mislukte woonervaringen omwille van hun multiproblematiek, hun plaats binnen het toewijsmodel als volgt:

### 9.3.1. voorbehouden patrimonium voor de 65+ (doelgroep ouderen):

- sociale assistentiewoningen;
- woningen voorbehouden aan ouderen;
- gelijkvloerse wooneenheden met 1 slaapkamer.
- studio's en wooneenheden met 1 slaapkamer bereikbaar met lift.

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

- kandidaat van minstens 75 jaar die zijn woning moet verlaten
- kandidaat van minstens 65 jaar

### 9.3.2. locatiegebonden eenheden (doelgroepen samenwerkingsprojecten wonen-welzijn)

- *doelgroep personen met een handicap in het kader van de samenwerkingsovereenkomsten tussen Gentse Haard (nu Thuispunt Gent) en de beschutte werkplaatsen (o.a. vzw Ryhove) en vzw Kompas:*
  voorrang aan personen met een handicap in 16 studio's waarvan 8 studio's aangepast aan rolstoelgebruik. De 8 aangepaste studio's worden bij voorrang toegewezen aan werknemers van een beschutte werkplaats. Zijn er geen kandidaten, die werknemer zijn van een beschutte werkplaats dan krijgen kandidaten met een PEC-toelating voor begeleid of beschermd wonen voorrang.
- *Doelgroep Psychisch kwetsbare mensen in het kader van de samenwerkingsovereenkomsten*

[16] Goedgekeurd op de Gentse Gemeenteraad van 24/06/2019 en recentste wijziging goedgekeurd op 26/06/2023 door de Gentse Gemeenteraad (en niet vernietigd door de Vlaamse Overheid). De wijziging betreft de voorrangsbepalingen voor de doelgroep 'chronisch dak- en thuislozen met een verleden van mislukte woonervaringen door hun multi-problematiek'.

*tussen Thuispunt Gent en vzw Ithaka:*

voorrang aan psychisch kwetsbare personen die op de wachtlijst staan voor een Initiatief Beschut Wonen (IBW) of die reeds begeleid worden door een Initiatief Beschut Wonen in 4 studio's.

- *Doelgroep personen met autismespectrumstoornissen: 8 wooneenheden, een gemeenschappelijke leefruimte en een conciërgewoning in het Begijnhof Sinte-Elisabeth, Convent 22, 9040 Gent:*

  voorrang aan mensen met autismespectrumstoornissen voor de 8 wooneenheden in het Begijnhof Sinte-Elisabeth, Convent 22 te 9040 Gent (Sint-Amandsberg) (zie ook artikel 4, §4c). Bij gebrek aan kandidaten die voorrang genieten, wordt de reguliere kandidatenlijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik.

- *Doelgroep alleenstaande 45-plussers die structureel thuis- of daklozen zijn en niet meer zelfstandig kunnen wonen:*

  voorrang aan alleenstaande 45-plussers die structureel thuis- of dakloos zijn en niet meer zelfstandig kunnen wonen voor de 32 wooneenheden in het kamerwonen De Baai, Roggestraat 118-120, 9000 Gent.

  Deze kamers worden op basis van chronologische volgorde van inschrijving toegewezen.

  Van deze chronologische volgorde kan enkel afgeweken worden:

  - indien het een kamer met gedeelde badkamer in de oudbouw[17] (Roggestraat 118) betreft zal deze kamer steeds aangeboden worden aan een kandidaat van hetzelfde geslacht als degene met wie de badkamer gedeeld moet worden.
  - indien aan de hoogst gerangschikte kandidaat bijkomende voorwaarden werden opgelegd tijdens de intakeprocedure, die nog niet vervuld zijn op ogenblik van het aanbod. Bij gebrek aan kandidaten die voorrang genieten, wordt de reguliere kandidatenlijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik.

- *Chronisch dak- en thuislozen met een verleden van mislukte woonervaringen omwille van hun multi-problematiek*:

  voorrang aan mensen met voornoemd profiel voor de 11 robuuste wooneenheden aan de Hogeweg 96 te Sint-Amandsberg. Bij gebrek aan kandidaten die voorrang genieten, wordt de reguliere kandidatenlijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik.

**Artikel 10 toewijzingsregels**

## 10.1. algemene principes

Om te bepalen wie er het meest aanspraak maakt op de woning, wordt er eerst gekeken bij welke kandidaten de woning overeenkomt qua **rationele bezetting** en de opgegeven **voorkeur**. Een sociale huurwoning kan alleen maar toegewezen worden als ze voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting. Enkel de kandidaat die aan de gestelde voorwaarden voldoet én het meest aanspraak maakt op de vrijgekomen sociale woning, kan een toewijzing krijgen.
De woning die door de daarop gerichte investeringen fysiek is **aangepast** aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking kan alleen toegewezen worden als de kandidaat of een van zijn gezinsleden die fysieke handicap of beperking heeft en kan staven met

[17] De oudbouw van De Baai is gelegen in de Roggestraat 118.
De nieuwbouw van De Baai is aanpalend gelegen in de Roggestraat 120.

de wettelijk voorziene medische attesten. Een sociale assistentiewoning of een ADL-woning kan alleen worden toegewezen aan de kandidaat die zich voor die woning heeft ingeschreven. Thuispunt Gent verleent een absolute voorrang (BVCW artikel 6.19) aan een kandidaat-huurder die zelf een woning om in te huren aanbrengt. Die woning moet aangepast zijn aan zijn gezinssamenstelling of, in voorkomend geval, aan zijn fysieke gesteldheid of die van een of meer leden van zijn gezin.

