

Onderwerp Intern huurreglement Woonboog

Datum RvB 30 maart 2026

1.	ALGEMEEN (ART. 6.1 BVCW)	3
1.1.	INTERN HUURREGLEMENT.....	3
1.2.	WELKE BEPALINGEN DIENEN VERDERE UITWERKING TE KRIJGEN?	3
1.3.	HISTORIEK.....	3
2.	RATIONELE BEZETTING (ART. 6.16 BVCW)	4
2.1.	WAT?	4
2.2.	WELKE RATIONELE BEZETTING HANTEERT WOONBOOG?	4
2.2.1.	AANTAL SLAAPKAMERS.....	4
2.2.2.	FYSIEKE TOESTAND.....	5
2.2.3.	TYOLOGIE PAND.....	5
2.3.	ENKELE VOORBEELDEN.....	5
2.4.	UITZONDERING.....	5
2.5.	INWERKINGTREDING EN OVERGANGSBEPALINGEN	6
2.5.1.	OVERGANGSBEPALING 1-SLAAPKAMERPANDEN.....	6
2.5.2.	OVERGANGSBEPALING 2-SLAAPKAMERPANDEN.....	7
3.	SOLVABILITEITSTOETS (ART. 6.18 BVCW)	7
3.1.	WAT?	7
4.	AANBRENGEN VAN EEN INGEHUURDE WONING (ART. 6.19 BVCW)	7
4.1.	WAT?	7
5.	BEZICHTIGEN VAN EEN AANGEBODEN WONING (ART. 6.20 BVCW)	7
5.1.	WAT?	7
5.2.	BEZICHTIGEN VAN DE AANGEBODEN WONING	8
6.	VERSNELDE TOEWIJZINGEN EN TOEWIJZINGSREGLEMENT (ART. 6.26 EN 6.28 BVCW)	8
6.1.	WAT?	8
7.	HERHUISVESTING (ART. 6.28 BVCW)	8
7.1.	WAT?	8
8.	KOSTEN EN LASTEN (ART. 6.59 BVCW)	9
8.1.	WAT?	9
9.	FOTOVOLTAÏSCH ZONNE-ENERGIESYSTEEM (ART. 6.60, § BVCW)	9
9.1.	WAT?	9
10.	HUURWAARBORG (ART. 6.61, §2 BVCW)	9
10.1	WAT?	9
11.	ONDERBEZETTING (ART. 6.65 BVCW)	10

11.1.	WAT?.....	10
11.2.	NOODZAAK.....	10
11.3.	WIE WOONT ONDERBEZET?.....	10
11.4.	AANPAK.....	10
11.4.1.	<i>ONDERBEZETTINGSLIJST MAKEN (3X PER JAAR)</i>	10
11.4.2.	<i>INSCHRIJVINGSTERMIJN</i>	10
11.4.2.1.	VRIJWILLIG INGESCHREVEN	11
11.4.2.2.	NIET INGESCHREVEN (DWINGEND AANBOD).....	11
11.4.3.	<i>OPMERKING EN BIJZONDERHEDEN</i>	12
11.5.	SANCTIE.....	12
11.6.	OPSTART.....	13

1. ALGEMEEN (ART. 6.1 BVCW)

1.1. INTERN HUURREGLEMENT

Een intern huurreglement is een openbaar document voor de uitvoering van de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen. Daarin legt Woonboog de concrete regels vast die een verdere invulling vereisen. We bepalen hierin ook de geldende toewijzingsregels.

De toezichthouder wordt steeds in kennis gesteld van de laatste versie van dit reglement.

1.2. WELKE BEPALINGEN DIENEN VERDERE UITWERKING TE KRIJGEN?

Volgende bepalingen krijgen een verdere uitwerking in dit reglement:

- De invulling van de rationele bezetting (hoofdstuk 2);
- Het (niet) toepassen van de solvabiliteitstoets (hoofdstuk 3);
- Het aanbrenge van een ingehuurde woning (hoofdstuk 4);
- Het bezichtigen van een aangeboden woning (hoofdstuk 5);
- De procedure rond versnelde toewijzingen en het toewijzingsreglement (hoofdstuk 6);
- Herhuisvestingen (hoofdstuk 7);
- Kosten en lasten (hoofdstuk 8);
- Fotovoltaïsch zonne-energiesysteem (hoofdstuk 9);
- Huurwaarborg (hoofdstuk 10);
- De onderbezettingsprocedure (hoofdstuk 11).

