

Reglement tot vaststelling van de inschrijvingsvoorwaarden en het toewijssysteem voor woningen verhuurd door vzw huuringent



**huuringent**  
Bij ons verhuur en huur je zeker.

### Artikel 1 – Algemene bepalingen

Vzw huuringent verhuurt private huurwoningen, die door de eigenaar aan het huuringent zijn toevertrouwd, aan de hiervoor volgens dit reglement in aanmerking komende kandidaathuurders.

kandidaathuurders die aan onderstaande inschrijvings-, selectie en toewijscriteria voldoen, komen in aanmerking om een woning te huren via het huuringent. Huuringent bepaalt alle verdere voorwaarden van verhuur in een huurovereenkomst conform de woninghuurwetgeving.

Het toewijssysteem is van toepassing op nieuwe kandidaathuurders en niet op een zittende huurder van een woning die een eigenaar aan huuringent zal toevertrouwen.

huuringent behoudt het recht om te allen tijde dit reglement gemotiveerd te wijzigen aan veranderende omstandigheden.

Huuringent past zelf dit reglement, inclusief de puntentoekenning en de effectieve toewijs, toe. Het directiecomité van sogent staat in voor de controle op de goede toepassing van het reglement.

### Artikel 2 – Inschrijving

Om te kunnen huren bij huuringent moet men voldoen aan de selectievoorwaarden zoals omschreven in artikel 3.

Kandidaathuurders die via huuringent willen huren moeten zich inschrijven.

Inschrijven kan op volgende manieren:

- Inschrijving op afspraak
- Inschrijving tijdens infomomenten die huuringent organiseert
- Inschrijving via [www.huuringent.be](http://www.huuringent.be)

Een inschrijving verloopt in 2 stappen:

- Stap 1 - Registratie (basisgegevens)
  - Naam en voornaam referentiehuurder
  - Geboortejaar
  - Totaal aantal personen
  - Adres
  - Telefoonnummer
  - E-mailadres
  - (Totaal) netto inkomen<sup>1</sup>
  - Eigen keuzes (zie artikel 4)

Alle kandidaathuurders die hun basisgegevens doorgeven, kunnen een huurwoning die huuringent te huur aanbiedt, bezoeken onder de voorwaarde dat aan prioriteit 1 en 2 van het toewijssysteem in artikel 6 is voldaan. Kandidaathuurders die na een bezoek geïnteresseerd zijn in een huurwoning moeten binnen een termijn van maximum 5 werkdagen stap 2 doorlopen.

- Stap 2 – Inschrijving door aanlevering van volgende documenten
  - Recent attest gezinssamenstelling
  - Recent attest woonhistoriek
  - Bewijs netto inkomen (van minstens de laatste 3 maanden)<sup>2</sup>
  - Verklaring op eer in verband met de eigendomsvoorwaarde
  - Optioneel: bewijs van het verkrijgen van een huursubsidie (inclusief het bedrag van de subsidie)
  - Optioneel: bewijs inschrijving bij een Gentse instantie waar men sociaal kan huren

De inschrijving is pas volledig als alle gegevens ingevuld zijn en als alle gevraagde documenten en attesten zijn afgeleverd. Op datum dat de inschrijving volledig is, wordt de kandidaathuurder opgenomen in het kandidateninschrijvingsbestand

### Artikel 3 – Selectievoorwaarden

Kandidaathuurders kunnen pas opgenomen worden in het kandidateninschrijvingsbestand als ze aan onderstaande selectievoorwaarden voldoen:

- Kandidaathuurders moeten op datum van de inschrijving meerderjarig zijn.<sup>3</sup>
- Kandidaathuurders (inclusief alle gezinsleden) zijn ingeschreven in het bevolkings- en/of vreemdelingenregister en wonen legaal in België.
- Kandidaathuurders verklaren ofwel dat ze geen volledige volle eigendom of vruchtgebruik hebben ofwel deze binnen de 12 maanden na toewijs te verkopen.

---

<sup>1</sup> Dit is de som van het netto inkomen van alle kandidaathuurders samen. Kindergeld wordt niet in rekening genomen als netto inkomen. Daadwerkelijk ontvangen alimentatiegelden kunnen wel in rekening gebracht worden. Indien een kandidaathuurder meerdere inkomens heeft, wordt dit herleid tot een inkomen op basis waarvan dan conform de fiscale wetgeving het netto inkomen wordt berekend (in principe lager dan de optelsom van de verschillende netto-inkomens).

<sup>2</sup> Huuringent kan ook rekening houden met een toekomstig inkomen na het voorleggen van een getekende arbeidsovereenkomst waarin het maandelijks netto inkomen uit af te leiden is.