De woonmaatschappij kan de aangeboden woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning.

## 10.2. toewijzingsregels – 4 pijlers

BVCW artikels 6.23 t.e.m. 6.28 legt de **toewijzingsregels** vast in 4 pijlers. In dit IHR nemen we een samenvatting van deze regels op, inclusief de specifieke beslissingen waarover huispunt Gent een discretionaire bevoegdheid heeft. Deze toewijzingsregels werden dus al dan niet in samenspraak met de Toewijzingsraad[18] genomen.

### 10.2.1. toewijspijler 1: standaardtoewijzingsregels

Thuispunt Gent houdt bij de toewijzing achtereenvolgens rekening met:
1.**Lokale woonbinding**: personen die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in Gent woonden, krijgen voorrang.
2.**Ontvangen of verlenen van mantelzorg in het werkingsgebied**, aangetoond op basis van een van de volgende documenten:

- een attest dat afgeleverd wordt door een door de Vlaamse Gemeenschap erkende zorgkas, dat aantoont dat de persoon met een verminderd zelfzorgvermogen erkend is als zorgbehoevende in het kader van het Vlaamse zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden;
- een verklaring die ingevuld is door een sociale dienst van een OCMW of een dienst maatschappelijk werk van het ziekenfonds.

3. **Chronologische volgorde** van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister

Binnen het werkingsgebied Gent is er **geen strengere bindingsvoorwaarde**. Het werkingsgebied is Gent.[19.]

### 10.2.2. toewijspijler 2: versnelde toewijzingen

De regeling van de versnelde toewijzingen is na overleg in de toewijzingsraad samen met de specifieke beslissingen[20] integraal opgenomen in het **huishoudelijk reglement van de Toewijzingsraad** . In uitvoering van artikel 6.26. worden deze ook opgenomen in dit interne huurreglement:
1° de verdeling van het percentage over de doelgroepen;
2° de voorwaarden om beschouwd te worden als een doelgroep;
3° een voorrangsregeling binnen de doelgroepen

[18] De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden ter oprichting van de Toewijzingsraad en bijhorende reglementen (VCW artikel 6.12 en BVCW hoofdstuk 2 artikel 6.22 e.v.: oprichting van de Toewijzingsraad met de bijhorende reglementen).
[19]. Deze bepalingen van het toewijzingsreglement moeten ook in het IHR want het zijn ook toewijzingsregels die de verhuurder moet toepassen
[20] Hierover hebben de gemeenten niet het laatste woord, hoewel ze wel bij de totstandkoming van deze beslissingen worden betrokken in de toewijzingsraad. Om die reden worden deze beslissingen dan ook niet in het toewijzingsreglement opgenomen, maar wel in het IHR

Conform artikel 6.24 BVCW wordt er een **contingent van 20%** voor pijler 2 de versnelde toewijzing voorbehouden.
Conform de beslissingsbevoegdheid zoals bepaald in artikel 6.26 BVCW, wordt het quota voor pijler 2 voor het volgende werkjaar vastgelegd door Thuispunt Gent en medegedeeld aan de toewijzingsraad voor 31 december van het lopende werkjaar.

**Verdeling percentage over de doelgroepen**
Conform artikel 6.26 BVCW wordt de verdeling van het percentage over de doelgroepen overeengekomen in consensus door de toewijzingsraad. Indien er geen consensus bereikt wordt, bepaalt Thuispunt Gent de procentuele verdeling over de doelgroepen.

| Instroom pijler 2 | % |
|---|---|
| Dringend) dak- of thuisloos | 45 |
| Jongeren (zelfstandig gaan wonen begeleiding | 10 |
| Geestelijke gezondheidsproblematiek | 10 |
| Wonen in slechte huisvesting | 30 |
| Bijzondere omstandigheden sociale aard (incl. beperking) | 5 |
| Totaal | 100 |

Voor de doelgroep **wonen in slechte huisvesting** geldt dat een woning, een onroerend goed of een roerend goed maar één keer aanleiding kan geven tot de toepassing van de versnelde toewijzing (BVCW artikel 6.25 §3) . Ook moet de kandidaat de woning, het onroerend of roerend goed sinds ten minste zes maanden bewoond hebben.
De kandidaat moet zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling[21] in het proces verbaal van het feit dat kandidaat zijn hoofdverblijfplaats heeft in een (on)roerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, ingeschreven hebben in het centraal inschrijvingsregister. In sommige gevallen moet de kandidaat met een verklaring op erewoord bewijzen dat de gebreken aan het (on)roerend goed die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring niet ten laste van hem kunnen worden gelegd.

Een kandidaat behoort na een ongegronde 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, niet langer tot de doelgroep en verliest dus zijn aanspraak op een voorrang.

