



INTERN HUURREGLEMENT Cvba DEWACO-WERKERSWELZIJN

In uitvoering van het **besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij BVR 14.03.08, 18.07.08, 10.10.08, 06.02.09, 30.09.11, 04.10.13, 02.05.2017, 24.10.2019 en 14.05.2020** hierna genoemd KSH, heeft de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij cvba Dewaco-Werkerswelzijn , hierna genoemd de verhuurder of SHM, haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend Intern huurreglement.

1.	<u>DEFINITIES EN BEGRIPPEN</u>	3
2.	<u>ALGEMEEN</u>	5
3.	<u>INSCHRIJVINGS- en SCHRAPPINGSVOORWAARDEN</u>	5
3.1	<u>ALGEMENE INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN (§ 1)</u>	5
3.2	<u>DE INKOMENSVOORWAARDEN (§ 2)</u>	6
3.3	<u>UITZONDERINGSREGEL OP DE INKOMENSVOORWAARDE (§ 3)</u>	7
3.4	<u>UITZONDERINGSREGEL OP EIGENDOMSVOORWAARDE (§ 4)</u>	7
4.	<u>INSCHRIJVINGSREGISTER</u>	9
4.1	<u>OPMAAK INSCHRIJVINGSREGISTER</u>	5
4.2	<u>ACTUALISERING</u>	6
4.3	<u>MEDEDELING AAN KANDIDAAT-HUURDERS</u>	7
4.4	<u>VOORKEUREN KANDIDAAT-HUURDERS</u>	7
4.5	<u>SCHRAPPING UIT REGISTER</u>	7
5.	<u>TOEWIJZINGSREGELS</u>	15
5.1	<u>ALGEMEEN</u>	5
5.2	<u>TOELATINGSVOORWAARDEN</u>	6
5.3	<u>TAAL- EN INBURGERINGSBEREIDHEID ALS TOELATINGSVOORWAARDE</u>	7
6.	<u>WEIGERING TOEWIJZING</u>	21
6.1	<u>TAAL EN INBURGERINGSBEREIDHEID ALS INSCHRIJVINGSVOORWAARDE</u>	5
6.2	<u>GEMEENTELIJKE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN</u>	6
6.3	<u>RATIONELE BEZETTING WOONGELEGENHEDEN</u>	7
6.4	<u>ONDERBEZETTING VAN DE SOCIALE WONING</u>	7
6.5	<u>ABSOLUTE VOORRANGSREGELS</u>	7
6.6	<u>OPTIONELE VOORRANGSREGELS</u>	7
7.	<u>WEIGERING TOEWIJZING</u>	22
7.1	<u>MOGELIJKE REDENEN AFWIJKING</u>	5
7.2	<u>ALGEMENE TOEPASSING</u>	6
8.	<u>AFWIJKINGEN</u>	22
8.1	<u>EEN WONING GEREALISEERD IN EEN BIJZONDER PROGRAMMA</u>	5
8.2	<u>VERSNELD TOEWIJZEN</u>	6
9.	<u>HUUROVEREENKOMSTEN EN ONTBINDING HUUROVEREENKOMSTEN</u>	24
9.1	<u>CATEGORIEEN VAN HUURDERS</u>	24
9.2	<u>HUUROVEREENKOMST</u>	24
9.3	<u>PLAATSBSCHRIJVING</u>	5
9.4	<u>VERPLICHTINGEN M.B.T. TAALBEREIDHEID EN INBURGERING</u>	6
9.5	<u>DE BEEINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST</u>	7
9.6	<u>MOGELIJKE OORZAKEN VAN ONTBINDING DOOR DE VERHUURDER</u>	7
9.7	<u>ONTBINDING DOOR DE HUURDER</u>	7
10.	<u>WAARBORG DOOR DE HUURDER</u>	31
10.1	<u>ALGEMEEN</u>	24
10.2	<u>WAARBORG GEINDIVIDUALISEERDE REKENING</u>	24
10.3	<u>AANPASSING AAN DE REEDS BESTAANDE WAARBORGEN</u>	24
11.	<u>BEPALINGEN VAN TOEPASSING ALS DE SOCIALE HUURWONING HERSTELD OF GERENOVEERD WORDT</u>	32
12.	<u>VERHAAL</u>	34
12.1	<u>ONDERWERPEN VOOR VERHAAL</u>	24
12.2	<u>PROCEDURE</u>	24
12.3	<u>PROCEDURE VOOR HET INDIENEN VAN HET VERZOEKSCRIFT DOOR DE HUURDER</u>	24
12.1	<u>PROCEDURE VERZOEKSCRIFT TOEZICHTHOUDER</u>	24
13.	<u>BEGELEIDING VAN DE KANDIDAAT-HUURDER EN HUURDER</u>	36
14.	<u>HUURLASTEN EN KOSTEN EN VERGOEDINGEN TEN LASTE VAN DE (VER)HUURDER</u>	37
	BIJLAGE 1 Rationele bezetting Patrimonium	
	BIJLAGE 2 Huurovereenkomst onbepaalde duur	
	BIJLAGE 3 Huurovereenkomst 9 jaar	
	BIJLAGE 4 Kosten en lasten ten laste van de huurder en verhuurder Bijlage III BVR 30/09/2011	
	BIJLAGE 5 Aanpak onderbezetting	

1. DEFINITIES EN BEGRIPPEN

- **inkomen**: de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de referentiepersoon, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum. Het inkomen van inwonende ascendenten van al naargelang het geval, de persoon die zich bij de inschrijving opgeeft of heeft opgegeven als toekomstige referentiehuurder of de referentiehuurder, of van zijn wettelijke of feitelijke partner wordt slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad van al naargelang het geval, de persoon die zich bij de inschrijving opgeeft of heeft opgegeven als toekomstige referentiehuurder of de referentiehuurder, of van zijn wettelijke of feitelijke partner die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn. Ongeacht de periode waarop het inkomen betrekking heeft, wordt dat inkomen steeds geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft. In afwijking daarvan wordt het inkomen niet geïndexeerd als het betrekking heeft op een periode na de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat. Als het inkomen, in voorkomend geval na indexatie, kleiner is dan het leefloon, rekening houdend met de gezinssamenstelling van de referentiepersoon, zoals het van toepassing is in de maand juni van het jaar dat aan de vaststelling van het inkomen voorafgaat, wordt het inkomen gelijkgesteld met dat leefloon;

De som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten van alle meerderjarige bijwoners die de woning gaan betrekken dit wordt berekend aan de hand van het recentste aanslagbiljet.

