



INTERN HUURREGLEMENT

Voorwoord.

De Raad van Bestuur van NV Vitare heeft op 14 december 2016 dit intern huurreglement goedgekeurd. Het intern huurreglement houdt rekening met en verwijst naar: het kaderbesluit sociale huur BVR dd.12 oktober 2007 (verder genoemd het besluit), BVR van 6/2/2009, BVR van 30 september 2011 (uitgezonderd artikel 3 dat nietig verklaard werd door arrest 222.544 van de Raad van State op 18 februari 2013), BVR van 4 oktober 2013, het optimalisatiebesluit van 14/3/2008, het MB van 30/07/2008 betreffende het inschrijvingsregister, geconsolideerde versie van 6/2/2009; uitvoeringsbesluiten, omzendbrieven en wetswijzigingen inzake de gemeentelijke toewijzingsreglementen.

Het overzicht zoals hierna is weergegeven, is louter informatief zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden, noch ten voordele, noch ten nadelen.

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

Deze versie van het intern huurreglement gaat in op 14 december 2016.

1. Inschrijvings-en toelatingsvoorwaarden.

1.1 Inschrijvingsvoorwaarden (art.3 §1 van het besluit)

1/ Meerderjarig zijn. De kandidaat moet meerderjarig zijn op het ogenblik van de inschrijving, of een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst.

2/ Voldoen aan de inkomensvoorwaarde. De kandidaat beschikt, samen met zijn gezinsleden, niet over een inkomen in het referentiejaar (2014) ,dat de volgend grenzen overschrijdt:

1° 24.092 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste

2° 26.111 euro voor een alleenstaande gehandicapte als vermeld in artikel 1,22° van het besluit)

3° 36.137 euro, verhoogd met 2.020 euro per persoon ten laste voor anderen. Minderjarige kinderen in co-ouderschap die op regelmatige basis verblijven komen in aanmerking als persoon ten laste.

Het inkomen dat in aanmerking genomen wordt, is het inkomen van het referentiejaar (derde jaar dat voorafgaat aan de inschrijving, art.25 van het besluit). Wanneer de kandidaat zich in 2017 wenst in te schrijven, geldt het inkomen van 2014.

Het inkomen is gedefinieerd in art.1,15° van het besluit en wordt telkens geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat voorafgaat.

In individuele gevallen kan afgeweken worden van deze inkomstengrenzen conform de bepalingen van artikel 3§1 van het besluit.

Had de kandidaat-huurder, samen met zijn gezinsleden, geen inkomen in het referentiejaar dan wordt het inkomen genomen van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd (art.3,§3 van het besluit).

Indien het inkomen van het referentiejaar te hoog was, maar de kandidaat kan aantonen dat zijn huidig inkomen beneden het maximum gedaald is, kan hij ingeschreven worden (art.3§3, tweede lid van het besluit).

3/ Voldoen aan de eigendomsvoorwaarde. De kandidaat heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen –of buitenland.

Men kan wel ingeschreven worden met eigendom wanneer het gaat om een woning in het Vlaams gewest:

- a) die bewoond wordt door de kandidaat-huurder en waarvan de woning binnen de grenzen van een onteigeningsplan gelegen is;
- b) die bewoond wordt door de kandidaat-huurder, die maximaal 2 maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard en waarvan de ontruiming noodzakelijk is en bewoond wordt door een persoon met een fysiek handicap;
- c) die onaangepast is en die bewoond wordt door een persoon met een fysieke handicap
- d) die bewoond wordt voor een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning;
- e) die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is;
- f) die moet worden ontruimd met toepassing van artikel 18,§2, 2^e lid, artikel 26,50 §3 en artikel 90,§1,4^e lid van de Vlaamse Wooncode;
- g) die bewoond wordt door een persoon die zich wil laten inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring

4/ Voldoen aan de taalbereidheidsvoorwaarde ofwel door de noodzakelijke bewijzen voor te leggen, ofwel door bereid te zijn Nederlands aan te leren.

5/ Voldoen aan de inburgeringsvoorwaarde (art.4 van het besluit);Verplichte inburgeraars moeten bereid zijn een inburgeringstraject te volgen

9/ Ingeschreven zijn in de Belgische bevolkingsregisters.

Een kandidaat die nog gehuwd is, kan zich zonder partner inschrijven op voorwaarde dat wordt aangetoond dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is.