De voorwaarden voor aanmelding en begeleiding van kandidaten zoals beschreven in artikel 6.24 en volgende BVCW zijn volledig van toepassing.

De **voorwaarden** om beschouwd te worden als onderstaande subdoelgroep van de doelgroep (dreigend) dak- en thuislozen (BVCW artikel 6.25 §1 en 6.26, 1ste lid, 2°):

- de kandidaat die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft;
- de kandidaat die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft;
- de kandidaat die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel;

[21] VCW artikel 3.35 - Wanneer het gaat om 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 basisnutsvoorzieningén zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren.

- de kandidaat die zijn woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden;
- de kandidaat die in een woning woont waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden.

Het proces van aanmelding tot toewijs wordt beschreven in het huishoudelijk reglement van de Toewijzingsraad.

**Voorrangsregeling/volgorde binnen de doelgroepen (BVCW artikel 6.26, 1ste lid, 3°).**
Zoals aangegeven in het huishoudelijk reglement, gebeuren de toewijzingen via een transparant ticketsysteem dat een gelijkmatige instroom per doelgroep beoogt. Thuispunt Gent zal de aanmeldende organisaties informeren hoeveel aanmeldingen zij per kwartaal/per jaar kunnen indienen.
De verdeling van het procentuele contingent versnelde toewijzingen over de verschillende doelgroepen in pijler 2 bepaalt hoeveel tickets iedere doelgroep per jaar krijgt.
Het ticketsysteem werkt met afrekeningen per kwartaal. Elk kwartaal kan aanvrager zijn quota aan beschikbare tickets invullen. Overtallige aanvragen worden niet in aanmerking genomen en moeten in het volgende kwartaal opnieuw ingediend worden als nieuwe aanmelding.
Het quota aan aanvragen voor het lopende werkjaar is niet overdraagbaar naar het volgende werkjaar.
Het ticketsysteem werkt via een objectief systeem (de zogenaamde “methode D’Hondt”) dat de volgorde van toewijzingen bepaalt. Thuispunt Gent staat in voor de goede uitvoering van de toewijzing en beslist over alle particulariteiten verbonden aan de toewijzing.
Bij de invulling van de tickets houdt Thuispunt Gent rekening met de omstandigheden die de toewijzing beïnvloeden, zoals

- de volgorde bepaald door de methode D’Hondt in de ticketlijst;
- de beschikbare panden;
- de rationele bezetting;
- de nood aan spreiding in het kader van de leefbaarheid

Thuispunt Gent agendeert de **aanmeldingen** op de Toewijzingsraad.
Indien de toewijzingsraad de aanmelding beschouwt als voldaan aan alle formele en inhoudelijke vereisten, wordt een ticket toegekend.
Het Toewijscomité van Thuispunt Gent valideert het ingediende ticket.
Thuispunt Gent zoekt een gepast aanbod rekening houdend met de ticketlijst en de spreiding.
Thuispunt Gent stelt een toewijs voor en legt deze voor aan het Toewijscomité die de toewijs goedkeurt of afkeurt.
Thuispunt Gent stelt cfr artikel 6.24 ev BVCW als voorwaarde voor een toewijzing **andere begeleidende maatregelen** dan de basisbegeleidingstaken, en de aard en intensiteit ervan worden beschreven in het huishoudelijk reglement van de Toewijzingsraad.

## 10.2.3. toewijspijler 3: Toewijzingsregels voor specifieke doelgroepen

Vaststelling van de specifieke **doelgroepen**[22] : tot eind 2026 past Thuispunt Gent het lokaal toewijzingsreglement toe met voorbehouden patrimonium voor doelgroepen (zie hoger)

[22] Deze bepalingen van het toewijzingsreglement moeten ook in het IHR want het zijn ook toewijzingsregels die de verhuurder moet toepassen.

### 10.2.4. toewijspijler 4: interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels

Cfr BVCW artikel 6.28 verleent Thuispunt Gent achtereenvolgens voorrang aan:

- **Overbezetting van de sociale woning (woonbezettingsnorm**[23]): voorrang voor de kandidaten die onaangepast wonen (overbezette woning). Dit betekent dat de woning niet meer voldoet aan de minimumnormen voor bezetting.
- **Niet langer recht op een aangepaste woning**: voorrang voor de kandidaat 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
- **Gegrond verhaal toezichthouder (toewijs gemist)**: voorrang voor de benadeelde kandidaat nl. degene die in het gelijk werd gesteld door de toezichthouder naar aanleiding van de beslissing van Thuispunt Gent om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat of om de toewijzing van een woning te weigeren aan de kandidaat.
- **Verplicht de private woning moeten verlaten (sociaal beheersrecht):** voorrang voor de kandidaat 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.
- **Niet meer voldoen aan de rationele bezetting (voorrangsmutatie):** voorrang voor de kandidaat 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 gezinsverdunning) OF 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 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.
- **Gezinshereniging**: voorrang voor de kandidaat van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen

[23] 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 woonlokalen (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.