- **actueel besteedbaar inkomen**: het gemiddelde van het effectief beschikbare inkomen over een periode van minimum drie van de zes maanden die aan de referentiedatum voorafgaat, van de kandidaat-huurder, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum. Het inkomen van inwonende ascendenten van de persoon die zich bij de inschrijving heeft opgegeven als toekomstige referentiehuurder of van zijn wettelijke of feitelijke partner wordt slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad van de persoon die zich bij de inschrijving heeft opgegeven als toekomstige referentiehuurder of van zijn wettelijke of feitelijke partner die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn. Het effectief beschikbare inkomen is het verschil tussen enerzijds alle belastbare en niet-belastbare inkomens en anderzijds de vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen. De minister bepaalt de vrijgestelde inkomens en de effectief betaalde schuldaflossingen en stelt de nadere regels vast voor de berekening van het effectief beschikbare inkomen. De effectief betaalde schuldaflossingen komen alleen in aanmerking voor zover de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of bij een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling;

Idem "inkomsten"

- **agentschap Inspectie RWO**: het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Inspectie RWO, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2005;

- **dakloze:** de persoon die niet over een eigen woongelegenheden beschikt, die niet de middelen heeft om daar op eigen kracht voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft, of tijdelijk in een tehuis verblijft, in afwachting dat hem een eigen woongelegenheden ter beschikking wordt gesteld;

- **Huis van het Nederlands:** het territoriaal bevoegde provinciale of stedelijke Huis van het Nederlands, erkend en gesubsidieerd overeenkomstig het decreet van 7 mei 2004 betreffende de Huizen van het Nederlands. In Dendermonde is het Huis van het Nederlands gelegen in de Stationsstraat 8 te 9200 Dendermonde;

- **Intern huurreglement:** een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van dit besluit waarin de verhuurder minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen of op basis waarvan keuzes moeten worden gemaakt, vastlegt en waarin in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels (absolute + optionele voorrangregels) worden opgenomen;

- **Mantelzorger:** de natuurlijke persoon die vanuit een sociale en emotionele band een of meer personen met een verminderd zelfzorgvermogen, niet beroepshalve maar meer dan occasioneel, helpt en ondersteunt in het dagelijkse leven;

- **Persoon ten laste :**

a) het kind dat op de referentiedatum bij de referentiepersoon gedomicilieerd is en dat voldoet aan een van de volgende voorwaarden :

1) het is minderjarig of er wordt kinderbijslag of wezentoelage voor uitbetaald;

2) het wordt door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwd;

b) het kind van de referentiepersoon dat op de referentiedatum niet gedomicilieerd is bij de referentiepersoon maar dat op regelmatige basis verblijft bij de referentiepersoon en voldoet aan een van de volgende voorwaarden :

1) het is minderjarig of er wordt kinderbijslag voor uitbetaald;

2) het wordt door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwd;

c) de persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering. De minister stelt de voorwaarden hiervoor vast;

- **Rationele bezetting:** de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen;

- **Referentiedatum:** naargelang het geval de datum van de inschrijving, de toewijzing, de huurprijsaanpassing of de actualisering van het inschrijvingsregister;

- **Referentiehuurder:** de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode, die zich bij de inschrijving heeft opgegeven als toekomstige referentiehuurder;

- **Referentiejaar:** het derde jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de inschrijving, de actualisering van het inschrijvingsregister, de toewijzing of de huurprijsaanpassing plaatsvindt;

het inkomen van het meest recente jaar (maximum drie jaar oud) waarvoor een aanslagbiljet beschikbaar is. Binnen één gezin zijn verschillende inkomensjaren mogelijk maar deze worden geïndexeerd naar het huidige jaar.

- **Referentiepersoon:** naargelang het geval de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder;

- **Verhuurder:** de instantie die woningen verhuurt of onderverhuurt overeenkomstig de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode, namelijk een sociale huisvestingsmaatschappij, de VMSW, het Vlaams Woningfonds, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een O.C.M.W., een OCMW-vereniging of een sociaal verhuurkantoor;

2. ALGEMEEN

Rekening houdende met het feit dat onze SHM verschillende gemeenten in haar werkgebied heeft, geschiedt de toewijzing van een vrijkomende of nieuwe huurwoning op basis van (de) selectielijst (en) "gevraagde woningen door kandidaten per gemeente, per wijk en per type".

Op deze lijst komen slechts de kandidaat-huurders voor die onder andere een dergelijk type woongelegenheden bij onze SHM hebben aangevraagd voor een welbepaalde locatie.

Kandidaat-huurders kunnen zich voor meerdere gemeenten, wijken en types inschrijven.

3. INSCHRIJVINGS- en SCHRAPPINGSVOORWAARDEN

Cfr. Art. 3. KSH.

3.1 ALGEMENE INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN (§ 1)

3.1.1 Algemeen

Een natuurlijke persoon kan zich laten inschrijven in het register, als hij aan de volgende voorwaarden voldoet:

1° hij is meerderjarige persoon, een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst

2° hij beschikt, samen met zijn gezinsleden, over een inkomen, dat de inkomensgrenzen niet overschrijdt;

3° hij heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw, gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of **gedeeltelijk of** volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland;

4° hij of een van zijn gezinsleden mag geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht;

5° hij, en in voorkomend geval, zijn gezinsleden, tonen de bereidheid om Nederlands aan te leren;

6° hij, en in voorkomend geval, zijn gezinsleden, zijn bereid het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig het Inburgeringsdecreet voor zover hij en in voorkomend geval zijn gezinsleden een verplichte inburgeraars zijn;

7° hij, en in voorkomend geval zijn gezinsleden, zijn ingeschreven in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister, of hij en in voorkomend geval zijn gezinsleden zijn ingeschreven op een referentieadres.

Als een persoon zich wil inschrijven voor een sociale assistentiewoning gelden naast de voorwaarden,

vermeld in het eerste lid, 2°,3°,4°,5°,6° en 7°, de volgende voorwaarden:

1° Hij of een van zijn gezinsleden is minstens 65 jaar oud;

2° Hij heeft samen met zijn gezinsleden, geen woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik gehad in de periode van tien jaar voor de inschrijvingsdatum;

3° Hij heeft samen met zijn gezinsleden, geen perceel dat bestemd is voor woningbouw gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.

Volgende personen worden niet als gezinsleden beschouwd:

1° de ex-echtgenoot van de persoon die zich wil inschrijven, **moet niet meer aangetoond worden, is OK als ze niet meer samen gedomicilieerd zijn**

2° een of meer andere personen dan de echtgeno(o)t(e) die op het ogenblik van de inschrijving samenwonen met de persoon die zich wil inschrijven, en die duidelijk de sociale huurwoning niet met die persoon gaan betrekken.

Bij de inschrijving meldt de persoon die zich wil inschrijven wie als toekomstige referentiehuurder wordt aangewezen.

Minderjarige kinderen, die deel uitmaken van het gezin, worden enkel afgetoetst voor de eigendomsvoorwaarde. (Alle andere voorwaarden dienen niet afgetoetst te worden.)

3.1.2 Mogelijke afwijkingen

Onze SHM kan in individuele gevallen afwijken van:

1° de minimumleeftijd voorwaarde, in het kader van begeleid zelfstandig wonen van een minderjarige persoon;

1° de inkomensvoorwaarde, voor zover de persoon die zich wil inschrijven tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten, of in budgetbegeleiding of in budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschaperkende instelling voor schuldbemiddeling.

Dan wordt het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen.

3.2 DE INKOMENSVOORWAARDEN (§ 2)

De inkomensgrenzen zijn voor 2020 vastgesteld op:

1° 24.092 **25.317** euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;

2° 26.111 **27.438** euro voor een alleenstaande persoon met een handicap en die geen andere personen ten laste heeft;

3° 36.137 **37.974** euro, verhoogd met 2020 **2.123** euro per persoon ten laste voor anderen.

De grenzen worden jaarlijks geïndexeerd.

De inkomensgrenzen worden minimaal om de vier jaar geëvalueerd. Daarbij wordt nagegaan of de evolutie van de grenzen de evolutie van de lonen uit arbeid benadert. Het resultaat wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

3.3 UITZONDERINGSREGEL OP DE INKOMENSVORWAARDE (§ 3)

Als de persoon die zich kandidaat wil stellen, samen met zijn gezinsleden, tijdens het referentiejaar geen inkomen had, neemt de verhuurder het inkomen in aanmerking van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd.