1.3. HISTORIEK

Het intern huurreglement wordt goedgekeurd op de raad van bestuur van **30 maart 2026 (versie 1)**.

Een aantal bepalingen uit dit reglement werden in het verleden apart goedgekeurd:

- De **invulling van de rationele bezetting** (hoofdstuk 2) werd goedgekeurd op de RvB van 10 januari 2024 en werd gewijzigd op de RvB van 15 januari 2026.

In dit reglement worden de bepalingen uit de eerder genomen beslissingen integraal overgenomen, inclusief twee rechtzettingen:

- **alleenstaanden met 1 kind** kunnen zich vanaf heden **enkel aanmelden voor panden met 2 slaapkamers**. In het verleden konden zij zich ook opgeven voor panden met 1 slaapkamer, maar gezien het generatieverschil is dit niet wenselijk. Hier werd ook amper tot nooit gebruik van gemaakt.
Als een alleenstaande huurder een kind krijgt, zou het steeds met de voorrang ‘rationele bezetting’ moeten kunnen verhuizen naar een pand met 2 slaapkamers.
- Alleenstaanden die moeten verhuizen omwille van renovatie/sloop, einde hoofdhuurcontract of onderbezetting kunnen uitzonderlijk kiezen voor panden met 2 slaapkamers. Aan dit lijstje wordt ook “**verkoop**” toegevoegd, aangezien dit ook gaat om een prioritaire mutatie die vaak flexibel en snel gedaan moet kunnen worden. Er wordt ook verduidelijkt hoe deze uitzonderingen dienen te worden toegepast.

- **De procedure rond versnelde toewijzingen en het toewijzingsreglement** (hoofdstuk 6) werd goedgekeurd op de RvB van 10 januari 2024 en werd gewijzigd op de RvB van 4 juni 2025 (intern huurreglement pijler 2) en RvB 14 januari 2026 (toewijzingsreglement).
- **De onderbezettingsprocedure** werd goedgekeurd op de RvB van 27 november 2025.

2. RATIONELE BEZETTING (ART. 6.16 BVCW)

2.1. WAT?

De rationele bezetting is de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met

- het aantal personen die de woning op duurzame wijze (gaan) bewonen;
- de fysieke toestand van deze personen;
- kinderen die geplaatst zijn of niet permanent in de woning zullen verblijven (co-ouderschap/omgangsrecht vereist, tot 25j);
- andere factoren zoals zwangerschap.

2.2. WELKE RATIONELE BEZETTING HANTEERT WOONBOOG?

2.2.1. AANTAL SLAAPKAMERS

Woonboog voorziet **één slaapkamer per persoon**. Dit wordt aanzien als maximum. Minder kan ook, mits de typologie dit toelaat. Bij **koppels mét kinderen** telt een koppel als één persoon (om onderbezetting tegen te gaan).

Dit resulteert in volgende **maxima**:

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| – Alleenstaanden: | 1 slaapkamer |
| – Koppels: | tot 2 slaapkamers |
| – Alleenstaande met 1 kind: | 2 slaapkamers |
| – Alleenstaande met 2 kinderen: | tot 3 slaapkamers |
| – Alleenstaande met 3 kinderen: | tot 4 slaapkamers |
| – Alleenstaande met 4 kinderen: | tot 5 slaapkamers |
| – Koppels met 1 kind: | 2 slaapkamers |
| – Koppels met 2 kinderen: | tot 3 slaapkamers |
| – Koppels met 3 kinderen: | tot 4 slaapkamers |
| – Koppels met 4 kinderen: | tot 5 slaapkamers |

Elke **bijkomende persoon** wordt los bekeken en krijgt een eigen slaapkamer (bovenop waar het gezin recht op heeft) behalve wanneer de bijkomende persoon een partnerrelatie heeft met een van de gezinsleden (koppel deelt één slaapkamer).