1.2 Toelatingsvoorwaarden (artikel 14 van het besluit).

- 1/ ingeschreven zijn in het register van kandidaat-huurders en op het ogenblik van de toewijzing nog steeds aan al de inschrijvingsvoorwaarden voldoen
- 2/ voldoen aan de inkomensvoorwaarde(zie punt 2 hierboven)
- 3/ voldoen aan de eigendomsvoorwaarde(zie punt 3 hierboven)
Ingeval van b),c),d),f) en g) moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning de woning vervreemden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.
- 4/ voldoen aan de taalbereidheidsvoorwaarde (zie punt 4 hierboven)
- 5/ voldoende aan de inburgeringsvoorwaarde(zie punt 5 hierboven)
- 6/ ingeschreven zijn in het Belgisch bevolkingsregister

In volgende gevallen wordt de echtgenoot van de kandidaat-huurder niet mee in aanmerking genomen voor de af toetsing van de toelatingsvoorwaarden:

1. als er een vordering tot echtscheiding is ingesteld
2. als er gegronde redenen worden aangevoerd voor het instellen van een vordering tot echtscheiding
3. als er een vermoeden van afwezigheid als vermeld in artikel 112 van het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld

2. Register van kandidaat-huurders.

De vorm, de inhoud en de wijze van bijhouden van het inschrijvingsregister wordt geregeld in hoofdstuk II van het Ministerieel Besluit van 30 juli 2008 (geconsolideerde versie van 6/2/2009) tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister, zonder persoonsgegevens wordt uitgedrukt op het moment dat een kandidaat-huurder inzage vraagt. Op deze wijze is de openbare versie ter inzage steeds up-to-date.

De kandidaat-huurder moet ingeschreven zijn in een wachtregister van NV Vitare. Hij(zij) kan bij zijn(haar) inschrijving vermelden welke de maximale huurprijs is welke kan betaald worden alsook het type van woning en ligging welke zijn(haar)voorkeur wegdraagt. Er wordt een wachtregister geopend per gemeente.

Bij de inschrijving kan de kandidaat-huurder vragen dat Vitare zijn (haar)kandidatuur laat bezorgen aan andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in de gemeente of aangrenzende gemeente(n) werkzaam zijn. Gezien het werkgebied van Vitare zullen wij maar maximum drie andere SHM's aanschrijven per inschrijving in het register indien de KH hierom vraagt.

3. Toewijzing.

Wanneer een woning vrijkomt ziet Vitare na welke kandidaat-huurder op de wachtlijst als eerste in aanmerking komt voor dit type van woning.

Vitare houdt rekening met de rationele bezetting. Verder wordt gecontroleerd of de kandidaat-huurder beantwoordt aan de toelatingsvoorwaarden.

Teneinde zo rationeel mogelijk te werken worden de eerste 10 kandidaat-huurders volgens chronologie aangeschreven.

De Raad van Bestuur is bevoegd om de nodige toewijzingen van sociale huurwoningen te doen, dit conform de bepalingen van het Kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007, het intern huurreglement en eventuele gemeentelijke toewijzingsreglementen.

Bij toewijzing houdt Vitare rekening met:

- de rationele bezetting
- de absolute voorrangsregels
- de optionele voorrangsregels
- de chronologische volgorde

3.1. Absolute voorrangregels.

De woningen worden toegewezen volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister van de kandidaat-huurders.

Volgens de bepalingen van artikel 19 van het besluit wordt achtereenvolgens verplicht voorrang verleend aan de kandidaat-huurder:

1° (of een van zijn gezinsleden) met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.

1°bis die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5,§1, derde lid van de Vlaamse Wooncode

1° ter die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurde en die met toepassing van artikel 92,§3, eerste lid, 12° van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;

1° quater die omwille van een beroepsprocedure in het gelijk gesteld wordt (artikel 30, vierde lid);

2° die nog geen huurder is van NV Vitare, en die overeenkomstig artikel 18,§ 2, tweede lid, 26, 60, §3, en 90, §1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode opnieuw moet worden gehuisvest;

3° die huurder is van een woning van NV Vitare die niet voldoet aan de rationele bezetting³, en die wil verhuizen naar een woning die wel aan de rationele bezetting voldoet. Deze huurder moet onmiddellijk en correct elke wijziging van zijn gezinssamenstelling aan NV Vitare gemeld en/of vooraf aangevraagd hebben.

4° waarbij, op het moment van de toewijzing, de gemelde gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden. Er wordt hem een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast.