**Thuispunt Gent verleent binnen deze dwingende redenen**
**een blok van absolute voorrangen (geen volgorde):**
**TPG geeft een absolute voorrang aan wie zich in een van deze situaties bevindt en zal toewijzen wanneer de situatie zich voordoet.**
**▪beëindiging van het hoofdcontract van een ingehuurde woning**
**▪onderbezetting**
**▪sloop, renovatie en verkoop van de sociale woning:**

- 〉 Als Thuispunt Gent dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning, sloopwerkzaamheden of verkoop, noodzakelijk acht, moet de zittende huurder herhuisvest worden.
- 〉 Thuispunt Gent informeert de bewoners op gepaste wijze 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. (BVCW artikel 6.37)
- 〉 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.

- 〉 Bij een tijdelijke verhuis beslist Thuispunt Gent dat er mag afgeweken worden van de rationele bezettingsregels, (maar niet de woonbezettingsnorm) mag er geen enkel aanbod worden geweigerd en moet de huurder terugkeren na renovatie indien de gerenoveerde woning rationeel passend is. Verdere modaliteiten omtrent het contract, aantal aanbiedingen en de terugkeerplicht staan beschreven in BVCW artikel 6.43.
- 〉 De huurder hoeft bij de herhuisvesting niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

Thuispunt Gent beslist volgende manier waarop deze 9 interne mutaties om dwingende redenen worden ingepast in het geheel (BVCW artikel 6.28 3$^{de}$ lid):

- Thuispunt Gent houdt rekening met de chronologie (inschrijvingsdossiers)
- Thuispunt Gent organiseert de inpassing van deze voorrangen volgens de nood van de herhuisvestingen.
- Thuispunt Gent streeft naar voldoende instroom vanuit de wachtlijst en past volgende toe:

Cascade toewijzingen:

- **pijler 4** absolute voorrang (7 en 9) voor **sloop/renovatie/einde HHC/verkoop in kader van de verplichte herhuisvesting.**
- WM moet 20% van alle toewijzingen versneld toewijzen **(pijler 2)**
- De overige toewijzingen zijn standaardtoewijzingen **pijler 1** of **pijler 4**: absolute voorrang voor onderbezetting (wettelijk bepaald) en dan voorrangen volgens verplichte rangorde (1 tem 6)

  In deze laatste categorie van de cascade hebben we een **verhouding tussen pijler 1 en 4 benoemd** om voldoende instroom vanuit de wachtlijst te kunnen monitoren en af te kunnen toetsen aan het haalbare. Voor deze ratio van pijler 4 telt TPG NIET sloop/renovatie/einde HHC/verkoop mee. Het betreft dus de absolute voorrang voor onderbezetting (wettelijk bepaald) en dan voorrangen volgens verplichte rangorde (1 tem

6). Thuispunt Gent voorziet in een jaarlijkse revisie in het najaar van deze verdeling op basis van deze verhouding om te bepalen of de vermelde verhouding nog voldoet.
Voor 2026 wordt de verhouding tussen pijler 1 en 4 (=absolute voorrang voor onderbezetting (wettelijk bepaald) en dan voorrangen volgens verplichte rangorde (1 tem 6)) gezet op 75/25.

## Artikel 11 bezichtiging en reactie kandidaat

Thuispunt Gent nodigt de kandidaat (en eventueel andere meest batig gerangschikte reservekandidaten) **schriftelijk** én per mail uit om de sociale woning te bezichtigen. De kandidaat heeft volgens BVCW artikel 6.20 het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen.
Thuispunt Gent organiseert in de regel een bezichtigingsmoment van de aangeboden woning. Strikt gezien kan de kandidaat een woning aanvaarden zonder die eerst bezichtigd te hebben. Het niet-reageren op of het weigeren van het aanbod zal enkel als weigering worden aangeduid als de aanvaarding van het aanbod zou hebben geleid tot de toewijzing van de woning aan die kandidaat.
Als er meerdere kandidaten het aanbod aanvaarden, krijgt de eerst gerangschikte kandidaat de woning toegewezen.
Samen met de uitnodigingsbrief wordt een reactieformulier aan de kandidaat bezorgd dat deze moet invullen en terugsturen waarin hij bevestigd het aanbod te aanvaarden, of niet. Indien 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 (met de vermelding van het verhaalrecht). Een 2de ongegronde weigering zal steeds leiden tot een schrapping van het dossier.

## Artikel 12 Onderbezetting

Sociale huurders mogen niet te groot wonen. Als een huurder een woning betrekt die niet langer is aangepast aan de rationele bezetting, kan hij zich inschrijven voor een kleinere woning. 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. Dit geldt zowel voor eigen als voor ingehuurde woningen.
Thuispunt Gent geeft huurders die onderbezet wonen, een absolute voorrang in pijler 4. (art.6.28 BVCW)
De grootte van het gezin bepaalt de grootte van de woning. Ter uitvoering van artikel 6.30, eerste lid, van de VCW wordt een woning 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 één. Vanaf 1 januari 2024 wordt voor de berekening het aantal huurders gelijkgesteld met één, tenzij de huurders wettelijk samenwonen maar geen partnerrelatie hebben. De nieuwe definitie betekent dat zowel een alleenstaande persoon als een koppel zonder bijkomende gezinsleden vanaf een drie slaapkamerwoning onderbezet woont, een koppel met één kind vanaf vier slaapkamers, …

De woning die wordt aangeboden, voldoet 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 15 kilometer van de onderbezette woning of in Gent

Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.