Zwangerschap: Voor de bepaling van het aantal kinderen (en aldus de rationele bezetting) wordt rekening gehouden met een zwangerschap van langer dan vier maanden, mits voorlegging van een doktersattest.

2.2.2. FYSIEKE TOESTAND

Woonboog houdt tevens rekening met de **fysieke toestand** van de bewoners:

- Bijvoorbeeld: een bewoner kan geen trappen doen. Hij kan kiezen voor enkel gelijkvloerse panden of panden met lift.
- Bijvoorbeeld: een bewoner zit in een rolstoel. Hij kan kiezen voor een rolstoelaangepast pand.
- Bijvoorbeeld: een bewoner heeft omwille van fysieke redenen nood aan een douche. Hij kan kiezen voor enkel panden met een douche.
- Bijvoorbeeld: een bewoner kan moeilijk trappen doen en heeft claustrofobie. Hij kan kiezen voor enkel gelijkvloerse panden.

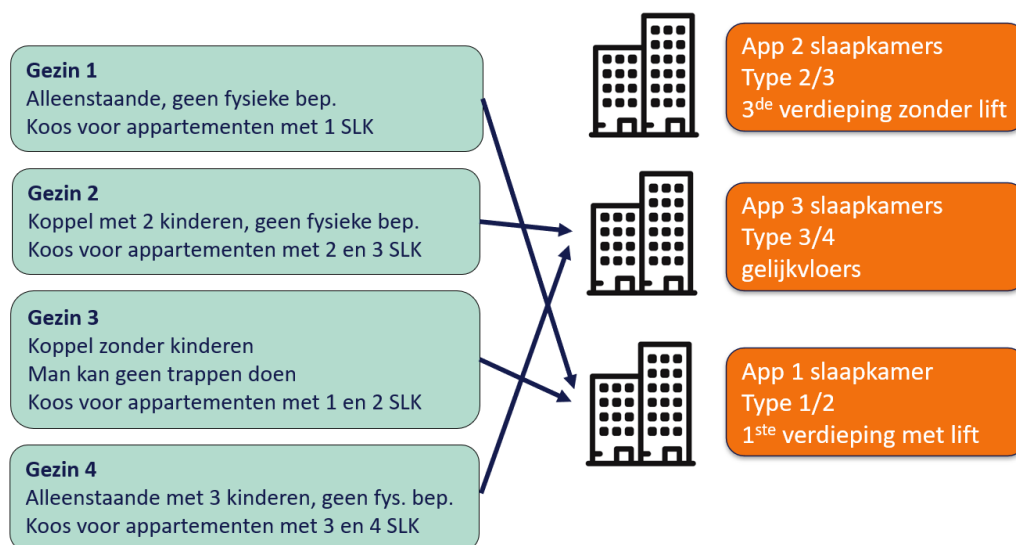
De fysieke toestand moet geattesteerd worden d.m.v. **een medisch attest**, uitgereikt door een erkend geneesheer.

2.2.3. TYPOLOGIE PAND

Tot slot heeft elk pand ook zijn **eigen typologie**. Bijvoorbeeld: een pand met type 3/5 staat voor 3 slaapkamers, geschikt voor maximum 5 personen.

Bij de bepaling van het type wordt rekening gehouden met de grootte van de (woon)kamers, het aantal slaapkamers en de grootte ervan.

2.3. ENKELE VOORBEELDEN



2.4. UITZONDERING

Alleenstaanden die moeten verhuizen omwille van

- renovatie of sloop (1)
- (OF) verkoop (2)
- (OF) het hoofdhuurcontract met de eigenaar werd stopgezet (3)
- (OF) onderbezetting (4)

kunnen uitzonderlijk kiezen voor panden met 2 slaapkamers.

Woonboog wil hiermee meer definitieve verhuizen mogelijk maken, flexibeler een aanbod kunnen doen en onderbezette huurders overtuigen om toch kleiner te gaan wonen.

2.4.1. TOEPASSING

Alleenstaanden die in **situatie 1, 2 of 3** zitten, kunnen kiezen voor **1 én 2 slaapkamers, ongeacht de woonplaats**. Er kan niet enkel voor 2 slaapkamers gekozen worden.

