

DEBITEURENREGLEMENT

1. SITUERING VAN HET DEBITEURENREGLEMENT

Het debiteurenreglement is een intern document dat gehanteerd wordt door KANVAZ. Het regelt de afhandeling van achterstallen die bij de zittende en vertrekkende huurders wordt teruggevorderd door KANVAZ.

KANVAZ verhuurt sociale woningen. De huurinkomsten vormen een belangrijke bron van inkomsten voor de woonmaatschappij en dienen bijgevolg strikt opgevolgd te worden.

De te betalen huur is samen met de maandelijkse huurlasten en de eventuele afbetaling van de huurwaarborg vooruit betaalbaar voor de 10e van elke maand volgens de modaliteiten door KANVAZ bepaald en hieronder toegelicht. In geval van achterstal wordt de procedure in onderstaande artikels gevolgd.

Naast de huur zijn er ook de betalingen van herstellings- en onderhoudskosten ten laste van de huurder die dienen opgevolgd te worden. Voor deze kosten worden door KANVAZ facturen opgemaakt met een betalingstermijn van 30 dagen.

KANVAZ opteert ervoor om de achterstallen, van welke aard ook, zelf te innen en op te volgen tot de eerste verzoeningspoging bij het vrederecht.

Huurders hebben de mogelijkheid om in elke stap van de procedure een afbetalingsplan af te sluiten om verdere kosten en juridische stappen te vermijden.

Het bestuur van KANVAZ wordt in kennis gesteld van de dossiers waarvoor achterstal is en kan ten alle tijde beslissen om een juridische procedure te starten of stop te zetten.

2. OPVOLGING ZITTENDE HUURDERS

Zittende huurders vermeld in deze procedure zijn zowel huurders van de eigen en ingehuurde panden alsook deze van de woningen in beheer van lokale besturen, die vervallen schulden/achterstallen hebben die groter zijn dan of gelijk zijn aan 5 euro.

1.1 Stappenplan debiteurenronde

1.1.1 Nazicht achterstallen

Elke maand wordt binnen de 3 werkdagen na de 10e dag van de maand alle achterstallen nagekeken door team Huuradministratie met als referentiedatum de huidige datum.

De achterstallen worden als volgt opgesplitst:

1. Achterstal huurwaarborg
2. Achterstal afbetalingsplan
3. Achterstal huur (incl. huurlasten)
4. Achterstal herstellingen (kosten ten laste van de huurder)
5. Achterstal kosten (kost bij opmaak afbetalingsplan voor huurwaarborg en kost bij plaatsbeschrijving)
6. Achterstal gerechtskosten

1.1.2 Eerste betalingsherinnering

Elke maand wordt rond de 15^e dag van de maand een **eerste betalingsherinnering** verstuurd **per gewone brief, als ook per email en per sms**, aan de huurders, als ook derden indien die expliciet zijn aangeduid door de huurder of opgelegd bij vonnis. In deze herinnering wordt gevraagd om **voor het einde van de lopende maand** de achterstal aan te zuiveren.

Team Huurbegeleiding wordt eveneens op de hoogte gebracht van deze betalingsherinnering en zodat de huurbegeleiders hierover in gesprek kunnen gaan met de desbetreffende huurder.

1.1.3 Tweede betalingsherinnering

In de eerste week van de maand die volgt op de eerste betalingsherinnering wordt een **tweede betalingsherinnering** verstuurd **per gewone brief en per aangetekend schrijven** aan de huurder, als ook derden indien die expliciet zijn aangeduid door de huurder of opgelegd bij vonnis. In deze herinnering wordt gevraagd om **binnen de 7 dagen** na ontvangst de achterstal aan te zuiveren.

Gelijktijdig verwittigt KANVAZ

- Het bevoegde **OCMW** en eventueel de betrokken begeleidende instanties (o.a. Begeleid Wonen, CAW, de door de huurders opgegeven contactpersonen, ...) per email.
- De **huurbegeleider** van KANVAZ en deze zal (telefonisch) contact opnemen met de huurder om te onderzoeken op welke manier er een betaaloplossing kan gevonden worden.