5° die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, op de datum waarop dat in een proces-verbaal overeenkomstig artikel 20, §2, eerste lid van de Vlaamse Wooncode werd vastgesteld;

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

a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was.

b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhulsel" of "Binnen structuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;

7° die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan;

8° die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in 3°, beantwoordt, kan na de tweede weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang zoals in 5°, 6° en 7°. Om in aanmerking te komen voor deze voorrangsregels moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

Bovendien wordt de voorrang vermeld in 5° en 6° alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschikt verklaring heeft ingeschreven in het register. De voorrang wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de kennisgeving van de akte van onteigening of

de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van een minnelijke aankoop, heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7 van KSH.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in 5° en 6° beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangregel.

3.2 Optionele voorrangregels.

Na toepassing van de absolute voorrangregels wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

Deze voorrangregel wordt toegepast voor het volledige patrimonium.

3.3 Chronologische volgorde.

Er wordt toegewezen volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register.

3.4 Algemene toewijzingsregels.

Vitare kan de toewijzing gemotiveerd weigeren van een woongelegenheden aan een kandidaat-huurder die huurder van een sociale huisvestingsmaatschappij is of geweest is in de twee volgende gevallen:

- na een negatieve evaluatie gedurende de eerste twee jaar van de huurovereenkomst (= de proefperiode)
- die als huurder of ex-huurder van een sociale woongelegenheden ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Wanneer een vorige huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling bij een sociale huisvestingsmaatschappij kan Vitare de toewijzing van een nieuw toe te wijzen woongelegenheden weigeren, als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing zijn schulden niet heeft afgelost. De toewijzing kan niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder tot en collectieve schuldenregeling, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldenbemiddeling is.

3.5 Verhaal tegen een toewijzing.

Voor de hieronder genoteerde beslissingen van Vitare kan de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen aan de toezichthouder:

- 1) de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder
- 2) de beslissing om geen afwijking toe te staan, als vermeld in artikel 3,§1, vijfde lid, of een versnelde toewijzing als vermeld in artikel 24
- 3) de beslissing om een kandidaat-huurder te schrappen uit het register
- 4) de beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren.
- 5) de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven of een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden
- 6) de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, tweede lid, te weigeren
- 7) de beslissing, naar aanleiding van een uitdrukkelijk verzoek, om de kandidaat-huurder niet op te nemen in het referentiebestand, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 202 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders;
- 8) de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen.

Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen de dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve inzake de beslissing tot toewijzing van een woning aan een andere kandidaat-huurder waar bij de beoordeling binnen het jaar na de datum van de betwiste toewijzing dient te vragen.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan Vitare en aan de betrokkene binnen de dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene. Vitare betekent zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen de dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als Vitare vaststelt dat de kandidaat-huurder benadeeld werd bij de toewijzing van een woning of dat de kandidaat-huurder ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang vermeld onder de rubriek 'absolute voorrangregels'.

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

1° desgevallend de afwijking of de versnelde toewijzing toegestaan

2° desgevallend de schrapping ongedaan gemaakt

3° desgevallend de persoon ingeschreven of toegelaten tot toetreding tot de huurovereenkomst

4° desgevallend de voorkeur van de kandidaat-huurder aangenomen

De beslissingen vermeld in het eerste lid, 2°,3°,4°,5°,6°, vermelden de verhaalsmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet gebeuren en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.

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

3.6 Weigeren van toewijzing (artikel 22 KSH)

Vitare nv kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van de SHM is of geweest is en:

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

- het niet voldoen aan de eigendomsvoorwaarden (art. 96 § 1 van de Wooncode);

- wanneer er bij de huurder van de sociale woning ernstige of blijvende tekortkomingen met betrekking tot zijn verplichtingen vastgesteld werden;

- een inbreuk op de verplichtingen van artikel 92 § 3, 1°, 2° en 9° van de Vlaamse Wooncode wordt onder meer gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming. Deze verplichtingen zijn:

a) de sociale huurwoning betrekken, in voorkomend geval samen met de toegewezen minderjarige kinderen, waarbij iedere wijziging van personen die de sociale huurwoning op een duurzame wijze bewonen, onmiddellijk aan de SHM dient gemeld te worden;

b) als huurder in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn.

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

4. Rationele bezetting.

Bij de toewijzing van een woongelegenheden moet steeds rekening gehouden worden met de rationele bezetting.