<sup>3</sup> Enkel in het geval een minderjarige ondersteund wordt door een organisatie erkend door Jongerenwelzijn in het kader van Contextbegeleiding Autonom Wonen kan deze minderjarige zich ook inschrijven. De ondersteuning van de betrokken organisatie is noodzakelijk gedurende de minderjarigheid van de kandidaathuurder. De overige selectiecriteria blijven, voor zover conform de geldende regelgeving, onverminderd van kracht.

- Kandidaathuurders met een inkomen lager dan inkomensgrenzen om sociaal te kunnen huren (bijvoorbeeld via een Sociaal Verhuurkantoor), leggen een inschrijvingsbewijs voor van minstens één Gentse organisatie waar je sociaal kan huren.<sup>4</sup>

Tijdens de inschrijving leggen de kandidaathuurders alle nodige attesten, verklaringen en bewijzen voor en tonen zo aan dat ze aan de selectievoorwaarden voldoen.

#### Artikel 4 – Keuzes van de kandidaathuurder

De kandidaathuurders kunnen een aantal keuzes opgeven: (er kunnen meerdere keuzes doorgegeven worden)

- Keuze type woning
  - Studio
  - Appartement
  - Huis
- Keuze van de ligging van de woning
- Keuze van het minimum aantal slaapkamers
- Extra voorkeuren zoals bijvoorbeeld:
  - aanwezigheid terras en of buitenruimte
  - gelijkvloerse verdieping
  - aanwezigheid van een lift
  - ...

Deze keuzes tellen niet mee in de toewijs van de woning zoals bepaald in artikel 6 of in de puntenweging zoals in artikel 5. Deze keuzes bepalen wel mee voor welke woning de kandidaathuurder – op basis van de door zichzelf gemaakte keuzes – zal uitgenodigd worden op het moment dat er een woning toewijsbaar is.

#### Artikel 5 – Puntensysteem

De kandidaathuurders die opgenomen zijn in het kandidateninschrijvingsbestand krijgen een aantal punten toegekend op basis van onderstaande criteria. Dit puntenaantal is geldig op het ogenblik van een geldige en volledige inschrijving (stap 1 + stap 2) maar wordt (gedeeltelijk) geactualiseerd op het moment dat er een potentiële woning kan toegewezen worden zoals omschreven in artikel 6.

Het puntenaantal is één van de elementen die in de toewijs zoals omschreven in artikel 6 in rekening wordt gebracht.

Het puntensysteem is als volgt opgebouwd:

---

OMSCHRIJVING	# PUNTEN
Kandidaathuurders met personen ten laste krijgen pluspunten. Hoe meer personen ten laste hoe hoger het puntenaantal. <sup>5</sup>	
1 personen ten laste	+10
2 personen ten laste	+15
3 personen ten laste	+20
4 personen ten laste	+25
Meer dan 4 personen ten laste	+30
Kandidaathuurders die gedomicilieerd zijn in de Stad Gent krijgen pluspunten. Per jaar dat men gedomicilieerd is in Gent gedurende de laatste 10 jaar krijgt men 1 pluspunt.	Max +10
Hoe lager het netto inkomen van de kandidaathuurders hoe meer punten.  Voor alleenstaanden volgens onderstaande weging: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inkomen kleiner of gelijk aan 1 000 euro – 10 punten</li> <li>• Inkomen van 1 000 euro tot 1 150 euro – 9 punten</li> <li>• Inkomen van 1 150 euro tot 1 300 euro – 8 punten</li> <li>• Inkomen van 1 300 euro tot 1 450 euro – 7 punten</li> <li>• Inkomen van 1 450 euro tot 1 600 euro – 6 punten</li> <li>• Inkomen van 1 600 euro tot 1 750 euro – 5 punten</li> <li>• Inkomen van 1 750 euro tot 1 900 euro – 4 punten</li> <li>• Inkomen van 1 900 euro tot 2 050 euro – 3 punten</li> <li>• Inkomen van 2 050 euro tot 2 200 euro – 2 punten</li> <li>• Inkomen van 2 200 euro tot 2 350 euro – 1 punten</li> <li>• Inkomen groter of gelijk aan 2 350 euro – 0 punten</li> </ul> Voor niet-alleenstaanden volgens onderstaande weging: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inkomen kleiner of gelijk aan 1 300 euro – 10 punten</li> <li>• Inkomen van 1 300 euro tot 1 550 euro – 9 punten</li> <li>• Inkomen van 1 550 euro tot 1 800 euro – 8 punten</li> </ul>	Max  +10