1.1.4 Dossier wordt juridisch opgevolgd

Rond de 15^e dag van de maand die volgt op de eerste betalingsherinnering brengt KANVAZ de huurders waarbij er na 2 betalingsherinneringen nog geen (af)betaling is gebeurd in kaart.

KANVAZ bezorgt het overzicht van de desbetreffende huurder en het bedrag van achterstal aan

- de **advocaat**, welke de opdracht krijgt om per **gewone brief een schrijven** te richten aan de betrokken huurders met de melding dat indien er geen betalingen gebeuren **binnen de 7 dagen**, of indien de huurder geen contact heeft opgenomen met team Huuradministratie ifv een afbetalingsplan, er een verzoeningsprocedure via de vrederechter zal worden opgestart.
- de **huurbegeleider**, welke (opnieuw) **contact** opneemt met de huurder (telefonisch of een huisbezoek), om alsnog te komen tot een betaaloplossing, en dit in afstemming met de team Huuradministratie.

1.1.5 Dossier komt in de procedure tot verzoening via vredegerecht

Op het einde van de maand die volgt op de derde betalingsherinnering maakt team Huuradministratie het overzicht op van de huurders waarbij er nog steeds geen betalingsoplossing is gevonden en er geen betaling is gebeurd. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in dossiers waarbij de totale kost voor andere achterstallen lager of hoger is dan €250 euro.

Dossier met achterstal lager dan 250€

Deze huurders worden opgevolgd door team Huuradministratie. In deze dossiers wordt er nog geen procedure tot verzoening via vredegerecht opgestart en blijven deze huurders maandelijks een betalingsherinnering ontvangen tot de achterstallen volledig zijn weggewerkt.

Uitzondering op deze regel:

Indien bij deze huurders sprake is van:

- minstens 3 maanden achtereenvolgende betalingsachterstand, ongeacht het bedrag, of

- meer dan 3 betalingsherinneringen binnen een periode van 6 maanden, of
- terugkerende betalingsproblemen bij dezelfde huurder in de afgelopen 12 maanden, dan wordt alsnog een procedure tot verzoening via de vrederechter opgestart (oproep tot minnelijke schikking conform 731 e.v. Ger.W.).

Dossier met achterstal hoger dan 250€

Op het ogenblik dat de totale kost voor achterstal gelijk is aan of groter is dan 250 euro wordt een **procedure tot verzoening via de vrederechter** opgestart (oproep tot minnelijke schikking conform 731 e.v. Ger.wB).

Team Huuradministratie geeft de **advocaat** de opdracht, om naar het **vredegerecht** te gaan. Het verzoek wordt door team Huuradministratie ingediend bij het vredegerecht en omvat volgende stukken:

1. (onder)huurovereenkomst + plaatsbeschrijving
2. detail van de achterstallen/openstaande bedragen
3. kopie van de betalingsherinneringsbrieven en verdere briefwisseling aan de huurder en OCMW mbt de achterstallen/openstaande bedragen
4. desgevallend (eerder gemaakte) afbetalingsplan(nen)

Indien een afbetalingsplan via de vrederechter wordt opgemaakt dat uiteindelijk niet wordt opgevolgd door de huurder wordt door team Huuradministratie de opdracht gegeven aan een advocaat om bij het vredegerecht een verzoekschrift in te dienen tot het bekomen van een vonnis in een zitting ten gronde.

1.1.6 Dossier komt in een procedure voor een zitting ten gronde op het vredegerecht

Indien het verzoeningsvonnis niet wordt nageleefd door de huurder of de verzoening via de vrederechter niet lukt, legt team Huuradministratie het dossier voor aan het bestuur.

Het **bestuur** beslist over de verdere afhandeling op het vredegerecht voor een **zitting ten gronde**.