Vitare hanteert de volgende regels om steeds uniform tewerk te gaan bij een toewijzing bij het beoordelen van de rationele bezettingsgraad:

Typewoning	Aantal personen	
	Minimum	Maximum
Studio	1	2
1 slaapkamer	1	2
2 slaapkamers	2	3
3 slaapkamers	4	5
4 slaapkamers	6	8

De woning is onaangepast door overbevolking als het aantal bewoners het vooropgestelde overschrijdt.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of omgangsrecht heeft en daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van 25 jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijds verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan echter de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

Enkel bij uitputting van kandidaat-huurders die voldoen aan de rationele bezetting voor de vrijgekomen woning, kunnen andere kandidaat-huurders in aanmerking genomen worden die niet voldoen aan deze rationele bezetting.

Als de gezinshereniging, vermeld in artikel 10, vierde lid van het BVR, nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de absolute voorrangregels.

5. Huren van een garage/standplaats.

De kans bestaat dat er in bepaalde wijken garages/standplaatsen los van de woningen/appartementen kunnen verhuurd worden.

Iedereen (ook iemand die geen sociale woning huurt) kan in aanmerking komen voor het huren van een garage/standplaats. Hiervoor dient de kandidaat ingeschreven te worden op een wachtlijst door middel van een inschrijvingsformulier.

Wanneer een garage vrijkomt wordt deze toegewezen aan een kandidaat-huurder, waarbij rekening moet gehouden worden met volgende toewijzingsvolgorde:

1. huurders van een sociale woning/appartement zonder garage komen het eerst aan bod

2. daarna komen de andere private huurders zonder garage aan bod
3. vervolgens komen eigenaars zonder garage aan bod
4. vervolgens komen de privéhuurders met 1 garage aan bod
5. tenslotte volgen de eigenaars met 1 garage

6. Schraping uit het inschrijvingsregister.

De kandidatuur zal geschrapt worden uit het inschrijvingsregister in volgende gevallen:

1. als de kandidaat-huurder een woning die hem door Vitare wordt aangeboden, heeft aanvaard (de kandidaat-huurder wordt geschrapt op het moment van de ondertekening van de huurovereenkomst).
2. als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3 § 1, eerste lid 2° of, in voorkomend geval vermeld in artikel 29 § 2 van het BVR (datum van schrapping is de datum waarop de mededeling aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd)
3. als, op het ogenblik dat een woning aan de kandidaat-huurder door Vitare wordt aangeboden, blijkt dat hij niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, vermeld in artikel 14, 15 en 16 van het BVR (de datum van schrapping is de datum waarop de mededeling aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd)
4. als de kandidaat-huurder werd ingeschreven door Vitare ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die door hem ter kwader trouw werden afgelegd of gegeven (de datum van schrapping is de datum waarop de mededeling aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd).
5. als de kandidaat-huurder Vitare daar schriftelijk om verzoekt (waarbij de schrappingsdatum de datum van ontvangst door Vitare wordt weerhouden)
6. bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning door Vitare wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden (de datum van de schrapping is de datum waarop de mededeling aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd). Vitare moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen bij een weigering of niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur zal geschrapt worden.
De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren.
Als er verschillende kandidaat-huurders belangstelling betonen voor het aanbod, krijgt de eerst geschikte voorrang.
7. als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van Vitare bij actualisering van het register, vermeld in artikel 8 van het BVR, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief (waarbij als schrappingsdatum wordt aangenomen: ten vroegste de eerste dag na de termijn waarbinnen de kandidaat-huurder moest reageren op de herinneringsbrief, en ten laatste op 30 september van dat jaar).

Vitare kan beslissen om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister als een brief onbestelbaar terugkeert bij actualisatie van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat hij de brief bij actualisering van het register of bij aanbod van een woning verzendt naar het laatst gekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

Vitare onderzoekt op het moment van de toewijzing, de toelatingsvoorwaarden, in toepassing van artikel 14 – 1^e lid van het BVR, van de hoogst gerangschikte persoon die in volgorde komt voor de toewijzing.

Wanneer er gegevens ontbreken welk Vitare via een geëigende weg niet kan opvragen, moet de kandidaat-huurder deze bezorgen aan Vitare binnen de vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarmee de vraag aan de kandidaat-huurder werd gesteld.

Gebrek aan antwoord binnen de gestelde termijn zal overeenstemmen met een weigering tenzij overmacht kan aangetoond worden.