Als Thuispunt Gent geen gepast aanbod heeft 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.

- Een huurder met een woonrecht van onbepaalde duur die tweemaal een valabel aanbod weigert zal, een onderbezettingsvergoeding moeten betalen. De maandelijkse vergoeding bedraagt 15% van de reële huurprijs, met een minimum van 25 euro (=basisbedrag dus nog te indexeren), per slaapkamer die het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt. De vergoeding geldt pas na de tweede weigering als de eerst aangeboden woning die voldoet aan de voorwaarden buiten een straal van meer dan 5 kilometer van de onderbezette woning ligt. Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.
- 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.

Thuispunt Gent bepaalt volgende aanpak bepaald inzake onderbezetting, 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 pakt onderbezetting aan via de herhuisvestingsprojecten en wijst toe in cascade na dossiers overbezetting en de dossiers verplichte herhuisvesting wegens renovatie/sloop/verkoop.
- Als een huurder een woning betrekt 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 voorrangsregel ‘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 hanteert hiervoor een gerichte en transparante communicatie.
- Als de huurder die onderbezet woont zich niet op vrijwillige basis inschrijft in het register kan Thuispunt Gent een gepast 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 gepast aanbod.

## Artikel 13 weigering toewijs

Er is een getrapt[24] systeem alvorens Thuispunt Gent een toewijzing mag weigeren.[25]
Thuispunt Gent kan cfr BVCW artikel 6.29 in volgende gevallen weigeren om een woning toe te wijzen aan een kandidaat die batig gerangschikt staat.

## 13.1. wegens een tekortkoming van de huurderverplichtingen

Het gaat over de kandidaat 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 een van de huurdersverplichtingen, inclusief wanbetaling. Alle vormen van domiciliefraude vallen hieronder
- die de woning van een verhuurder bewoont heeft of verlaten heeft 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 zal de beslissing van een motivatie voorzien.

## 13.2. wegens openstaande schulden bij Thuispunt Gent

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan Thuispunt Gent of als er openstaande schulden zijn bij een zittende huurder die een mutatie-aanvraag heeft ingediend wordt de toewijs gemotiveerd **geweigerd**
als er een **totale achterstal is die gelijk staat aan meer dan 2 maanden huurachterstal** (de openstaande schulden mogen niet hoger zijn dan het bedrag dat overeenkomt met 2 maanden huur en kan opgebouwd zijn uit zowel huur als andere kosten te betalen aan Thuispunt Gent (diensten, afrekeningen,…))
en als de kandidaat 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'
- OF in geval van een einde hoofdhuurcontract

zal een toewijs gebeuren ook indien de huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost (art. 6.29, §1, tweede lid BVCW) en de totale achterstal groter is dan 2 maanden huurachterstal.

[24] In de eerste plaats moet Thuispunt Gent overwegen of aan de kandidaat 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 kan een verhaal indienen als hem een toewijzing wordt geweigerd.
[25] 6.22 BVCW

Thuispunt Gent zal aan huurders die zich in één van de in deze paragraaf opgesomde situaties bevinden deze weigering van toewijs schriftelijk laten weten. Thuispunt Gent vermeldt in de brief de datum van deze beslissing en dat er gedurende een periode van één jaar na deze datum geen aanbod tot het huren van een woning zal worden gedaan.
Als de schuld volledig vereffend is, stopt deze termijn en bevestigt Thuispunt Gent dit bij de controle op moment van een toewijzing.

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

### 13.3. wegens een ernstige bedreiging op de fysische of psychische integriteit (leefbaarheid)

In uitzonderlijke gevallen kan Thuispunt Gent de toewijzing van een woning **weigeren** aan een kandidaat voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners van zijn sociale woningen.
Het aanbieden van een woning wordt tijdens een periode van 1 jaar opgeschort (ook hier eindigt de periode 1 jaar na de schriftelijke melding van de beslissing weigeren toewijs aan de kandidaat).

### 13.4. wegens niet zelfstandig kunnen wonen en weigering van begeleiding

Thuispunt Gent kan de toewijzing **weigeren** als de kandidaat 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.  (ook hier eindigt de periode 1 jaar na de schriftelijke melding van de beslissing weigeren toewijs aan de kandidaat).
Als de begeleiding aanvaard is en zelfstandig wonen kan aangetoond worden, stopt deze termijn en bevestigt Thuispunt Gent dit bij de controle op moment van een toewijzing.

## IV. INFORMATIE VOOR HUURDERS

**Artikel 14 Huurcontract**

### 14.1 als Thuispunt Gent eigenaar is van de woning

De sociale huurovereenkomsten voor de verhuring of onderverhuring worden opgesteld volgens **typehuurovereenkomsten** (artikel 6.31 en bijlagen 25 en 26 van BVCW). Er zijn twee typehuurovereenkomsten nl. bepaalde duur (9 jaar) en onbepaalde duur. De huurovereenkomsten die afgesloten worden na 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, uitleg over de huurprijs, 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.