Alleenstaanden die in **situatie 4** zitten, kunnen wél alleen voor **2 slaapkamers** kiezen. Hiermee wordt het inschrijven voor een kleinere woning i.k.v. onderbezetting maximaal gestimuleerd.

Opgelet: omdat er in het CIR niet automatisch een 2^{de} slaapkamer gekozen kan worden, dienen kandidaat-huurders een e-mail te sturen naar **kandidaat@woonboog.be**.

2.5. INWERKINGTREDING EN OVERGANGSBEPALINGEN

Deze rationele bezetting is van kracht vanaf 1 april 2024 (na de actualisatie van maart 2024). Omwille van historische verschillen in rationele bezetting – en dus ook in het bouwen van patrimonium – tussen de fusiemaatschappijen, wordt er gekozen voor een overgangperiode.

2.5.1. OVERGANGSBEPALING 1-SLAAPKAMERPANDEN

Van zodra er binnen een gemeente meer dan 25% 1-slaapkamerpanden zijn, geldt de nieuwe rationele bezetting.

Is het aandeel minder dan 25% OF Is het aandeel (zonder ouderenwoningen) minder dan 20%, dan kunnen alleenstaanden ook voor 2-slaapkamerpanden kiezen. Omdat er in het CIR niet automatisch een extra slaapkamer gekozen kan worden, dienen kandidaat-huurders hiervoor een e-mail te sturen naar **kandidaat@woonboog.be**.

Op 1 januari 2026 geeft dit volgende resultaten:

Gemeente	% 1-SLPK-panden incl. seniorenpannen (grens = 25%)	% 1-SLPK-panden exc. seniorenpannen (grens = 20%)	Conclusie
Baarle-Hertog	3%	0%	Valt onder overgangsbepaling
Balen	36%	27%	Nieuwe RB
Beerse	22%	21%	Valt onder overgangsbepaling
Dessel	4%	4%	Valt onder overgangsbepaling
Kasterlee	21%	18%	Valt onder overgangsbepaling
Lille	7%	7%	Valt onder overgangsbepaling
Mol	31%	23%	Nieuwe RB
Oud-Turnhout	10%	7%	Valt onder overgangsbepaling
Retie	27%	15%	Valt onder overgangsbepaling
Turnhout	18%	12%	Valt onder overgangsbepaling
Vosselaar	8%	3%	Valt onder overgangsbepaling

2.5.2. OVERGANGSBEPALING 2-SLAAPKAMERPANDEN

Op 1 januari 2026 zijn er geen overgangsmaatregelen meer van kracht voor 2-slaapkamerpanden. In alle gemeenten wordt de grens van 25% vlot gehaald.

3. SOLVABILITEITSTOETS (ART. 6.18 BVCW)

3.1. WAT?

Een woonmaatschappij kan bij de toewijzing van een ingehuurde woning rekening houden met de verhouding van het actuele besteedbare inkomen van de kandidaat-huurder ten opzichte van de huurprijs. Het staat een woonmaatschappij vrij om hier ook geen rekening mee te houden.

Woonboog past deze bepaling niet toe omwille van volgende redenen:

- Een solvabiliteitstoets is een momentopname en zegt niks over eerder verworven inkomsten (of spaargelden), noch over inkomsten die in de toekomst verworven zullen worden;
- Kandidaat-huurders kunnen in het inschrijvingsdossier altijd zelf een maximale huurprijs opgeven;
- Kandidaat-huurders van een ingehuurde woning kunnen meestal beroep doen op een huursubsidie, waardoor de betaalbaarheid vaak wel gegarandeerd is;
- Woonboog is selectief in het inhuren van kwaliteitsvolle woningen. De betaalbaarheid is daarbij een belangrijke factor.

4. AANBRENGEN VAN EEN INGEHUURDE WONING (ART. 6.19 BVCW)

4.1. WAT?

Een woonmaatschappij kan een absolute voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een woning om in te huren aanbrengt die is aangepast 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.