7. Wijziging van de voorkeur van de kandidatuur.

De kandidaat-huurder kan op elk moment zijn voorkeuren qua ligging, type en maximale huurprijs wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum op voorwaarde dat hij hiervoor gegronde redenen heeft. De redenen die aanvaard worden zijn:

- een wijziging in de gezinssamenstelling, die voor gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft
- een wijziging van de situatie die een invloed heeft op de toepassing van de voorrangsregels vermeld in artikel 19 en 20 van het kaderbesluit en in voorkomend geval door toepassing van de voorrangsregels voortvloeiend uit art.27,28 en 29 van voornoemde besluit.
- de kandidaat kan door een fysieke beperking de woning van zijn oorspronkelijke keuzes niet meer aanvaarden.

Als de kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, wordt de volgende procedure gevolgd:

- a. als slechts één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden (de persoon die de inschrijving niet wil behouden, kan zich opnieuw inschrijven met als inschrijvingsdatum de datum waarop Vitare de vaststelling deed of het had kunnen doen op basis van de door de kandidaat-huurder geleverde informatie)
- b. als meer dan één kandidaat-huurder de inschrijving wil behouden, wordt het oorspronkelijk inschrijvingsnummer geschrapt en worden de kandidaat-huurders opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer (inschrijving gebeurt dan met als inschrijvingsdatum de datum waarop Vitare de vaststelling deed of het had kunnen doen op basis van de door de kandidaat-huurder geleverde informatie).

8. Ontbinding van de huurovereenkomst.

Vitare zegt de huurovereenkomst op tijdens de na de proefperiode in de volgende gevallen:

1° als de huurder of zijn minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een woning in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland (de opzegtermijn bedraagt zes maanden)

Als de verwerving kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving (anders opzegtermijn van 6 maanden)

De opzeg vervalt als voor het verstrijken van de opzeggingstermijn afstand wordt gedaan van het vruchtgebruik of als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn de woning ofwel vervreemd wordt ofwel voor een periode van minstens negen jaar verhuurd wordt aan, of al dan niet kosteloos ter beschikking gesteld wordt van een verhuurder.

Als de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van deze verhuur of terbeschikkingstelling, wordt aan de verhuurder contractueel een recht van voorkoop gegeven. Een sociaal verhuurkantoor kan dat recht van voorkoop overdragen aan een andere verhuurder.

2° als de huurder of zijn minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland (de opzegtermijn bedraagt zes maanden)

Als deze verwerving kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval het perceel dat bestemd is voor woningbouw of het vruchtgebruik ervan, vervreemd worden binnen de vijf jaar na de verwerving (anders opzegtermijn van zes maanden)

3° als er bij de huurder een ernstige of blijvende tekortkoming is met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit zijn huurovereenkomst (opzegtermijn van 3 maanden)

4° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten (opzegtermijn van drie maanden)

5° als de huurder 'categorie a of b' overlijdt (a of b = de laatst zittende huurder)

6° als de huurder 'categorie a of b' de huurovereenkomst heeft opgezegd of de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huur overeenkomst te hebben opgezegd.

7° als de huurder 'categorie a of b' samen met zijn gezinsleden, ten gevolge van een verhuis naar een andere sociale woning van dezelfde verhuurder, voor die woning een nieuwe huurovereenkomst afsluit.

Vitare kan de huur opzeggen indien de huurder voor TE grote overlast heeft gezorgd en de leefbaarheid in gebouw, omgeving in het gedrang komt. Daarvoor kan een uithuiszettingsprocedure worden opgesteld via de bevoegde instantie OCMW, CAW om zo uithuiszetting te voorkomen. Als daaruit blijkt dat de huurder niet wil meewerken en de last blijft, kan er overgegaan worden tot voorleggen aan het Vredegerecht met tot opzeg van de huurovereenkomst tot gevolg.

Vitare kan de facultatieve opzeggingsgrond d.i. de opzeggingsgrond wanneer de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs van de woning zal betalen en wanneer zijn inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens.

De opzegtermijn vangt aan op de eerst dag van de maand die volgt op de maand waarin Vitare de opzegging aan de huurder heeft betekend.

Deze opzegging geldt voor alle huurders.

9. Waarborg.

De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de huurder uit de huurovereenkomst voortvloeien.

Vitare beslist dat de waarborg bij de aanvang van de huurovereenkomst in zijn handen moet worden gestort. De waarborg bedraagt twee maanden de basishuurprijs met een beperking tot 800 euro (jaarlijks te indexeren). De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, 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.