<sup>5</sup> Voor het inwonend minderjarige kind dat niet op hetzelfde adres gedomicilieerd is als de kandidaathuurder dient voldoende bewezen te worden dat het kind regelmatig bij de kandidaathuurder verblijft.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inkomen van 1 800 euro tot 2 050 euro – 7 punten</li> <li>• Inkomen van 2 050 euro tot 2 300 euro – 6 punten</li> <li>• Inkomen van 2 300 euro tot 2 550 euro – 5 punten</li> <li>• Inkomen van 2 550 euro tot 2 800 euro – 4 punten</li> <li>• Inkomen van 2 800 euro tot 3 050 euro – 3 punten</li> <li>• Inkomen van 3 050 euro tot 3 300 euro – 2 punten</li> <li>• Inkomen van 3 300 euro tot 3 550 euro – 1 punten</li> <li>• Inkomen groter of gelijk aan 3 550 euro – 0 punten</li> </ul>	
<p>Huurders bij huuringent die door gezinsuitbreiding of als nieuw samengesteld gezin niet meer voldoen aan de initiële voorwaarde van de maximale bezitting krijgen bij herinschrijving pluspunten.</p> <p>Dit enkel en alleen onder de voorwaarde dat de huurder geen achterstallige huur heeft, geen ernstige huuroverlast en of huurschade heeft veroorzaakt.</p>	+20
<p>Alleenstaanden met of zonder personen ten laste krijgen een aantal pluspunten</p>	+10
<p>Kandidaathuurders die op het moment van inschrijving voldoen aan de selectiecriteria en ofwel zich in de situatie bevinden dat de stad Gent hun woning heeft onteigend ofwel in een noodwoning van het OCMW Gent of in een transitwoning van de stad Gent verblijven, krijgen een aantal pluspunten.</p>	+10
<p>Eigenaars die hun woning aan huuringent verhuren met de bedoeling een andere woning bij huuringent te huren.</p>	+75
<p>Huurders waarbij huuringent omwille van een beëindiging of onderbreking van de hoofdhuur genoodzaakt is de onderhuurovereenkomst op te zeggen, krijgen pluspunten bij de toewijs van een nieuwe woning waarvoor ze volgens het toewijsreglement in aanmerking komen.</p> <p>Dit enkel en alleen onder de voorwaarde dat de huurder geen achterstallige huur heeft, geen ernstige huuroverlast en of huurschade heeft veroorzaakt.</p>	+75

#### Artikel 6 - Toewijssysteem

Het toewijssysteem treedt in werking op het moment dat er effectief een woning of verschillende woningen toegewezen en verhuurd kunnen worden.

De woning wordt in eerste instantie te huur aangeboden per mail en brief en op [www.huuringent.be](http://www.huuringent.be). Indien er zich op korte termijn geen geïnteresseerde kandidaathuurders melden, wordt de woning ook aangeboden op een advertentiesite zoals het type [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be).

Alle kandidaathuurders die stap 1 (registratie) hebben doorlopen en die volgens de bepalingen in artikel 2, 3 en 4 in aanmerking komen voor de woning en waarbij de huurprijs niet hoger is dan 40% van het totale netto inkomen, krijgen een uitnodiging<sup>6</sup> om de woning te bezichtigen.

Kandidaathuurders die niet binnen de 5 werkdagen reageren op de uitnodiging of niet aanwezig zijn op een gemaakte afspraak worden geweerd uit de toewijs van die specifieke woning.

Alle kandidaathuurders die na een bezoek aan de woning geïnteresseerd zijn om de woning te huren zullen maximum binnen de 5 werkdagen stap 2 van de inschrijving (zoals bepaald in artikel 2) vervolledigen.

Vervolgens bepaalt huuringent aan de hand van onderstaand toewijssysteem de rangschikking tussen kandidaathuurders. Dit volgens onderstaande principes.

PRIORITEIT	CRITERIUM	OMSCHRIJVING
1	RATIONELE BEZETTING	Enkel kandidaathuurders waarvan het totaal aantal personen niet hoger is dan de maximum bezettingsnorm van de Vlaamse Wooncode, kunnen een woning huren. Er mag maximum één slaapkamer op overschot zijn.
2	INKOMEN/HUURPRIJS VERHOUDING	De huurprijs van de woning mag niet meer dan 40 % bedragen van het totale netto inkomen.
3	PUNTENSYSTEEM	Kandidaathuurders met het hoogste puntenaantal komen als eerste in aanmerking voor de huur van een woning.
4	CHRONOLOGIE	<p>Om kandidaathuurders extra aan te moedigen om zo snel mogelijk stap 2 te finaliseren, voorzien we op het moment van een toewijs, extra punten voor personen die al langer zijn ingeschreven. Per volle maand dat een kandidaathuurder volledig is ingeschreven (stap 1 + stap 2), is er 1 extra punt. Dit met een maximum van 10 punten.</p> <p>Bij een gelijk aantal punten (na beoordeling van criteria 1, 2 en 3) wordt er toegewezen op basis van chronologie. De kandidaathuurder met de minst recente inschrijvingsdatum, heeft eerste keuze.</p>

<sup>6</sup> Deze uitnodiging kan een uiterste datum voor het bezoeken van een woning bevatten.

