

## OVERZICHT BEPALINGEN INTERN HUURREGLEMENT

Onderstaand overzicht verduidelijkt over welke bepalingen uit het Besluit Vlaamse Codex Wonen u, als verhuurder, een beslissing kan of moet nemen in het intern huurreglement. Een afschrift van het intern huurreglement en latere wijzigingen ervan moet u onmiddellijk meedelen aan de toezichthouder. De vermelde bepalingen zijn degenen die van toepassing zijn vanaf 1 januari 2024.

	<b>Artikel BVCW</b>	<b>Inhoud</b>	<b>Aandachtspunten</b>
<a href="#">Intern huurreglement</a>	Art. 6.1	Een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van dit boek waarin de verhuurder minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen, vastlegt, en waarin hij de toewijzingsregels die hij toepast, opneemt.	Een afschrift van het IHR, en latere wijzigingen, worden onmiddellijk meegedeeld aan de toezichthouder.
<a href="#">Rationele bezetting</a>	Art. 6.16	De invulling van de rationele bezetting wordt opgenomen in het interne huurreglement.	Passende bezetting van de woning (art. 6.1, 2° VCW): - aantal personen (duurzaam bewonen) - fysieke toestand  Meer info: zie artikel 6.16 BVCW en wegwijs punt 3.2.2.
<a href="#">Rekening houden met ABI</a>	Art. 6.18	Voor de toewijzing van een ingehuurde woning houdt de verhuurder rekening met de verhouding van het actuele besteedbare inkomen van de kandidaat-huurder ten opzichte van de huurprijs. (dit is de solvabiliteitstoets uit het volgende punt)  De verhuurder neemt in dat geval die verhouding in het interne huurreglement op.	Definitie ABI: artikel 6.1, eerste lid 1 BVCW.  Meer info: zie wegwijs punt 10.2.
<a href="#">Niet toepassen solvabiliteitstoets</a>	Art. 6.18	De verhuurder kan beslissen om de solvabiliteitstoets (zie vorige punt) niet toe te passen bij de toewijzing van een groep woningen die hij afbakt op basis van de huurprijs of het woningtype.	De solvabiliteitstoets is de verhouding van het ABI tov de huurprijs.

		De afbakening van deze groep van woningen wordt opgenomen in het interne huurreglement.	
Aanbrengen van een woning om in te huren	Art. 6.19	<p>De 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.</p> <p>Als de woonmaatschappij beslist om die voorrangsregel toe te passen, vermeldt ze dat in het interne huurreglement.</p>	De voorrangsregel voor toewijzing van een zelf aangebrachte woning valt buiten de pijlers.
Bezichtiging	Art. 6.20	<p>De kandidaat-huurder heeft het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen.</p> <p>De verhuurder bepaalt in het interne huurreglement de wijze waarop de bezichtiging wordt georganiseerd.</p>	
Versnelde toewijzingen	Art. 6.26	<p>De woonmaatschappij kan na overleg in de toewijzingsraad een gemotiveerde beslissing nemen over:</p> <p>1° de verdeling van het percentage over de doelgroepen, waarbij ze de verdeling afstemt op de lokale behoeften;</p> <p>2° de voorwaarden om beschouwd te worden als een doelgroep als vermeld in artikel 6.25, § 1;</p> <p>3° een voorrangsregeling binnen de doelgroepen, rekening houdend met de meest precaire woonbehoefte.</p>	<p>2° Een dergelijke voorwaarde kan bv. de duur zijn van de periode waarbij men bij familie of vrienden verblijft.</p> <p>3° hier is het mogelijk om de KH chronologisch of obv de meest precaire woonnoden toe te wijzen. In het laatste geval worden de woonnoden</p>

		Deze beslissingen neemt de verhuurder op in het interne huurreglement.	<p>individueel beoordeeld. De aanvragen kunnen ook gespreid in de tijd worden behandeld.</p> <p>Obv deze beslissingen kan de TR, of een actor die daartoe werd aangeduid, volgens de werkwijze bepaald in het HHR, wanneer een woning vrijkomt, een KH naar voor schuiven. De verhuurder neemt vervolgens een gemotiveerde beslissing.</p>
Toewijzingsreglement		In het toewijzingsreglement worden de toewijzingsregels opgenomen die betrekking hebben op de strengere woonbinding of langdurige woonbinding met het deelgebied of werkingsgebied van de woonmaatschappij en specifieke doelgroepen. De verhuurder neemt deze toewijzingsregels op in het intern huurreglement.	
Interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels	Art. 6.28	In het interne huurreglement neemt de verhuurder op hoe hij deze toewijzingen, zal toepassen in het geheel van toewijzingen, conform de vier instroommogelijkheden.	De voorrangen 1-6 moeten achtereenvolgens worden toegepast. Aan de voorrangen 7-9 kan de verhuurder een absolute voorrang verlenen.
Herhuisvesting	Art. 6.43, §2	De tijdelijke herhuisvesting is mogelijk in een woning van de verhuurder, in een woning van een andere verhuurder of in een mobiele woonunit die voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 3.1, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met behoud van de toepassing van artikel 3.1, §3, tweede lid, van de voormelde codex.  De definitieve herhuisvesting is mogelijk in een woning van de verhuurder of in een woning van een andere verhuurder.	Meer info: zie wegwijs punt 3.5.1.1.2.

		<p>Als de verhuurder beslist om huurders van andere verhuurders opnieuw te huisvesten, vermeldt hij dat in het interne huurreglement. Hij kan die mogelijkheid beperken 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.</p>	
Kosten en lasten	Art. 6.59	<p>De huurder betaalt de kosten en lasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van bijlage 27, die bij dit besluit is gevoegd, met maandelijkse voorafbetalingen.</p> <p>De andere kosten en lasten worden betaald met maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen, zoals bepaald door de verhuurder in het interne huurreglement.</p> <p>Als basis voor de maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gehanteerd. De verhuurder kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie in de kosten of lasten in kwestie verwacht wordt, die hij duidelijk motiveert ten aanzien van de huurder.</p>	Meer info: zie wegwijs punt 7.4.2.
Vergoeding voor woningen met een fotovoltaïsch zonnenergiesysteem	Art. 6.60, §5	<p>De huurder betaalt de vergoeding met maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen.</p> <p>De verhuurder werkt een specifieke regeling verder uit in het interne huurreglement.</p>	Meer info: zie wegwijs punt 7.3.
Huurwaarborg	Art. 6.61, §2	De verhuurder kan beslissen dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op	Meer info: zie wegwijs punt 5.10.1.2.

		<p>een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder.</p> <p>Als de verhuurder die keuze maakt, wordt dat opgenomen in het interne huurreglement.</p>	
<a href="#">Onderbezetting</a>	Art. 6.65	<p>De verhuurder vermeldt in zijn interne huurreglement op welke wijze hij de huurders van een onderbezette woning zal begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken.</p>	<p>Meer info: zie wegwijs punt 3.5.2.</p>