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

## 14.2. als Thuispunt Gent geen eigenaar is (ingehuurde woning)

Ook in dit geval sluit de huurder een huurovereenkomst met Thuispunt Gent. Thuispunt Gent is het aanspreekpunt voor de huurder en zal indien nodig zelf de eigenaar van de woning aanspreken. Thuispunt Gent gebruikt ook de wettelijke model-onderhuurcontracten.

**Artikel 15 plaatsbeschrijving en waarborg**

## 15.1. plaatsbeschrijving

Er wordt een tegensprekelijke **plaatsbeschrijving** opgemaakt voor de ingenottreding uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en zal 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.

Artikel 6.34 BVCW bepaalt het bedrag van de kosten van de plaatsbeschrijving en het bepaalt dat de huurder maar **maximaal de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving mag betalen**. Dit 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 aanrekent.
Thuispunt Gent rekent 50%-aandeel in de kosten voor een plaatsbeschrijving aan bij aanvang van de huurperiode voor zowel de intredende als de uittredende plaatsbeschrijving.

## 15.2. waarborg

### 15.2.1. bij aanvang van het huurcontract

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 intresten[26]. In BVCW artikel 6.61 staat het bedrag en het maximum benoemd.

[26] 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.

De huurder heeft het recht om de waarborg met **maandelijkse betalingen** samen te stellen. De huurder betaalt daarvoor een administratieve vergoeding. Modaliteiten daaromtrent staan beschreven in BVCW artikel 6.61.
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 woonmaatschappij.

## 15.2.2.bij einde van het huurcontract

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.

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 vooraf betaalde 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.
Voor huurders die naar een andere woning van Thuispunt Gent verhuizen, verrekent Thuispunt Gent de waarborg bij uittredende plaatsbeschrijving met die van de nieuwe woning.

## 15.2.3. Bestemming

Sociale woningen zijn 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. Sleutels mogen niet doorgeven worden aan wie niet in de woning woont. Dit sluit met ander woorden uit dat de huurder zijn woning (gedeeltelijk) aanwendt voor beroeps- of toeristische doeleinden.

Huurders die de sociale woning willen gebruiken voor de uitoefening van een zelfstandige activiteit, moeten dit eerst schriftelijk melden aan Thuispunt Gent. Thuispunt Gent zal de melding onderzoeken daarin rekening houden met volgende:

- aard van de activiteit en of die activiteit verenigbaar is met het gebruik van een sociale woning als hoofdverblijfplaats. Dat betekent dat er geen overlast of hinder mag veroorzaakt worden voor de buren en omwonenden.
- zijn er veranderingen aan de woning nodig en kan daarvoor toestemming gegeven worden (duurzame verandering/investering, kans op schade, brengen naar de oorspronkelijke staat mogelijk, impact op herverhuring,…)
    - 〉 Als de huurder veranderingen mag aanbrengen aan de woning voor de uitoefening van deze activiteit, heeft Thuispunt Gent het recht om te controleren of deze gebeuren conform de geldende reglementering en de gemaakte afspraken.

## Artikel 16 huurdersverplichtingen

De specifieke verplichtingen waar een sociale huurder moet aan voldoen, staan omschreven in BVCW artikel 6.20 en zijn samengevat als volgt

- in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;
- alleen personen laten bijwonen als dat niet leidt tot een onaangepaste woning
- info ter berekening van de huurprijsberekening bezorgen op verzoek van Thuispunt Gent. 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.
- 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
- voldoen aan de taalkennis- en VDAB-verplichting
  Thuispunt Gent bepaalt een redelijke termijn waarin de huurder die niet voldoet bij de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, zich nog kan inschrijven bij VDAB
  Deze termijn wordt voor alle huurders gehanteerd. De termijn wordt gelegd op minimaal 30 kalenderdagen en maximaal 3 maanden tenzij anders vermeld.
- leefbaarheid niet in het gedrang doen komen en geen overmatige hinder veroorzaken voor de buren en de naaste omgeving;
- afspraken uit eventuele begeleidingsovereenkomsten nakomen;
- instemmen met een verhuizing bij overbezetting, renovatie/verkoop/sloop, bewonen van een onaangepaste woning van Thuispunt Gent.

Daarnaast zijn er volgende verplichtingen voor de huurder

- de huurprijs betalen[27:] De huurprijs wordt geacht hoofdelijk en ondeelbaar te zijn: iedere huurder kan voor het geheel worden aangesproken.
- de sociale huurwoning onderhouden als een voorzichtig en redelijk persoon[28]
- onderhouds- en herstellingsplicht[29]
- teruggaveverplichting door de huurder[30]: 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.

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.