Woonboog past deze voorrangsregel niet toe omdat deze regeling initieel bedoeld was om (meer) bekendheid te geven aan het systeem. Intussen in het systeem van ingehuurde woningen al relatief wijdverspreid bij woningeigenaars – temeer omdat zij al op verschillende financiële tussenkomsten kunnen rekenen (bv. premies).

De ervaring leert ons dat het aantal kandidaat-huurders die een woning aanbracht eerder beperkt is. Niet zelden zijn dit kandidaten die goed kunnen onderhandelen en een ruim netwerk hebben die hiervan genieten. Gelet op de lange wachtlijsten voor een sociale woning, is het moeilijk te verantwoorden om deze groep mensen nog een absolute voorrang te geven.

5. BEZICHTIGEN VAN EEN AANGEBODEN WONING (ART. 6.20 BVCW)

5.1. WAT?

Kandidaat-huurders hebben het recht om de aangeboden (of een vergelijkbare) woning te bezichtigen. Woonboog bepaalt daarbij de wijze waarop de bezichtiging georganiseerd wordt.

5.2. BEZICHTIGEN VAN DE AANGEBODEN WONING

Van zodra een kandidaat-huurder een aanbodbrief ontvangt, kan hij contact opnemen met de Huurdienst voor het afspreken van een bezichtiging. De bezichtiging wordt zoveel mogelijk tijdens de reactieperiode ingepland, maar kan – afhankelijk van de beschikbaarheid van de medewerker en de kandidaat-huurder – ook ná de reactieperiode plaatsvinden. De kandidaat-huurder dient in dat geval zo snel mogelijk na de bezichtiging zijn antwoord kenbaar te maken. Indien een reactie uitblijft zonder dat dit te wijten is aan redenen die buiten zijn wil liggen, wordt dit beschouwd als een onterechte weigering/niet-reactie.

De bezichtiging vindt meestal **individueel** en in het **bijzijn van een dossierbeheerder** plaats. Bij het verhuren van grotere projecten wordt er doorgaans een **kijkdag** georganiseerd waarop meerdere kandidaat-huurders tegelijk worden uitgenodigd.

In sporadische gevallen kan een bezichtiging ook plaatsvinden **zonder een medewerker van Woonboog**. In dat geval leidt de vertrekkende huurder de nieuwe (potentiële) huurder rond in het aangeboden pand.

6. VERSNELDE TOEWIJZINGEN EN TOEWIJZINGSREGLEMENT (ART. 6.26 EN 6.28 BVCW)

6.1. WAT?

Een woonmaatschappij kan na overleg in de toewijzingsraad een gemotiveerde beslissing nemen over:

- de verdeling van het percentage over de doelgroepen, waarbij de verdeling wordt afgestemd op de lokale behoeften;
- de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een versnelde toewijzing;
- een voorrangregeling, rekening houdend met de meest precaire woonbehoefte.

Woonboog heeft de beslissingen hierover uitvoerig opgenomen in BIJLAGE 1 (intern huurreglement m.b.t. pijler 2¹).

Het toewijzingsreglement, waarin toewijzingsregels opgenomen kunnen worden die betrekking hebben op de strengere woonbinding of langdurige woonbinding met het werkingsgebied en specifieke doelgroepen, is toegevoegd als BIJLAGE 2.

7. HERHUISVESTING (ART. 6.28 BVCW)

7.1. WAT?

Een huurder moet instemmen met een herhuisvesting als Woonboog dat wegens renovatie van of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht. Een huurder dient ook in te stemmen met een verhuis wanneer de woning wordt gesloopt of verkocht.

Een tijdelijke of definitieve herhuisvesting is mogelijk in een woning van een andere verhuurder. Indien Woonboog beslist om huurders van andere verhuurders opnieuw te huisvesten, dient dit

¹ Goedgekeurd op de RvB van 10 januari 2024 en gewijzigd door de RvB op 4 juni 2025

opgenomen te worden in het intern huurreglement. Die mogelijkheid kan beperkt worden in de tijd, tot huurders van een welbepaalde verhuurder of tot huurders die naar aanleiding van een specifiek project opnieuw gehuisvest moeten worden. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.

Op heden worden er geen huurders van andere verhuurders door Woonboog gehuisvest.