Als het inkomen van het referentiejaar de grens overschrijdt, maar in het jaar van de aanvraag daaronder gedaald is, kan de persoon worden ingeschreven.

3.4 UITZONDERINGSREGEL OP EIGENDOMSVORWAARDE (§ 4)

De persoon die zich wil inschrijven, kan bewijzen dat hij voldoet aan de eigendomsvoorwaarde, via een verklaring op eer voor wat betreft de onroerende goederen in het buitenland.

De volgende woningen worden niet in aanmerking genomen voor de aftoetsing van eigendomsvoorwaarde:

1° de woning in het Vlaamse Gewest, die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt en die wordt bewoond door de persoon die zich kandidaat wil stellen;

2° de woning in het Vlaamse Gewest die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is;

In dit geval moet de persoon die zich kandidaat wil stellen, de woning **6 maanden** bewoond hebben op de datum waarop de woning onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of op datum van het conformiteitsonderzoek dat aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode.

3° de woning in het Vlaamse Gewest die onaangepast is en die bewoond wordt door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen;

4° de woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning (= "Activiteiten van het Dagelijks Leven", projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in aangepaste sociale woonwijken).

5° de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is;

6° de woning die moet worden ontruimd met toepassing van artikel 18, §2, tweede lid, artikel 26, 60, §3, en artikel 90, §1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode;

7° de woning die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997.

8° De woning of het perceel bestemd voor woningbouw die de kandidaat-huurder gedeeltelijk in volle eigendom heeft en die deel uitmaakt van een huwelijksgemeenschap vormt geen beletsel op de voorwaarde indien de kandidaat-huurder bij inschrijving kan aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is.

Bij toewijzing of toetreding moet een vordering tot echtscheiding zijn ingesteld, tenzij er gegronde redenen zijn om een vordering tot echtscheiding nog niet te hebben ingesteld of als er een vermoeden van afwezigheid is vastgesteld.

De huurder moet uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning of toetreding tot de huurovereenkomst. Deze termijn kan verlengd worden als er gegronde redenen zijn.

9° De woning of het perceel bestemd voor woningbouw die de kandidaat-huurder kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven (bv. schenking, erfenis) vormt geen beletsel. De kandidaat-huurder moet in dat geval uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning of toetreding tot de huurovereenkomst. Hiermee wordt bedoeld dat de kandidaat-huurder een jaar de tijd krijgt om zijn aandeel te vervreemden. Als dat door omstandigheden niet lukt (erfenisregelingen kunnen een geruime tijd in beslag nemen), kan de verhuurder beslissen om de kandidaat-huurder meer tijd te gunnen.

4. INSCHRIJVINGSREGISTER

4.1 OPMAAK INSCHRIJVINGSREGISTER

Elke verhuurder houdt een register bij waarin volgens de orde van de indiening van de aanvraag tot inschrijving, de kandidaat-huurders worden ingeschreven, met vermelding van de eventuele voorrangsregels. Als een kandidaat-huurder uit het register wordt geschrapt, wordt de reden van deze schrapping in het register bewaard tot de eerstvolgende actualisatie van het register werd voltooid.

De kandidaat-huurders krijgen een unieke dossiercode, die bestaat uit achtereenvolgens het jaartal, de maand en de dag van de inschrijvingsdatum in numerieke vorm, gevolgd door een volgnummer. Het jaar wordt in vier cijfers uitgedrukt, de maand en de dag in twee cijfers en het volgnummer in drie cijfers. Dat volgnummer geeft de chronologische volgorde van de inschrijvingen op die dag weer. Die gegevens worden telkens gescheiden door een punt. Die dossiercode wordt het inschrijvingsnummer genoemd en kent een volgorde die bepaald wordt door de achtereenvolgende volgordes van de opgesomde gegevens. Om de controle over het register en de toewijzingen te kunnen uitoefenen, houdt de verhuurder het register ter beschikking van de toezichthouder. Die heeft het recht een afschrift van het register te vragen.

Een schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ligt ter inzage van de kandidaat-huurder.

De minister stelt de nadere regels en het model vast.

4.2 ACTUALISERING

De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, 2°(inkomensvoorwaarde), behalve als die controle werd uitgevoerd na 1 januari van het vorige kalenderjaar.

De toezichthouder oefent het toezicht uit op deze verrichtingen.

4.3 MEDEDELING AAN KANDIDAAT-HUURDERS BIJ INSCHRIJVING

Op het ogenblik van de inschrijving deelt de verhuurder aan de kandidaat-huurder het volgende mee:

- 1° de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;
- 2° de regel dat alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning gaan betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst, voldoen aan de toelatingsvoorwaarden;
- 3° de toewijzingsregels;
- 4° informatie over de types van woning die door de kandidaat-huurder rationeel bezet kunnen worden;
- 5° de regel dat aan een kandidaat-huurder die zich wil inschrijven voor een woning die niet voldoet aan de rationele bezetting, de woning slechts wordt toegewezen aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert voor zover er voor die woning geen andere kandidaat-huurders met een aangepaste rationele bezetting zijn ingeschreven;
- 6° de regel dat als er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend de kandidaat-huurder zich moet inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.
- 7° dat de kandidaat-huurder de mogelijkheid heeft om zijn kandidatuur te laten bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn. **Alle huisvestingsmaatschappijen die de kandidaat-huurder wenst**
- 8° ingeval van zwangerschap kan er pas met dit kind rekening gehouden worden voor de rationele bezetting van de sociale woning na de geboorte.

De minister kan de toepassing van het tweede lid uitbreiden naar de andere verhuurders.

4.4 VOORKEUREN KANDIDAAT-HUURDERS

De kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven **keuzes waarvoor ze volgens hun gezinssamenstelling niet in aanmerking komen worden niet geregistreerd**. In samenhang hiermee kan hij de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen.

In dit kader geeft de verhuurder toelichting bij de huurprijsberekening en de huurprijzen van de woningen van het gekozen type met de gekozen ligging.

De desgevallend opgegeven maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari geactualiseerd, zoals bepaald in artikel 40.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid, mag de voorkeur van de kandidaat-huurder met betrekking tot het type en de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven, niet leiden tot een te beperkte keuze. De verhuurder weigert die voorkeur als hij van oordeel is dat die voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt.

In afwijking van het tweede lid, kan de mantelzorger en de persoon die vanwege één of meer aanverwante mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt, een meer gerichte keuze maken met betrekking tot de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven.

In afwijking van het eerste en het tweede lid, kan een kandidaat-huurder die zich ingeschreven heeft voor een sociale assistentiewoning, zijn voorkeur beperken tot de sociale assistentiewoningen die behoren tot het patrimonium van de verhuurder.

Als de verhuurder de exacte gezinssamenstelling niet kan verkrijgen via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, deelt de kandidaat-huurder de exacte gezinssamenstelling mee aan de verhuurder op het ogenblik van de inschrijving.

De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving aan de verhuurder de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

Als na de inschrijvingsdatum de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder wijzigt, moet de kandidaat-huurder dit binnen een maand na de wijziging meedelen aan de verhuurder.

De kandidaat-huurder kan bij iedere actualisering van het inschrijvingsregister in een oneven jaar, zijn voorkeuren wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum.

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur uitbreiden naar woningen die voor het eerst voor verhuur worden aangeboden, zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum.