## Artikel 17 einde van het contract

[27] Art 33 Vlaams Woninghuurdecreet

[28] Art 28 Vlaams Woninghuurdecreet

[29] Art 26 Vlaams Woninghuurdecreet

[30] Art 39 Vlaams Woninghuurdecreet

## 17.1. 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 kan de huurovereenkomst **enkel in bepaalde gevallen** opzeggen. Deze staan beschreven in BVCW 6.67 en VCW artikel 6.33.
Als de huurder ernstig of blijvend tekortkomt aan de huurdersverplichtingen zoals gesteld in VCW artikel 6.20, kan er 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. 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.
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 het CAW, afdeling Preventieve Woonbegeleiding, in.
De huurovereenkomst tussen een sociale huurder en zijn verhuurder worden vanaf 1 maart 2017[31] gesloten voor bepaalde duur, namelijk negen jaar. Bij afloop van deze duur komt het huurcontract automatisch ten einde.
De duurtijd van deze huurovereenkomsten van bepaalde duur is verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar als voldaan is aan een aantal voorwaarden, zoals de inkomensvoorwaarde en de bezettingsgraad. Indien deze voorwaarden niet zijn vervuld zal het huurcontract worden opgezegd op vervaldatum.

## 17.2. opzeg door de huurder

Elke huurder kan de huurovereenkomst **op ieder moment opzeggen** via een schriftelijk document  gericht aan Thuispunt Gent (aangetekende brief, via een mail, afgifte op kantoor of tijdens huisbezoek)voor zoverre de identiteit van de huurder die opzegt eenduidig kan worden vastgesteld).
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 eventueel resterende huurder(s).
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 woonzorgcentrum[32] of in een voorziening met residentiële opvang voor personen met een handicap. Dan geldt er een **opzeggingstermijn van één maand**.

---

[31] 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.

[32] 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.

## 17.3. ontbinding van rechtswege

Bij een ontbinding van rechtswege moet geen opzeg meer verstuurd worden aan of door Thuispunt Gent, kennisgeven volstaat. Zoals beschreven in BVCW artikel 6.69 wordt in de volgende gevallen de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden:

### 17.3.1. 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 Thuispunt Gent het overlijden heeft vernomen. Om billijkheidsredenen kan het Toewijscomité van Thuispunt Gent op basis van een gemotiveerde aanvraag door de huurder, opgesteld in samenspraak met de begeleidingsdienst van 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 en het bedrag van de huurwaarborg, kosten van de plaatsbeschrijving worden op dezelfde wijze berekend als de huurprijs en huurwaarborg voor een sociale woning zoals bepaald in BVCW….
In het geval er geen erfgenamen gekend zijn of in het geval de nabestaanden de erfenis verwerpen zal Thuispunt Gent een beheerder ad hoc aanstellen, rekening houdend met de wettelijke mogelijkheden[33]
In die gevallen waar Thuispunt Gent schulden tegoed heeft van de overleden huurder zal Thuispunt Gent de bewaarmaatregel van verzegeling vragen bij de vrederechter, rekening houdend met het wettelijke kader, artikel 1148 Ger.W. e.a. 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.

### 17.3.2. 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 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 via gegevens uit de Kruispuntbank Sociale Zekerheid vaststelt dat de huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betrekt zonder dat hij/zij/hen de huurovereenkomst heeft opgezegd.

---

[33] 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
- 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

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 voordat 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.

### 17.3.3. Mutatie

De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden als de huurders verhuizen naar een andere sociale huurwoning van Thuispunt Gent, een “mutatie”. 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 dubbele huur verschuldigd bij een mutatie.

Een bezettingsvergoeding pro rata mag wel worden aangerekend indien de huurder langer dan voorzien de oorspronkelijke woning betrekt, indien de sleutels niet tijdig zijn binnengebracht of indien de huurder niet opdaagt op de vastgelegde afspraak voor de uittredende plaatsbeschrijving.

**Artikel 18 huurprijs**

Een gedetailleerde beschrijving van de berekening van de huurprijs voor sociale woningen staat in deel 9, titel 1, hoofdstuk 1 (artikel BVCW 6.46 e.v.).
In hoofdstuk 2 onder datzelfde deel 9, staat de vaststelling van de huurprijs voor ingehuurde woningen beschreven (artikel 6.56).

Voor **ingehuurde woningen** geldt namelijk dat de huurprijs wordt vastgesteld door Thuispunt Gent; huurders betalen dezelfde huurprijs als de (geïndexeerde) huurprijs die het SVK Gent aan de eigenaar moet betalen. De maximale huurprijs hangt af van de maximale bezetting
Daarnaast hebben huurders ook recht op een huursubsidie.

## 18.1. jaarlijkse huurprijsaanpassing

De aangepaste huurprijs  voor de **niet-ingehuurde woningen** wordt **telkens op 1 januari** herzien. Bijgevolg wordt de nieuwe aangepaste huurprijs telkens op 1 januari van kracht.
Bij de ingehuurde woningen wordt de huurprijs geïndexeerd op de verjaardag van het huurcontract.
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 Thuispunt Gent. 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.

## 18.2.Tussentijdse huurprijsherziening

De aangepaste huurprijs wordt **in de loop van het jaar ook aangepast in een aantal gevallen**. Deze staan beschreven in BVCW artikel 6.54 en kunnen gebeuren naar aanleiding van een gewijzigde gezinssamenstelling, gedaald inkomen of een gewijzigde basishuur van de sociale woning.
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 (dus opnieuw geactiveerd voor de lopende maand).