Team Huuradministratie geeft de **advocaat** de opdracht, om naar het vredegerecht te gaan voor een zitting ten gronde. Het verzoek wordt door team Huuradministratie ingediend bij het vredegerecht en omvat volgende stukken:

1. (onder)huurovereenkomst + plaatsbeschrijving
2. detail van de achterstallen/openstaande bedragen
3. kopie van de betalingsherinneringsbrieven en verdere briefwisseling aan de huurder en OCMW mbt de achterstallen/openstaande bedragen
4. desgevallend (eerder gemaakte) afbetalingsplan(nen)
5. verzoekschrift en vonnis procedure tot verzoening via vredegerecht

De kosten van de deurwaarders worden rechtstreeks aan KANVAZ gefactureerd.

Als de huurder verzet of beroep aantekent tegen het genomen vonnis komt dit voor de rechtbank van eerste aanleg.

Team Huuradministratie legt het dossier **na het vonnis** opnieuw voor aan het bestuur. Het bestuur beslist of die het vonnis van de vrederechter of de rechtbank van eerste aanleg laat betekenen en uitvoeren door de gerechtsdeurwaarder.

1.2 Afbetalingsplannen

Huurders hebben de mogelijkheid om in stap 1.1.2 t.e.m. 1.1.4 een **afbetalingsplan** aan te vragen om verdere kosten en juridische stappen te vermijden. Het afbetalingsplan wordt opgemaakt door team Huuradministratie.

In stap 1.1.5 is er voor de huurder nog een laatste mogelijkheid om een afbetalingsplan aan te vragen via de vrederechter. KANVAZ neemt in deze fase van het proces geen initiatief meer om een afbetalingsplan op te stellen en kiest ervoor om alles via de vrederechter te regelen. Indien een huurder, waarvan zijn/haar dossier in een gerechtelijke procedure zit (vanaf stap 1.1.6.), contact opneemt met KANVAZ omtrent de achterstallen, dan wordt deze doorgestuurd naar de advocaat. KANVAZ bemiddelt op dat ogenblik niet meer met de huurder. Het is de advocaat die alle communicatie op zich neemt.

Een **afbetalingsplan** kan via KANVAZ aangevraagd worden voor elke vorm van achterstal.

Principieel moet de maandelijkse afbetaling **ten minste 50** euro bedragen en dient de schuld **binnen het jaar** aangezuiverd te worden. Individuele afwijkingen hierop kunnen steeds besproken worden.

Als een initieel afbetalingsplan niet wordt gevolgd en er ondertussen nieuwe (huur)achterstal is opgebouwd, wordt er voor de nieuwe (huur)achterstal geen nieuw afbetalingsplan toegestaan zolang het initiële afbetalingsplan niet is voldaan. Individuele afwijking hierop kunnen steeds besproken worden.

In geval een afbetalingsplan **niet gevolgd** wordt, en de maandelijkse betalingen worden stopgezet door de huurder, zal KANVAZ nog een **eenmalige herinnering** sturen met verzoek tot betaling binnen de maand. Als ook dan de afbetaling niet is opgenomen dan wordt volgens bovenvermeld stappenplan de debiteurenronde hernomen in deze stap dat het eerder werd stopgezet omwille van het afbetalingsplan.

1.3 Wat als er een collectieve schuldenregeling is van de arbeidsrechtbank?

Indien een huurder in de loop van de bovenstaande debiteurenronde een collectieve schuldenregeling aangaat, dan zal KANVAZ de aangifte van de schuldvordering doorgeven aan de bemiddelaar.

Met de aangifte van schuldvordering volgt KANVAZ de verdere afbetalingen op.

In een lopende schuldbemiddeling kan KANVAZ geen andere debiteurenronde opstarten die over dezelfde schulden gaat. In geval er nieuwe schulden ontstaan bij de huurder welke niet zijn opgenomen in de schuldenregeling kan KANVAZ voor deze schulden een debiteurenronde, zoals hierboven beschreven opstarten.

Bij een beslissing van de arbeidsrechtbank om de schulden bij KANVAZ kwijt te schelden, wordt het dossier afgesloten en de desbetreffende schuld als oninbaar beschouwd.

3. OPVOLGING VERTROKKEN HUURDERS

Vertrokken huurders krijgen na opmaak van de plaatsbeschrijving van het pand een overzicht van de nog te betalen kosten waarin de terugbetaling van de huurwaarborg al wordt verrekend. Deze betaling dient te gebeuren binnen de 30 kalenderdagen na ontvangst van de afrekening van de huurwaarborg.