Vitare zal bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van rechtswege van de gestelde waarborg (verhoogd met de gekapitaliseerde intresten) alle sommen afhouden die hem door de huurder verschuldigd zijn. De sommen die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning, na verrekening van alle aan Vitare verschuldigde bedragen, overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald. Vitare bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, evenals de nodige bewijsstukken.

De huurder kan Vitare schriftelijk vragen om jaarlijks een overzicht te krijgen van de door de huurder gestelde waarborg met de gekapitaliseerde intresten.

De hogervermelde waarborg kan worden vervangen door een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag, binnen de vijftien maanden na de ondertekening van de overeenkomst.

Aan de voorwaarde van waarborg is in dit geval voldaan als het OCMW zich schriftelijk garant stelt voor elke schuldvordering voorvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen. De waarborg bedraagt maximaal tweemaal de basishuurprijs met een beperking tot 800 euro (jaarlijks te indexeren)

10. Huisdieren.

Huisdieren in een woning houden mag, maar wij houden wel rekening met het type woning, de ligging en de mogelijke hinder voor de burens. Zorgt het dier voor overlast (lawaai, geur, gevaarlijk gedrag, bevuilding woning of ...), dan heeft Vitare de eindbeslissing en kan ze u vragen/eisen het dier weg te doen. U dient ervoor te zorgen dat uw huisdier geen schade veroorzaakt aan de woning. Eventuele schade aan de woning veroorzaakt door huisdieren, zal ten laste van de huurder gelegd worden.

Huisdieren vragen een aangepaste inrichting: kippen horen thuis in een kippenren, vogels in een vogelkooi, een hond moet over een kennel beschikken,....

Weigert de huurder dit dan kan Vitare beslissen om de huurovereenkomst te beëindigen.

Huisdieren in een appartement zijn VERBODEN, met uitzondering van kleine vissen in aquaria, kleine vogels in kooien. Deze regel geldt eveneens voor bezoekers.

11. Brandverzekering.

Vitare sluit voor elke woning die ze in eigendom heeft een brandverzekering af, om haar aansprakelijkheid als eigenaar-verhuurder te dekken.

Maar ook elke huurder moet verzekerd zijn tegen brand in zijn huurwoning. Dat staat in de huurovereenkomst. Deze brandverzekering dekt de huurdersaansprakelijkheid (= indien er schade ontstaat aan het gebouw door een 'fout' van de huurder, moet deze huurder deze schade betalen. De brandverzekering dekt deze kosten).

De huurders moeten deze brandverzekering (voor huurdersaansprakelijkheid) niet meer zelf afsluiten. Vitare doet dit in hun plaats en rekent de kosten daarvan door bij de maandelijkse huur.

Deze vorm van verzekeren heet 'verzekeren met afstand van verhaal'. Voor de huurder komt dit bijna altijd(veel) goedkoper uit.

Let wel: de verzekering met afstand van verhaal die Vitare afsluit dekt enkel de woning, dus niet de inboedel.

De huurder sluit best zelf nog een verzekering af voor de inboedel.

De Raad van Bestuur beslist op 6 december 2013:

-Bij elk huurcontract de brandverzekering van de eigenaar uit te breiden met een afstand van verhaal Tegenover de huurder, waardoor de huurder niet meer zelf een polis dient af te sluiten.

Deze clausule zal opgenomen worden in de huurovereenkomst.

Vitare zal de bijkomende premies en eventuele kosten die verbonden zijn aan deze uitbreiding van haar eigen brandverzekering met de clausule "afstand van verhaal" terug te vorderen via de huurlasten. De huurder zal hiervoor maandelijks een provisie betalen via de te betalen huurprijs. Deze provisie zal jaarlijks, samen met de andere huurlasten afgerekend worden. De huurder kan een afschrift krijgen van de verzekerde risico's.

11. Wijze van aanrekening van kosten en lasten.

De huurder betaalt kosten en lasten overeenkomstig artikel 1 § 1,1° van bijlage III van het Sociaal Huurbesluit. De kosten en, lasten worden maandelijks aan de huurders aangerekend door middel van een voorafbetaling, dewelke dan jaarlijks afgerekend worden.

12. Betaling van de huur.

De huur wordt betaald tegen de tiende van de maand.

Goedgekeurd door de Raad van Bestuur in zitting van 14 december 2016 Versie 1.3