## Artikel 19 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 huurprijsvermindering 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.
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.
Voor het moment waarop Thuispunt Gent de voornoemde storting ontvangt wordt de aangepaste huurprijs onverkort toegepast, zonder rekening te houden met de korting op de onroerende voorheffing, maar wel steeds rekening houdend met de begrenzingen tot de minimale huurprijs en de basishuur.
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.

Voor de ingehuurde woningen wordt de vermindering onroerende voorheffing als volgt verwerkt:

- Vlabel heeft, via Wonen in Vlaanderen, de informatie wie de huurders van de ingehuurde woningen zijn op 1 januari van het aanslagjaar. Daardoor hoeft de huurder geen eenmalige aanmelding meer te doen om recht te hebben op de vermindering onroerende voorheffing.
- Zoals op de private huurmarkt worden de huurders van de ingehuurde woningen per brief en geïnformeerd over het bedrag van de vermindering.
- Thuispunt Gent zal de verminderingen voor de huurders van ingehuurde woningen terugvorderen bij de private eigenaar.
- Thuispunt Gent zal de vermindering verrekenen aan de huurder. Dit wordt per brief meegedeeld, nadat Thuispunt Gent de nodige informatie ontvangt van Vlabel.

### Artikel 20 andere kosten bij de huurprijs

Dit is niet van toepassing op de woningen die ingehuurd zijn door de verhuurder.
De opsomming en specifieke verdeling van de **kosten en huurlasten** tussen huurder en verhuurder staat beschreven in de toelichting bij het huurcontract.

**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 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 van de woning betrokken door de huurder.

**Wederverhuringsvergoeding** (artikel 6.70 BVCW): als de huurovereenkomst wordt ontbonden door 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.

## V. VERHAALRECHT EN KLACHTENPROCEDURE

### Artikel 21 verhaalrecht

Het toezicht op Thuispunt Gent wordt uitgevoerd door het Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Toezicht, Havenlaan 88 bus 22, 1000 Brussel.
De toezichthouder is bevoegd om de **administratieve geldboete** op te leggen aan de huurder van een sociale huurwoning die volgende verplichting(en)[34] niet naleeft op voorwaarde dat de betrokkene naar behoren werd gehoord of naar behoren werd opgeroepen.
De 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.
Er bestaat een **verhaalprocedure** voor kandidaten die zich benadeeld achten door een beslissing van Thuispunt Gent. Deze staat omschreven in BVCW artikel 6.30
De huurder kan een **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. Dit staat omschreven in artikel 6.66 van BVCW. De opzeggingstermijn wordt geschorst vanaf de datum van indiening van het beroep tot de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de

[34] artikel 92,§3 van de Vlaamse Wooncode

beslissing van de toezichthouder die het beroep onontvankelijk of ontvankelijk maar ongegrond verklaart.

### Artikel 22 klachtenprocedure

**Klachtenbehandeling**: Thuispunt Gent neemt elke klacht ernstig en zal deze dan ook onderzoeken. Binnen de maatschappij werd een klachtenbeheerder aangesteld en een klachtenprocedure uitgewerkt. De contactgegevens van deze klachtenbeheerder, evenals de procedure en het klachtenformulier, zijn beschikbaar op de website (https://thuispuntgent.be/ik-huur/mijn-huurdersdossier/ik-heb-een-klacht) van Thuispunt Gent. Op eenvoudig verzoek kan de huurder deze informatie van Thuispunt Gent ook bekomen via brief.

## VI. GEGEVENSUITWISSELING EN PRIVACY

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 de toestemming om gegevens op te vragen bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen om de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen van de Vlaamse Codex Wonen te verkrijgen.

〉 De Vlaamse Codex Wonen verplicht Thuispunt Gent om uw gegevens elektronisch te verzamelen. 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 instellingen[35] of andere verhuurders blijkt dat de kandidaat of huurder niet of niet meer

[35] 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 coördinatiecel Vlaamse E-government;

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.
- Thuispunt Gent houdt in lijsten en dossiers informatie over haar kandidaten en huurders bij. Deze informatie omvat identificatiegegevens, rijksregisternummer, adres- en contactgegevens, gezinssamenstelling, taalkennis, financiële gegevens, eigendomsgegevens en eventuele begeleidende diensten.
- Meestal wordt deze 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 deze informatie te krijgen.
- Als de kandidatuur of huurcontract stopt, bewaart Thuispunt Gent de gegevens nog 10 jaar (archiefwet).
- Een uitgebreide uitleg over deze privacybepalingen kan de huurder terugvinden op www.thuispuntgent.be of via eenvoudig verzoek aan de diensten van Thuispunt Gent.

## VII. VERHURINGEN VAN GARAGES EN ANDERE RUIMTES

Sociale huurders kunnen een garage, staanplaats, berging of kelder huren.
Ook voor garages, bergingen en kelderruimtes zijn er voorrangsregels. Er kunnen ook wachtlijsten zijn. Meer info is terug te vinden op de website van Thuispunt Gent.
Thuispunt Gent verhuurt ook woningen en ruimtes **buiten het sociaal huurrecht**. Dit kan enkel in welomschreven gevallen en is beperkt in aantal en tijd. Meer info is beschreven in BVCW artikel 6.71 e.v.