Indien de vertrokken huurder de kosten niet betaalt, wordt de debiteurenronde opgestart, zoals hierboven beschreven (1.1.2 tot 1.1.6). Uitzondering in stap 1.1.5 is dat steeds de advocaat op de zitting van het vreedegerecht zal aansluiten in functie van een verzoening.

KANVAZ zal al het mogelijke ondernemen om deze schulden te recupereren van de vertrokken huurder, al dan niet in samenwerking met een advocaat, deurwaarder of vrederechter.

4. BOEKHOUDKUNDIGE VERWERKING

4.1 Volgorde toewijzing van betalingen

Een historiek van de schulden met opsplitsing per aard van de schuld wordt opgemaakt per huurder.

De betalingen worden door team Financiën afgeboekt volgens de door de huurder aangegeven aard van de schuld bij de betalingsopdracht.

Indien de huurder de aard van betaling niet aangeeft en er meerdere schulden zijn of van eenzelfde datum wordt deze volgorde gehanteerd:

1. de te betalen schijf van de huurwaarborg van die maand
2. de huurachterstal en de huurkosten en -lasten inbegrepen in de maandelijkse huurberekening alsook de huurwaarborg (afbetaling in schijven) zoals beschreven in Bijlage 27 Besluit Vlaamse Codex Wonen en/of Artikel 36 van het Vlaams Woningdecreet
3. herstellingen ten laste van de huurder
4. huurschade en opkuis van de woning
5. de door de vrederechter opgelegde kosten (bv. rechtsplegings-, bezettings- en wederverhursingsvergoeding)

Bij de beëindiging van de huurovereenkomst worden van rechtswege van de gestelde huurwaarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afgehouden die door de huurder verschuldigd zijn (Bijlage 27 Besluit Vlaamse Codex Wonen en/of Artikel 36 van het Vlaams Woningdecreet).

Alle ander tegoeden ten voordele van de huurder, mogen te allen tijde ingehouden worden in geval van (huur)achterstal.

4.2 Boeking van waardeverminderingen op dubieuze vorderingen

De boeking als dubieuze debiteur gebeurt op geïndividualiseerde basis en per vordering.

Een zittende huurder wordt als dubieuze debiteur beschouwd vanaf het moment dat zijn dossier overgedragen wordt aan de advocaat. Vanaf dit moment is er immers onzekerheid over de inning van de vordering.

Huurders met een collectieve schuldenregeling of met een afbetalingsplan, worden zolang zij aan hun verplichtingen voldoen, niet als dubieuze debiteur aanzien en deze vorderingen worden niet als dubieus geboekt.

Indien er na zes maanden, beginnende van de datum van overdracht aan de advocaat, nog geen betaling is binnengekomen, wordt 50% van de vordering als “dubieus” geboekt. Wanneer er zes maanden hierna nog steeds geen betaling werd ontvangen, wordt de overige 50% van de vordering als “dubieus” geboekt.

Inzake de vorderingen die betrekking hebben op vertrokken huurders, worden alle openstaande vorderingen die op het einde van het boekjaar sedert minimaal zes maanden geen huurder meer zijn van KANVAZ, beschouwd als dubieuze vorderingen waarop een waardevermindering wordt geboekt ten bedrage van 100% van de nominale waarde van deze vorderingen, tenzij KANVAZ concrete elementen heeft om een lagere waardevermindering te verantwoorden.

Indien blijkt dat de vertrokken huurders niet meer solvabel zijn of niet meer opgespoord kunnen worden of overleden zijn, dienen de schulden als definitief oninbaar te worden beschouwd, en door KANVAZ ten laste te worden genomen.

Een document van een derde (advocaat, deurwaarder, vonnis vrederechter) kan dienen als verantwoordingsstuk voor de definitieve afboeking van achterstallen.

De openstaande schuld van een insolvable vertrokken huurder die overlijdt wordt afgeboekt wegens niet invorderbaar