8. KOSTEN EN LASTEN (ART. 6.59 BVCW)

8.1. WAT?

Huurders van een eigen woning betalen kosten en lasten die opgenomen zijn in bijlage 27 van het BVCW.

Woonboog kiest ervoor om te werken met **maandelijkse voorafbetalingen**. Als basis wordt de **meest recente jaarlijkse afrekening** gehanteerd. Woonboog kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie in de kosten of lasten verwacht wordt. Dit wordt steeds duidelijk gemotiveerd ten aanzien van de huurder.

9. FOTOVOLTAÏSCH ZONNE-ENERGIESYSTEEM (ART. 6.60, § BVCW)

9.1. WAT?

Vanaf 1 september 2019 is het mogelijk om een billijke, periodieke vergoeding te vragen voor de geproduceerde hernieuwbare energie uit zonnepanelen die geleverd wordt aan sociale huurders.

De huurders betalen een speciaal tarief voor de geproduceerde stroom. Afhankelijk of de woning is uitgerust met een mechanische meter of digitale meter is een andere berekeningswijze voorzien (art. 7.46, tweede lid BVCW). Ze betalen evenwel nooit meer dan de kostprijs (art. 6.25 VCW).

Woonboog kiest ervoor om te werken met **maandelijkse voorafbetalingen**. Als basis wordt de **meest recente jaarlijkse afrekening** gehanteerd. Woonboog kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie in de kosten of lasten verwacht wordt. Dit wordt steeds duidelijk gemotiveerd ten aanzien van de huurder.

10. HUURWAARBORG (ART. 6.61, §2 BVCW)

10.1 WAT?

Woonmaatschappijen kunnen beslissen dat de huurwaarborg in handen van de woonmaatschappij wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder.

Woonboog kiest ervoor om de **huurwaarborg op rekening van Woonboog gestort te krijgen**. In dat geval bedraagt de waarborg tweemaal de basishuurprijs (voor eigen woningen) of tweemaal de contractuele huurprijs (voor ingehuurde woningen). Op deze bedragen zit een begrenzing. Dit grensbedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

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.

Woonboog bezorgt jaarlijks een overzicht van de gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde interesten. Dit overzicht wordt jaarlijks bezorgd in december.

11. ONDERBEZETTING (ART. 6.65 BVCW)

11.1. WAT?

In dit intern huurreglement wordt vermeld op welke wijze huurders van een onderbezette woning naar een niet-onderbezette woning worden toegeleid. De procedure werd toegelicht en goedgekeurd op de RvB van 27 november 2025.

11.2. NOODZAAK

Al verschillende jaren is er een structureel tekort aan grote woningen met lange wachtlijsten tot gevolg. Vanuit die optiek is het de ambitie om grote woningen maximaal in te zetten voor grote gezinnen.

Daarnaast wordt vastgesteld dat er weinig doorstroom is in deze woningen: huurders die een toewijzing krijgen van een grote woning, blijven deze meestal jarenlang huren – vaak ook als de kinderen de deur uit zijn.

De Vlaamse wetgever geeft aan woonmaatschappijen de autonomie om huurders die onderbezet wonen, te stimuleren (vrijblijvend, maar desnoods ook dwingend) om te verhuizen naar een kleinere woning.

11.3. WIE WOONT ONDERBEZET?

Een huurder woont onderbezet als het aantal slaapkamers min het aantal bewoners meer is dan 1². Sinds 2024 tellen koppels samen als één bewoner. Voor de berekening van het aantal bewoners wordt rekening gehouden met kinderen in co-ouderschap, omgangsrecht of bezoekrecht waarbij er minstens één overnachting is per maand.

400 à 450 huurders (gezinnen) wonen op 31 december 2025 onderbezet. De meeste bewoners hebben 1 overtollige slaapkamer, een kleine minderheid (5 à 10%) hebben 2 of meer overtollige slaapkamers.

De gemiddelde leeftijd van de onderbezette huurders bedraagt eind 2025 66 jaar.