De kandidaat-huurder kan de voorkeuren op ieder moment wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum, als hij hiervoor gegronde redenen heeft, die nog niet konden worden gemeld bij de inschrijving of bij de laatste actualisering.

Ondermeer volgende redenen zijn gegrond:

1° een wijziging in de gezinssamenstelling, die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft;

2° een wijziging van de situatie die een invloed heeft op de prioriteiten.

De RVB beslist dat de kandidaat-huurder slechts tweemaal tussen 2 actualisaties zijn voorkeur kan wijzigen in toepassing van de bovenvermelde voorwaarden.

4.5 SCHRAPPING UIT HET REGISTER DER KANDIDAAT-HUURDERS

§1. Tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister wordt overgegaan in de volgende gevallen:

1° als de kandidaat-huurder een woning die hem aangeboden wordt door de verhuurder, heeft aanvaard;

2° als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde,

3° als, op het ogenblik dat een woning aan de kandidaat-huurder wordt aangeboden, blijkt dat hij niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning.

4° als blijkt dat de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven;

5° als de kandidaat-huurder de verhuurder daar schriftelijk om verzoekt;

6° bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde **dat** tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden.

Tijdens de periode van drie maanden worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch

aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren, wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen.

De verhuurder moet bij het volgende aanbod van de andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat, bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod, zijn kandidatuur geschrapt zal worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal 15 kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren.

Als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond onder 6° (weigering van een aanbod).

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Als blijkt dat de verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

De verhuurder beslist om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning. En dit op voorwaarde dat hij de brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning, verzendt naar het laatst bekende adres in het Rijksregister, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

De kandidaat-huurder wordt door de verhuurder schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve als die schrapping gebeurt bij het aanvaarden van een woningaanbod (wordt huurder - 1°) en bij het onbesteld terugkeren van een brief (6°) of als de kandidaat-huurder daar zelf schriftelijk om verzoekt (5°).

§2. Als de kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, wordt de volgende procedure gevolgd:

1° als slechts een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;

2° als verschillende kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. Zijn wettelijke of feitelijke partner krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit

bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven. De andere kandidaat-huurders worden opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer.

5. TOELATINGSVOORWAARDEN

5.1 ALGEMEEN

Een sociale huurwoning wordt toegewezen door het toewijzingscomité (voorzitter en directeur) die wekelijks samen komt.

5.2 TOELATINGSVOORWAARDEN

Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden.

In de volgende gevallen wordt de echtgenoot van de kandidaat-huurder niet mee in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de toelatingsvoorwaarden:

1° als er een vordering tot echtscheiding is ingesteld;

In de gevallen waar een afwijking op de eigendomsvoorwaarde wordt toegestaan (cfr. De inschrijvingsvoorwaarden), moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing de woning vervreemden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn met een jaar te verlengen.

5.3 TAAL-EN INBURGERINGSBEREIDHEID ALS TOELATINGSVOORWAARDE

De kandidaat-huurder die een verplichte inburgeraar is, voldoet aan de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de bereidheid om het inburgeringstraject te volgen als een van de volgende voorwaarden vervuld zijn:

1° op het moment van inschrijving is een attest voorgelegd als vermeld in artikel 4, §1, tweede lid, 1°, 2° of 3° (attest van inburgering, attest van vrijstelling of attest van EVC);

2° de verhuurder verkrijgt via de Kruispuntbank Inburgering een van de volgende attesten of stukken:

a) een van de attesten, vermeld in artikel 4, §1, tweede lid, 1°, 2°, 3°, 6° en 8° (attest van inburgering, attest van vrijstelling, attest van EVC, attest van uitstel van aanmelding, attest van uitstel van ondertekening van het inburgeringscontract);

b) het inburgeringscontract, vermeld in artikel 4, §1, tweede lid, 4°, voor zover de kandidaat-huurder geen inbreuk heeft gepleegd op artikel 5, §3, 2°, van het Inburgeringsdecreet (De verplichte inburgeraar is verplicht om regelmatig deel te nemen aan het vormingsprogramma.)

c) het attest, vermeld in artikel 4, §1, tweede lid, 5° (attest van aanmelding), voor zover de datum van afgifte van het attest niet ouder dan drie maanden is;

d) het attest, vermeld in artikel 4, §1, tweede lid, 7° (attest van heraanmelding), voor zover de datum van afgifte van het attest niet ouder dan drie maanden is.

De verhuurder gaat via de Kruispuntbank Inburgering na of de persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst, een verplichte inburgeraar is. Als de verhuurder dat niet heeft kunnen vaststellen, verwijst hij de persoon die beantwoordt aan de categorieën, vermeld in artikel 4, §1, eerste lid, door naar het onthaalbureau.

De persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst en van wie wordt vastgesteld via de Kruispuntbank Inburgering of via het onthaalbureau dat hij een verplichte inburgeraar is, en die geen attest van vrijstelling heeft, wordt geacht te voldoen aan de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de bereidheid om het Nederlands aan te leren. Hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de

inburgeringsbereidheid als hij beschikt over een van de attesten of stukken, vermeld in artikel 4, §1, tweede lid. De verhuurder meldt via de Kruispuntbank Inburgering aan het onthaalbureau de identiteitsgegevens van de persoon die wil toetreden, voor wie een van de attesten of stukken, vermeld in artikel 4, §1, tweede lid, 4° tot en met 8°, is afgeleverd. Die gegevens worden binnen zeven werkdagen na de toetreding gemeld.

Volgens art. 16 KSH

§1. De kandidaat-huurder en de persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst, en die geen verplichte inburgeraars of verplichte inburgeraars met een attest van vrijstelling zijn, moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de bereidheid om het Nederlands te leren.

§2. De kandidaat-huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarde, vermeld in paragraaf 1, als:

1° hij op het moment van inschrijving het vereiste niveau van het Nederlands behaald heeft, of als er voor hem een verklaring waaruit de feiten, vermeld in artikel 4, §2, tweede lid, 2°,

blijken, is afgelegd;

2° uit de raadpleging van de Kruispuntbank Inburgering of ingevolge een verklaring van het Huis van het Nederlands een van de volgende feiten blijkt:

a) een van de feiten, vermeld in artikel 4, §2, tweede lid, 1° tot en met 3° en 6° tot en met 9°;

b) er is minder dan zes maanden geleden een intake afgenomen;

c) er is voor hem geen passend aanbod van een cursus Nederlands tweede taal;

d) hij heeft een inburgeringscontract gesloten en hij heeft geen inbreuk gepleegd als vermeld in artikel 2, §1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 september 2008 betreffende het opleggen van een administratieve geldboete aan rechthebbende en verplichte inburgeraars;

3° de verhuurder of zijn gemachtigde met toepassing van artikel 4, §2, derde lid, heeft vastgesteld dat hij het vereiste niveau van het Nederlands bezit.

Als de verhuurder of zijn gemachtigde een redelijke twijfel heeft of vermoedt dat de kandidaat-huurder het vereiste niveau van het Nederlands niet bezit, of als de verhuurder niet bevoegd is om de vaststelling, vermeld in artikel 4, §2, derde lid, te doen, verwijst de verhuurder hem door naar het Huis van het Nederlands dat vaststelt of de persoon voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands.