De kandidaathuurder die binnen de vijf werkdagen akkoord gaat met de verhuurvoorwaarden (aanvangsdatum van de huur en de duur van de overeenkomst)<sup>7</sup> en met het hoogste puntenaantal krijgt als eerste de keuze om de woning effectief te huren. De geselecteerde kandidaat bevestigt zijn beslissing aan huuringent.

Indien de best gerangschikte kandidaathuurder een woning weigert, krijgt de volgende in rangschikking de kans om de woning te huren.

Indien er meer dan 30 kandidaathuurders voor een woning in aanmerking komen, worden in eerste instantie de eerste 30 kandidaathuurders die gereageerd hebben om de woning te bezichtigen, uitgenodigd. Indien geen van deze 30 kandidaathuurders de woning effectief zal huren, worden de overige kandidaathuurders (die in aanmerking komen voor deze woning) uitgenodigd.

#### Artikel 7 – Schrapping uit het kandidateninschrijvingsbestand

Kandidaathuurders die meer dan 4 keer niet reageren op een uitnodiging, worden geschrapt uit het kandidateninschrijvingsbestand.

Kandidaathuurders die meer dan 2 keer weigeren om een woning te huren, worden geschrapt uit het kandidateninschrijvingsbestand.

Kandidaathuurders die na uitnodiging van huuringent hun inschrijving niet tijdig actualiseren, worden geschrapt uit het kandidateninschrijvingsbestand.

Kandidaten die geschrapt zijn uit het kandidateninschrijvingsbestand kunnen ten vroegste 6 maanden na schrapping opnieuw inschrijven.

#### Artikel 8 – Afsluiten van de overeenkomst

Zodra de kandidaat (met de beste rangschikking) de woning aanvaardt, wordt de huurovereenkomst opgesteld en ondertekend. De huur vangt ten laatste 2,5 maanden na de aanvaarding aan.

#### Artikel 9 – Actualisatie kandidateninschrijvingsbestand

Huuringent zal minstens om de 2 jaar het volledige kandidateninschrijvingsbestand actualiseren. Alle kandidaathuurders krijgen dan een uitnodiging<sup>8</sup> om hun situatie te komen actualiseren aan de hand van recente attesten en documenten.

#### Artikel 10 – Bijzondere bepalingen

Kandidaathuurders die in het voorbije jaar een hogere huur dan de 40 % van hun netto inkomen hebben betaald<sup>9</sup>, krijgen de mogelijkheid om een woning te huren bij huuringent waarvan de huurprijs maximum 50% is van het netto inkomen.

---

<sup>7</sup> Huuringent zal bij iedere toewijs duidelijk communiceren wat de uiterste aanvangsdatum en de duur van de overeenkomst is. Indien kandidaathuurders niet akkoord gaan met deze voorwaarden, worden ze geweerd uit de(ze specifieke) toewijs.

<sup>8</sup> Per mail voor diegene die een e-mailadres nalaten tijdens hun registratie. Per brief voor diegene die geen e-mailadres nalaten tijdens hun registratie.

<sup>9</sup> Aan te tonen aan de hand van rekeninguittreksel en of via een bevestiging van de vorige verhuurder.

Gepensioneerden die aantonen dat hun financiële reserve groter is dan 24 maanden de huurprijs (van de toegewezen woning), krijgen de mogelijkheid om uitgenodigd te worden om een woning te huren waarvan de huurprijs maximum 50% is van het netto inkomen.<sup>10</sup>

Kandidaathuuders die eerder huurden bij huuringent maar waar omwille van overlast, wanbetaling en of huurschade de huurovereenkomst is beëindigd, kunnen pas 12 maanden na de verbreking van de onderhuurovereenkomst terug inschrijven en huren via huuringent. Dit onder de voorwaarde dat er geen openstaande saldo aan wanbetaling of compensatie huurschade meer is en afspraken gemaakt worden inzake mogelijke overlast.

---

<sup>10</sup> Deze kandidaathuuders zijn bereid om te verhuizen naar een sociale woning (inschrijven en aanvaarden van een woning). Deze kandidaathuuders starten met een overeenkomst van korte duur (3 jaar) die verlengd kan worden indien er nog geen sociale woning ter beschikking is gekomen.