11.4. AANPAK

11.4.1. ONDERBEZETTINGSLIJST MAKEN (3X PER JAAR)

Drie keer per jaar wordt op de **referentiedatum** (1 januari, 1 mei en 1 september) een lijst met onderbezette huurders gegenereerd.

11.4.2. INSCHRIJVINGSTERMIJN

² Elke slaapkamer die het maximum van 1 overschrijdt, wordt hierna als 'overtollige' slaapkamer beschouwd. Zo heeft een alleenstaande huurder of een koppel met 3 slaapkamers één overtollige slaapkamer, een alleenstaande huurder of koppel met 4 slaapkamers heeft twee overtollige slaapkamers, enz.

Personen die nieuw op deze lijst verschijnen, ontvangen een brief waarin de regelgeving en het onderbezettingsbeleid van Woonboog wordt toegelicht. Aan de huurder wordt gevraagd om zichzelf in te schrijven in het CIR, **ten laatste 2 maanden na de referentiedatum**. Woonboog tracht deze brieven te verzenden binnen de 10 dagen na de referentiedatum.

Na deze 2 maanden wordt gekeken wie ingeschreven staat en wie niet.

Woonboog stimuleert de huurders om zichzelf in te schrijven. Op die manier kunnen ze zelf een keuze maken van kleinere woningen, aangepast aan de voorkeur wat betreft regio, type en het verkrijgen van een extra slaapkamer³. Huurders die 65 jaar of ouder zijn, kunnen opteren om hun keuze te beperken tot alleen seniorenwoningen. Opgelet: deze voorkeuren kunnen niet altijd aangeduid worden in het CIR. De kandidaat-huurder dient hiervoor zelf contact op te nemen via **kandidaat@woonboog.be**.

11.4.2.1. VRIJWILLIG INGESCHREVEN

Huurders die zichzelf ingeschreven hebben in het CIR, krijgen één jaar lang enkel aanbiedingen die voldoen aan de CIR-voorkeuren. Deze periode kan 2 keer verlengd worden met 1 jaar bij gegronde redenen. De motivatieverplichting ligt bij de huurder. In totaal kan Woonboog dus 3 jaar rekening houden met de opgegeven voorkeuren.

Een kandidaat mag geen te enge voorkeuren doorgeven. Doet hij dat wel, dan zullen hiervoor gegronde redenen moeten worden aangetoond. Zo niet, zal er na het eerste jaar geen verlenging komen en komt hij of zij automatisch in aanmerking voor een ruimere selectie van panden (zie “dwingend aanbod”)

Een kandidaat-huurder die zichzelf inschrijft, krijgt de 3^{de} hoogste (mutatie)prioriteit. Alleen de prioriteiten “*mutatie omwille van renovatie, sloop- of verkoop*” en “*mutatie omwille van einde hoofdhuurcontract*” staan hoger in de rangschikking.

11.4.2.2. NIET INGESCHREVEN (DWINGEND AANBOD)

Een huurder die zich niet inschrijft in het CIR, komt twee maanden na de referentiedatum automatisch in aanmerking voor een dwingend aanbod. Ook huurders die vrijwillig zijn ingeschreven, kunnen na 1 jaar in aanmerking komen voor een dwingend aanbod (zie hierboven).

Woonboog streeft ernaar om 2 tot 5 panden per maand in te zetten voor onderbezetting. Deze panden liggen zoveel mogelijk verspreid over het hele werkingsgebied.

Woonboog legt nadruk op de kwaliteit en de woonzekerheid van de panden die worden ingezet voor verplichte aanbiedingen. Enkel panden die niet in een sloop- of renovatieproject met verhuisverplichting binnen 10 jaar zitten of panden waarvan de hoofdhuurovereenkomst nog minstens 6 jaar loopt, worden hiervoor gebruikt.

Komt er een potentieel pand beschikbaar, dan wordt eerst nagekeken of er geen kandidaat-huurders ingeschreven staan met een absolute prioriteit en/of de woning niet dient ingezet te worden voor pijler 2- of 3-toewijzingen. Is dat niet het geval, dan wordt de woning ingezet als dwingend aanbod voor kandidaat-huurders die onderbezet wonen.