§3. De persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst, voldoet aan de toelatingsvoorwaarde, vermeld in paragraaf 1, als:

1° uit de raadpleging van de Kruispuntbank Inburgering of ingevolge een verklaring van het Huis van het Nederlands een van de feiten, vermeld in artikel 4, §2, tweede lid, blijkt;

2° de verhuurder of zijn gemachtigde met toepassing van artikel 4, §2, derde lid, vaststelt dat de persoon het vereiste niveau van het Nederlands bezit;

3° het voor de verhuurder manifest vaststaat dat de persoon voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands.

Als de verhuurder of zijn gemachtigde een redelijke twijfel heeft of vermoedt dat de persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst, het vereiste niveau van het Nederlands niet bezit, of als de verhuurder niet bevoegd is om de vaststelling, vermeld in artikel 4, §2, derde lid, te doen, verwijst de verhuurder hem door naar het Huis van het Nederlands dat vaststelt of de persoon voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands.

De verhuurder meldt via de Kruispuntbank Inburgering aan het Huis van het Nederlands de identiteitsgegevens van de persoon die wil toetreden, voor wie een verklaring waaruit de feiten, vermeld in artikel 4, §2, tweede lid, 3° of 4°, blijken, is afgelegd. Die gegevens worden binnen zeven werkdagen na de toetreding gemeld.

§4. De versoepeling, vermeld in artikel 4, §3, eerste lid, geldt in voorkomend geval ook voor de toelatingsvoorwaarde, vermeld in paragraaf 1.

De toelatingsvoorwaarde, vermeld in paragraaf 1, is niet van toepassing voor de kandidaat-huurder of de persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst die om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan deelnemen of niet verder kan deelnemen aan een cursus Nederlands tweede taal. De minister bepaalt de beroepsmatige, medische en persoonlijke redenen.

Aan de kandidaat-huurder of de persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst, van wie de gezondheidstoestand deelname of verdere deelname aan een cursus Nederlands tweede taal blijvend onmogelijk maakt, wordt een vrijstelling van de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de bereidheid om het Nederlands te leren toegestaan als hij een medisch attest voorlegt.

6. TOEWIJZINGSREGELS

6.1 TAAL EN INBURGERINGSBEREIDHEID ALS INSCHRIJVINGSVOORWAARDE

§1. De verhuurder gaat via de Kruispuntbank Inburgering na of de persoon die zich wil inschrijven, een verplichte inburgeraar is. Als de verhuurder dat niet heeft kunnen vaststellen, verwijst hij de persoon door naar het onthaalbureau als de persoon met de Belgische nationaliteit niet in België geboren is of als de persoon noch de Belgische nationaliteit, noch de nationaliteit van een van de staten van de EU+, vermeld in artikel 2, eerste lid, 17°, van het Inburgeringsdecreet, heeft.

(Landen EU+ = Bulgarije, Cyprus, Denemarken, Duitsland, Estland, Finland, Frankrijk, Griekenland, Hongarije, Ierland, Italië, Letland, Litouwen, Luxemburg, Malta, Nederland, Oostenrijk, Polen, Portugal, Roemenië, Slovenië, Slowakije, Spanje, Tsjechië, Verenigd Koninkrijk, Zweden, IJsland, Liechtenstein, Noorwegen, Zwitserland.)

De persoon van wie wordt vastgesteld via de Kruispuntbank Inburgering of via het onthaalbureau dat hij een verplichte inburgeraar is en die geen attest van vrijstelling heeft, wordt geacht te voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde m.b.t. taalbereidheid. Hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, 5°, als hij beschikt over een van de volgende attesten of stukken:

- 1° een attest van inburgering;
- 2° een attest van vrijstelling;
- 3° een attest van EVC; (eerder verworven competentie)
- 4° het inburgeringscontract;
- 5° een attest van aanmelding uitgereikt door het onthaalbureau;
- 6° een attest van uitstel van aanmelding;
- 7° een attest van heraanmelding;
- 8° een attest van uitstel van ondertekening van het Inburgeringscontract;

§2. De persoon die zich wil inschrijven, en die geen verplichte inburgeraar of een verplichte inburgeraar met een attest van vrijstelling is, moet voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde m.b.t. taalbereidheid.

De persoon die zich wil inschrijven, voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde m.b.t. taalbereidheid, als een van de volgende feiten blijkt uit de raadpleging van de Kruispuntbank Inburgering of ingevolge een verklaring van het Huis van het Nederlands:

- 1° de persoon behaalt het vereiste niveau van het Nederlands;
- 2° de persoon heeft deelgenomen aan een cursus Nederlands tweede taal en was minstens 80% aanwezig;
- 3° de persoon neemt deel aan een cursus Nederlands tweede taal, en hij was tot op het ogenblik van de inschrijving minstens 80% aanwezig of kan nog minstens 80% aanwezig zijn;
- 4° er is door het huis van het Nederlands een intake afgenomen;
- 5° de persoon heeft een inburgeringscontract gesloten;
- 6° de persoon heeft een attest van EVC;
- 7° de persoon heeft een attest van inburgering;
- 8° de persoon heeft een vrijstelling voor het vereiste niveau van het Nederlands op basis van een toelatingsproef van een centrum voor basiseducatie, een centrum voor volwassenenonderwijs of van het Huis van het Nederlands;
- 9° er is voor de persoon een verklaring van uitgeleerdheid door een centrum voor basiseducatie afgelegd. Met toepassing van artikel 4ter kan het Huis van het Nederlands aan de verhuurder of zijn gemachtigde de bevoegdheid verlenen om in zijn naam vast te stellen dat een persoon voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands. In dat geval doet de verhuurder of zijn gemachtigde die vaststelling op basis van de instrumenten

die aangeleverd worden door de Huizen van het Nederlands, tenzij het voor de verhuurder manifest vaststaat dat een persoon die zich wil inschrijven, voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands.

Als de verhuurder of zijn gemachtigde met toepassing van het derde lid vaststelt dat de persoon het vereiste niveau van het Nederlands behaalt, voldoet de persoon aan de inschrijvingsvoorwaarde m.b.t. taalbereidheid.

Als de verhuurder of zijn gemachtigde een redelijke twijfel heeft of vermoedt dat de persoon het vereiste niveau van het Nederlands niet behaalt, of als de verhuurder niet bevoegd is om de vaststelling, vermeld in het vierde lid, te doen, verwijst de verhuurder de persoon door naar het Huis van het Nederlands dat moet vaststellen of de persoon voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands.

§3. De minister kan de minimale aanwezigheid van 80% versoepelen voor sommige personen.

Voor de persoon die om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan deelnemen of verder deelnemen aan een cursus Nederlands tweede taal, kan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, 4°, worden opgeschort. De minister bepaalt de beroepsmatige, medische en persoonlijke redenen.

Aan de persoon van wie de gezondheidstoestand deelname of verdere deelname aan een cursus Nederlands tweede taal blijvend onmogelijk maakt, wordt een vrijstelling van de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, 4°, toegestaan als hij een medisch attest voorlegt.”.

Volgens art.4ter KSH

Het Huis van het Nederlands en de minister leggen, na overleg met de verhuurders een afsprakenkader vast voor de nadere regeling van de verlening van de bevoegdheid.

Dat afsprakenkader bepaalt minstens:

- 1° de opleiding die de verhuurder of zijn gemachtigde moet volgen;
- 2° de instrumenten die de verhuurder of zijn gemachtigde moet gebruiken;
- 3° de gestandaardiseerde formulieren, die de verhuurder of zijn gemachtigde moet gebruiken.

