

## Aanpak van zwaar onderbezette woningen

De KBM wordt door de overheid verplicht om een beleid inzake onderbezette woningen te voeren rekening houdende met de lokale context. Er werd ook de mogelijkheid voorzien om huurders (met een contract van onbepaalde duur) die wonen in een onderbezette woning **een onderbezettingsvergoeding** te laten betalen.

Voor huurders met een huurcontract van 9 jaar vormt onderbezetting zelfs mogelijks een opzeggrond voor het huurcontract na 9 jaar. Naar aanleiding van het aflopen van het huurcontract vindt de opzeg plaats als tweemaal een valabel aanbod geweigerd werd en zes maanden ervoor de woning nog steeds onderbezet is. Er zijn gemotiveerde afwijkingen mogelijk en er is een opschortende beroepsprocedure voorzien.

### De KBM aanpak voor zwaar onderbezette woningen.

De KBM engageerde zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van zijn patrimonium. De KBM heeft echter een groot aanbod aan grote woningen en een kleiner aanbod aan kleine wooneenheden. Daardoor besliste de RVB om in een eerste fase alleen een aanpak toe te passen naar huurders van zwaar onderbezette woningen die wonen in **keuzegebieden** waar een actie inzake aanpak van onderbezetting is vereist.

Heel concreet gaat het om alleenstaanden die wonen in een KBM-woning met 4 of 5 slaapkamers die wonen in de volgende keuzegebieden :

- Scholen
- Oostham en Kwaadmechelen
- Halen
- Beringen-centrum en Beverlo
- Zolder
- Heppen en Leopoldsburg (vanaf verhuring van project Gersvijvers)

- Alleenstaande huurders (met een huurcontract van onbepaalde duur) **die in deze keuzegebieden wonen in een woning met 4 of 5 slaapkamers** zullen onmiddellijk in aanmerking komen voor een 'valabel' aanbod en dit zonder rekening te houden met voorkeuren naar type en ligging. Ze worden door de KBM ingeschreven op de wachtlijst voor een valabel aanbod. Een 'valabel' aanbod is een aanbod dat voldoet aan volgende voorwaarden:

- 1° de aangeboden woning of appartement heeft 1 of 2 slaapkamers;*
- 2° de woning ligt in een straal van vijf kilometer van de huidige woning;*
- 3° de reële huurprijs, verhoogd met de huurlasten, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met de huurlasten.*

Als een 'valabel' aanbod twee maal geweigerd wordt heeft dit consequenties voor de huurder namelijk **de toepassing van een onderbezettingsvergoeding**. Deze vergoeding bedraagt 32€ per overtallige slaapkamer (een alleenstaande in een 4-slaapkamerwoning moet dus 64€ onderbezettingsvergoeding betalen). De KBM kan om billijkheidsredenen rekening houden met sociale of medische gronden die worden aangevoerd bij weigeringen van een 'valabel' aanbod.

- Huurders van zwaar onderbezette woningen die wonen in een ander keuzegebied of huurders van woningen waar de onderbezetting minder is (bv. een koppel in een KBM-woning met 4 slaapkamers of een alleenstaande in een KBM-woning met 3 slaapkamers) zullen jaarlijks gestimuleerd worden (maar niet verplicht) om zich in te schrijven voor een kleinere woning zonder hieraan verdere consequenties te verbinden bij weigeringen van een (valabel) aanbod. **Iemand die onderbezet woont krijgt voorrang op de wachtlijst voor een kleinere woning.**