Het aanbod moet steeds aan 2 voorwaarden voldoen:

- Het aanbod ligt binnen een straal van 15km ten opzichte van de huidige woning of is gelegen in dezelfde gemeente (ongeacht de afstand)

³ Alleenstaanden die onderbezet wonen, hebben recht op 1 slaapkamer extra en kunnen dus kiezen voor 2 slaapkamers i.p.v. 1.

- Het aanbod voldoet aan de rationele bezetting.

Binnen de groep van huurders die hiervoor in aanmerking komen, wordt onderstaande volgorde gehanteerd⁴:

- 1^{ste} criterium: hoogste aantal overtollige slaapkamers
- 2^{de} criterium: kleinste afstand tot de aangeboden woning
- 3^{de} criterium: leeftijd (jongste leeftijd primeert)

11.4.3. OPMERKING EN BIJZONDERHEDEN

- Als de referentiehuurder/partner de leeftijd van 80 jaar heeft bereikt, wordt er geen dwingend aanbod meer gedaan. De huurder wordt wel mee aangeschreven en kan zich steeds vrijwillig inschrijven voor een kleinere woning.
- Doelgroepwoningen worden enkel aangeboden aan de betrokken doelgroep.
- Een huurder kan vragen om tijdelijk of definitief geen aanbod meer te krijgen (mits attestering). Er wordt bepaald hoe lang er geen nieuw aanbod meer zal gebeuren. De dossierbeheerder neemt hierover een beslissing na overleg met de teamleider of manager.
- Als een huurder zich vrijwillig inschrijft, een gepast aanbod twee keer ongegrond weigert, en zich nadien opnieuw wil inschrijven, wordt hem niet meer de hoge AH-prioriteit gegeven. De huurder kan nog wel een lagere AE-prioriteit krijgen.
- Een huurder die onderbezet woont in een woning die opgenomen is in een renovatie/sloop/verkoopdossier mét verhuisverplichting dat binnen de 3 jaar in uitvoering gaat, wordt niet mee aangeschreven. De huurder zal definitief moeten verhuizen van zodra het project in uitvoering gaat. Het heeft weinig meerwaarde om de huurder dwingend te herhuisvesten om nadien zijn/haar pand leeg te laten staan.
- Huurders die onderbezet wonen en verhuizen naar een kleinere, niet-onderbezette woning, kunnen rekenen op verhuisondersteuning in de vorm van verhuisdozen en/of tussenkomst van een verhuysfirma.

11.5. SANCTIE

Wanneer een huurder – ondanks een concreet aanbod van een kleinere woning – weigert te verhuizen, kan een sanctie worden opgelegd. De sancties staan opgenomen in het BVCW en zijn afhankelijk van het type huurcontract.

- **Contract van onbepaalde duur:** de huurder betaalt een vergoeding na 1 ongegronde weigering van een aanbod dat voldoet aan de voorwaarden van een dwingend aanbod. Deze vergoeding bedraagt 15% van de reële huurprijs per overtollige slaapkamer (met een minimum van 39 euro in 2026⁵). Indien de aangeboden woning niet binnen een straal van 5 kilometer gelegen is, wordt ten vroegste 3 maanden na de weigering nog een nieuw aanbod gedaan alvorens een vergoeding aan te rekenen. Er gelden overgangsbepalingen voor huurders die vanuit het verleden nog een vaste vergoeding betalen.
- **Contract van bepaalde duur:** het huurcontract wordt niet verlengd als een huurder 2 keer een aanbod weigert dat voldoet aan de voorwaarden van een dwingend aanbod én op het einde van de huurovereenkomst nog onderbezet woont.

⁴ Bij gelijke score in een bepaald criterium, wordt overgegaan naar het volgende criterium om de volgorde van de aanbodlijst te bepalen.

⁵ Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

11.6. OPSTART

Het onderbezettingsbeleid vangt aan op 1 januari 2026.

De invoering is gradueel: op referentiedatum van 1 januari 2026 worden enkel huurders aangeschreven die 2 of meer overtollige slaapkamers hebben. Op referentiedatum van 1 mei 2026 en/of 1 september 2026 worden ook de huurders met 1 overtollige slaapkamer mee aangeschreven.