De opleiding, de instrumenten en de formulieren, vermeld in het tweede lid, zijn identiek voor alle Huizen van het Nederlands en alle verhuurders.

(Volgens art.6 KSH)

De verhuurder meldt via de Kruispuntbank Inburgering binnen de 7 werkdagen na inschrijving:

1° aan het Huis van het Nederlands de identiteitsgegevens van de kandidaat-huurder, waarvoor een verklaring waaruit de feiten, als vermeld in artikel 4§2, tweede lid, 3° of 4°, blijken, is afgelegd; (inzake deelname aan de cursus Nederlands of inzake afgenomen intake.)

2° aan het onthaalbureau de identiteitsgegevens van de kandidaat-huurder waarvoor één van de attesten vermeld in artikel 4 tweede lid 4°-8°, (inburgeringscontract, attest van (her)aanmelding, attest van uitstel van aanmelding) is afgeleverd.

Dewaco-Werkerswelzijn gebruikt het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 18,19 en 20.

6.2 GEMEENTELIJKE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN

Het Intern Huurreglement wordt aangevuld met 2 gemeentelijke toewijzingsreglementen zoals onderstaand weergegeven.

Gemeente Denderleeuw

Het gemeentelijk toewijzingsreglement van de gemeente Denderleeuw werd goedgekeurd op 17 oktober 2014.

Het toewijzingsreglement regelt de toewijzing, bij voorrang, aan ouderen boven de 65 jaar van een aantal aangeduide sociale woningen (adressen in bijlage) op het grondgebied van de gemeente Denderleeuw.

De voorrangsregel van dit toewijzingsreglement geldt boven de overige voorrangsregels van artikel 19, 1e lid. Laatstgenoemd artikel is bijgevolg van de toepassing in Denderleeuw, als volgt te lezen:

De verhuurder is verplicht om aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

‘Personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is. Deze voorrang is enkel van toepassing op de woningen die zijn opgenomen in de lijst die in de bijlage van dit reglement is gevoegd’

Er werd op een nieuw gemeentelijk toewijzingsreglement in kader van lokale binding op het grondgebied van de gemeente Denderleeuw goedgekeurd door de minister op 1 april 2020.

Onderstaande toewijzingsregels zijn van toepassing:

Standaardtoewijzingsregels:

- Rationele bezetting
- Absolute voorrangsregels
- Voorrangsregels lokale binding:

Denderleeuw kiest voor een vorm van cascadesysteem: deze voorrangsregels worden achtereenvolgens toegepast:

1° criterium: de kandidaat-huurder die sinds de geboorte in Denderleeuw woont. Bij koppel: één van beiden voldoet.

2° criterium: de kandidaat-huurder die minimaal 15 jaar in Denderleeuw woont of gewoond heeft. Bij koppel: één van beiden voldoet.

3° criterium: de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van Denderleeuw.

Stad Aalst

Het gemeentelijk toewijzingsreglement van de stad Aalst werd goedgekeurd op 25 oktober 2016.

Het toewijzingsreglement regelt de toewijzing, bij voorrang, aan ouderen boven de 65 jaar van een aantal aangeduide sociale woningen (adressen in bijlage) op het grondgebied van de stad Aalst.

De voorrangsregel van dit toewijzingsreglement geldt boven de overige voorrangsregels van artikel 19, 1e lid. Laatstgenoemd artikel is bijgevolg van de toepassing in Aalst, als volgt te lezen:

De verhuurder is verplicht om aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

‘Personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is. Deze voorrang is enkel van toepassing op de woningen die zijn opgenomen in de lijst die in de bijlage van dit reglement is gevoegd’

Art. 17. KSH.

In het Intern Huurreglement wordt achtereenvolgens rekening gehouden met

1° de rationele bezetting,

2° de absolute voorrangsregels,

- 3° de optionele voorrangregels
- 4° chronologische volgorde van inschrijvingen.

6.3 RATIONELE BEZETTING WOONGELEGENHEDEN.

Voorafgaand aan de toewijzingen geeft de verhuurder een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium, rekening houdend met het vooropgesteld aantal bewoners. De lijst met de types is aan dit reglement toegevoegd als bijlage 1.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij kinderbijslaggerechtigd zijn.

Als de gezinshereniging, nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de voorrangregels

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezetting als een huurder tijdelijk wordt geherhuisvest als vermeld in artikel 37bis, §2, tweede lid (bij renovatiewerken/sloop). Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, nageleefd met behoud van de toepassing van artikel 5, §3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. *(d.w.z. de minimale bezettingsnormen van de VWC moeten in principe worden gerespecteerd, maar art. 5, §3, tweede lid, van de VWC laat een beperkte afwijkmogelijkheid toe voor de tijdelijke huisvesting van sociale huurders bij renovatiewerken. De Vlaamse Regering krijgt de bevoegdheid om van sommige normen beperkt af te wijken voor een termijn die niet langer mag zijn dan 6 maanden. Aan deze bepaling moet nog uitvoering worden gegeven.)*

De verhuurder wijkt af (verplicht) van de rationele bezetting als zijn huurder moet geherhuisvest worden ten gevolge van het bewonen van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode (onaangepaste, overbezette woning), en als er op korte termijn geen aanbod kan worden gedaan van een woning die voldoet aan de rationele bezetting. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, nageleefd (de minimale bezettingsnormen van de VWC).

6.4 ONDERBEZETTING VAN DE SOCIALE WONING

Als een huurder een woning betreft die niet langer is aangepast aan de rationele bezetting, kan hij zich inschrijven voor een kleinere woning en via de toepassing van artikel 19, eerste lid, 3° van het Kaderbesluit Sociale Huur de woning laten toewijzen. In de praktijk blijkt dat in het geval de woning onderbezet is, er weinig stimulansen zijn om de huurders vrijwillig te laten verhuizen. Om grotere woningen vrij te maken voor gezinnen die overbezet wonen in een sociale huurwoning of gezinnen die op de wachtlijst staan, kunnen verhuurders die constateren dat de vrijwillige methode via de standaard voorrangregels (artikel 19, eerste lid, 3° KSH) niet werkt, dwingend optreden in het geval van onderbezetting.

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders, de minderjarige gezinsleden en de gemelde personen), groter is dan één. Dat betekent dat een alleenstaande persoon vanaf een drie slaapkamerwoning onderbezet woont, een koppel vanaf een vier slaapkamerwoning, een koppel met één kind vanaf vijf slaapkamers.

De aanpak van onderbezetting wordt verder toegelicht in bijlage IV van het Intern Huurreglement.

6.5 DE ABSOLUTE VOORRANGSREGELS

Cfr. art. 19. KSH.

6.5.1 Volgorde van de voorrangsregels

De woningen worden toegewezen volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister van de kandidaat-huurders. Hierbij worden achtereenvolgens aan volgende kandidaat-huurders een voorrang toegekend:

1° de kandidaat-huurder, of een van zijn gezinsleden

- met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is;
- minstens 65 jaar oud is, uitsluitend als de beschikbare woning is opgenomen in de lijst met woonprojecten waar de voorrang geldt volgens de goedgekeurde gemeentelijke toewijzingsreglementen van Aalst en Denderleeuw cfr. hierboven vermelde algemene toelichting.

1°bis de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode (woningbezetting → overbezette woning d.w.z. K-H's die onaangepast wonen → de woning voldoet niet meer aan de minimumnormen voor bezetting);

1°ter de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, §3, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning (instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, of als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat.);

1° quater een benadeelde kandidaat-huurder;

2° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, 26, 60, §3, en 90, §1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode opnieuw moet worden gehuisvest. (Werkzaamheden die de ontruiming van de woning vereisen, op voorwaarde dat de woning eigendom is van de verhuurder.)

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale woning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, vijfde en zesde lid (correcte gezinssamenstelling en melding eventuele gezinshereniging);

4° de kandidaat-huurder van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden

5° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, op de datum waarop dat in het proces-verbaal werd vastgesteld en dit overeenkomstig artikel 20, §2, eerste alinea van de Vlaamse Wooncode vaststelde;

6° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn

hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:

- a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was. De onbewoonbaarverklaring dient uitdrukkelijk de voorrang voor sociale huisvesting te vermelden.
- b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdruibrieke “Omhuysel” of “Binnenstructuur” ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;

7° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan;

8° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van de verhuurder, hoeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

6.5.2 Toepassing

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang vermeld in de bovenvermelde gevallen 5°, 6° en 7°. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

Bovendien wordt de voorrang, in de gevallen 5° en 6°, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschikt verklaring heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7. De voorrang, vermeld in het eerste lid, 7°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de kennisneming van de akte van onteigening of de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van een minnelijke aankoop, heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in geval 3°, beantwoordt, kan na de tweede weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in dit artikel, meer bepaald punt 5° en 6°, beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

6.6 DE OPTIONELE VOORRANGSREGELS

Cfr. art. 20. KSH.

6.6.1 Voorrang inwoner gemeente (§1)

De RVB beslist om, na toepassing van de verplichte voorrangsregels, vermeld in artikel 19, en binnen het toewijzingsreglement, opgemaakt ter uitvoering van artikel 28 en 29, voorrang te geven aan de

kandidaat-huurder:

Die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is of van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder;

6.6.2 Voorrang voor andere sociale huurder

Er wordt geen voorrang verleend aan huurders van andere sociale verhuurders.

6.6.3 Toepassing voorrangsregels (§4)

Als de verhuurder beslist voorrangsregels toe te passen brengt hij zijn beslissing ter kennis van alle kandidaat-huurders en de toezichthouder. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.

7. WEIGERING TOEWIJZING

Cfr. art. 22 KSH.

7.1 MOGELIJKE REDENEN TOT AFWIJKING

De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is of geweest is en:

1° van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 98, §3, 2°, van de Vlaamse Wooncode (= huurder voldoet niet meer aan de voorwaarden, bij ernstige tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen of bij wanbetaling);

2° die de woning van de verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan de verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost. De toewijzing kan niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling is, behalve wanneer er op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden zijn afgelost.

Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 05/07/1998 en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringregeling is opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder.

Als blijkt dat de verhuurder op die basis toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat elke beslissing tot weigering op die basis aan hem wordt voorgelegd gedurende maximaal één jaar.

7.2 ALGEMENE TOEPASSING

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

De verhuurder is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht.

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

8. AFWIJKINGEN

Cfr. Art. 23 en 24 van het KSH.

8.1 EEN WONING GEREALISEERD IN EEN BIJZONDER PROGRAMMA (art.23)

Als het gaat om woningen die gerealiseerd of gefinancierd zijn in het kader van een bijzonder programma en onder beding van specifieke verbintenissen, zijn de bepalingen inzake de toewijzing- en voorrangregels alleen van toepassing voor zover die verbintenissen zijn nagekomen. In dat geval kan er ook worden afgeweken van de inkomensvoorwaarde.

8.2 VERSNELD TOEWIJZEN

1) De verhuurder kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels. De versnelde toewijzing kan alleen als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

De toezichthouder oefent het toezicht uit op het versneld toewijzen. Als blijkt dat de verhuurder versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij beslissen dat elke beslissing tot versneld toewijzen gedurende maximaal 1 jaar aan hem wordt voorgelegd.

De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard. Dit behoort tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur van de verhuurder die zal onderzoeken of er voldoende bijzondere omstandigheden van sociale aard zijn.

2) Het O.C.M.W. dat ingevolge de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, kan ten behoeve van die dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen, in overleg met het O.C.M.W. van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is.

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan ten behoeve van de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen:

- 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat centrum op voorwaarde dat de jongere niet ouder is dan 21 jaar en niet valt onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand;
- 2° een dakloze.

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

De aanvragen, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, kunnen alleen ingediend worden bij een verhuurder die het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 18, toepast.

De verhuurder kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29bis, aangeboden worden door de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

De verhuurder kan het verzoek alleen weigeren als:

- 1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- 2° niet wordt voldaan aan de voorwaarde, vermeld in het zesde lid (begeleidende voorwaarden) ;
- 3° hij in het jaar van de aanvraag al 5% toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid;
- 4° in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 28, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

Het percentage van 5%, vermeld in het zevende lid, 3°, wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt. De toewijzingen in het kader van de herhuisvesting omwille van renovatie worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het aantal toewijzingen.

De gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, kan samen met de verhuurder en de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, afspraken maken over de verdeling van het percentage, vermeld in het zevende lid, 3°, en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.

3) De versnelde toewijzing kan alleen als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

9. HUUROVEREENKOMSTEN EN ONTBINDING HUUROVEREENKOMSTEN

9.1 CATEGORIEËN VAN HUURDERS

Iedere meerderjarige persoon die de woning duurzaam betrekt wordt als huurder beschouwd.

1) Huurder

- Persoonlijk woonrecht
- Woonzekerheid
- Moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
- Het inkomen wordt meegerekend voor de huurprijsberekening
- Worden in rekening gebracht bij de rationele bezetting van de woning en bij controle van onderbezetting

2) Duurzame bijwoners

- Geen persoonlijk woonrecht
- Minder woonzekerheid
- Moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
- Het inkomen van de meerderjarige duurzame bijwoners wordt meegerekend voor de huurprijsberekening behalve het inkomen van de personen waarvoor men nog kinderbijslag ontvangt
- Worden in rekening gebracht bij de rationele bezetting van de woning en bij controle van onderbezetting

3) Tijdelijke bijwoners

- Geen persoonlijk woonrecht
- Geen woonzekerheid, verblijven slechts tijdelijk
- Moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
- Het inkomen wordt niet mee- gerekend voor de huurprijsberekening
- Worden niet in rekening gebracht bij de rationele bezetting van de woning en bij controle van onderbezetting.

9.1.1 Wie is huurder?

Referentiehuurder

De persoon die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning heeft opgegeven als toekomstig referentiehuurder.

Echtgenoot, wettelijke samenwoner, feitelijke partner

De echtgenoot, de wettelijke samenwoner of de feitelijke partner van de referentiehuurder. Deze persoon woont in de sociale huurwoning van bij de start van de huurovereenkomst.

Echtgenoot, wettelijke samenwoner

De echtgenoot of de wettelijke samenwoner van de referentiehuurder. Deze persoon is na de start van de huurovereenkomst komen bijwonen. Hij/zij moet samen met de referentiehuurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Het samenwonen mag ook niet leiden tot een overbezette woning. De woning moet ook aangepast zijn aan de fysieke toestand van de echtgenoot of de wettelijke samenwoner.

De referentiehuurder meldt aan de verhuurder dat zijn/haar echtgeno(o)t(e) van plan is om te komen bijwonen of dat hij/zij van plan is om met een persoon wettelijk te gaan samenwonen in de sociale huurwoning. Dat is nodig omdat de verhuurder moet kunnen controleren of de voorwaarden voor het samenwonen in de sociale huurwoning vervuld zijn. Als de toelatingsvoorwaarden vervuld zijn, wordt zijn/haar echtgeno(o)te of de persoon met wie hij/zij wettelijk wil samenwonen automatisch huurder. Hij/zij hoeft de huurovereenkomst niet te ondertekenen. Als de toelatingsvoorwaarden niet vervuld zijn, zal hij/zij niet kunnen bijwonen.

Feitelijke partner

De feitelijke partner van de referentiehuurder. Deze persoon is na de start van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komen bijwonen en woont intussen minstens een jaar samen met de referentiehuurder. Hij/zij moet voldoen aan een aantal voorwaarden.

Hij/zij bewijst met een verklaring op erewoord bij het begin van het samenwonen aan de verhuurder dat hij/zij de feitelijke partner van de referentiehuurder is. De referentiehuurder moet dat bevestigen. Er kan maar één feitelijke partner zijn.

Als de feitelijke partner een jaar met de huurder heeft samengewoond, kan hij/zij alleen maar in de woning blijven wonen als zij samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Als de toelatingsvoorwaarden vervuld zijn, wordt hij/zij automatisch huurder. Hij/zij hoeft de huurovereenkomst niet te ondertekenen. Als de toelatingsvoorwaarden niet vervuld zijn, zal hij/zij de woning moeten verlaten.

De feitelijke partner kan dus een jaar wonen in de sociale huurwoning zonder dat de toelatingsvoorwaarden worden gecontroleerd. Hij/zij is in die periode geen huurder maar een bijwoner.

9.1.2 Wie is bijwoner?

Bijwoners zijn alle andere personen die samen met de referentiehuurder in de sociale woning wonen. Zij hebben geen persoonlijk woonrecht. Dat wil zeggen dat de bijwoners de woning moeten verlaten als de huurovereenkomst eindigt. Dat kan gebeuren omdat de laatste huurder overlijdt, de huurovereenkomst opzegt of niet meer in de woning woont.

>> We onderscheiden twee groepen van bijwoners:

Bijwoners hebben dus minder woonzekerheid dan huurders.

De bijwoners ondertekenen de huurovereenkomst niet. Ze hoeven niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. De huurder moet wel altijd aan de verhuurder melden dat er iemand komt bijwonen.

De bijwoning is niet toegelaten als de sociale huurwoning daardoor overbezet is of niet aangepast is aan de fysieke toestand van de bijwoners.

We onderscheiden twee groepen van bijwoners:

- Duurzame bijwoners
 - o Deze personen hebben hun hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning (ze zijn er gedomicilieerd of verblijven er voor langere tijd) en vallen niet onder de categorie 'tijdelijke bijwoners'.
- Tijdelijke bijwoners
 - o Binnen deze categorie onderscheiden we twee subcategorieën:
 - o - Personen die slechts heel tijdelijk in de woning verblijven (bv. een kind van de huurder dat tijdelijk terug thuis komt wonen door een relatiebreuk of een mantelzorger die tijdelijk zorg komt verlenen aan de huurder en zijn eigen woning behoudt).
 - o - Personen die nog geen definitieve uitspraak hebben over hun verblijfsstatuut (bv. asielzoekers).

4. Verhuis naar een andere huurwoning bij dezelfde verhuurder.

Als een sociale huurder verhuist, via een voorrangsregel, naar een andere sociale huurwoning van onze SHM is het niet mogelijk om de huurderscategorieën (en daaraan gekoppeld het woonrecht) te wisselen. Als er echter geen beroep gedaan wordt op een voorrangsregel, hebben ze wel de mogelijkheid een andere referentieverhuurder te kiezen en zodoende de woonrechten anders te gaan vaststellen bij toewijzing.

9.2 HUUROVEREENKOMST

Het decreet van 14 oktober 2016 voert het principe van de huurovereenkomsten van bepaalde duur in. Vanaf 1 maart 2017 zullen nieuwe huurders huurovereenkomsten van negen jaar sluiten. De huurovereenkomst wordt met periodes van drie jaar verlengd, als de huurder voldoet aan de gestelde voorwaarden. In het andere geval wordt de huurovereenkomst beëindigd met een opzegtermijn van zes maanden. De laatste dag van de opzegtermijn valt samen met het einde van de duurtijd van de huurovereenkomst.

Er is een overgangsregeling vastgesteld. Als een huurder met een huurovereenkomst van onbepaalde duur na 1 maart 2017 verhuist naar een andere sociale huurwoning bij dezelfde verhuurder, kan hij opnieuw een huurovereenkomst van onbepaalde duur sluiten. De RVB beslist om deze overgangsmaatregel voor elke 'interne' verhuisbeweging toe te passen. Als dezelfde huurder naar een sociale huurwoning van een andere sociale verhuurder verhuist, zal een huurovereenkomst gesloten worden voor een periode van negen jaar, tenzij die verhuis in het kader van renovatie gebeurt.

De overeenkomsten voor de verhuring of onderverhuring worden opgesteld volgens de typehuurovereenkomsten, gevoegd als bijlage II bij dit besluit. Van de typehuurovereenkomsten kan alleen worden afgeweken in de gevallen die de minister bepaalt.

9.3 PLAATSBESCHRIJVING (art. 31KSH)

De huurder betaalt voor de plaatsbeschrijving niet meer dan **34 euro** (bedrag voor 2020 – jaarlijks te indexeren), tenzij de plaatsbeschrijving gebeurt door een deskundige die de vrederechter heeft aangewezen in het geval er geen overeenstemming is over de plaatsbeschrijving tussen huurder en verhuurder. In dat geval draagt elke partij de helft van de kosten.

De plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt opgemaakt voor de ingentreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst.

De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de huurovereenkomst wordt opgemaakt binnen een maand na de beëindiging van de huurovereenkomst.

9.4 VERPLICHTINGEN M.B.T. TAALBEREIDHEID EN INBURGERING

Volgens art. 32 KSH

Als een huurder zijn verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, 6° en 7°, van de Vlaamse Wooncode, niet nakomt, meldt het Huis van het Nederlands dat schriftelijk of via de Kruispuntbank Inburgering aan de verhuurder binnen dertig dagen na de vaststelling.

De verplichting is niet nagekomen als een huurder de aangeboden cursus Nederlands tweede taal niet heeft aangevat of minder dan 80% aanwezig was tijdens de cursus Nederlands tweede taal, of geen 80% meer aanwezig kan zijn, met behoud van de toepassing van artikel 4, §3, tenzij de huurder kan aantonen dat hij het vereiste niveau van het Nederlands heeft behaald.

Als een huurder zijn verplichting, vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Wooncode, niet nakomt, meldt het onthaalbureau dat schriftelijk of via de Kruispuntbank Inburgering aan de verhuurder binnen dertig dagen na de vaststelling. De verplichting is niet nagekomen als een huurder een inbreuk pleegt als vermeld in artikel 2, §1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 september 2008 betreffende het opleggen van een administratieve geldboete aan rechthebbende en verplichte inburgeraars.

9.5 DE BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST.

De huurovereenkomst tussen een sociale huurder en zijn verhuurder worden vanaf 1 maart 2017 gesloten voor bepaalde duur, namelijk negen jaar, verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar als voldaan is aan een aantal voorwaarden. Als er niet voldaan is aan die voorwaarden, wordt de huurovereenkomst opgezegd en de laatste dag van de opzeggingstermijn valt dan in principe samen met de laatste dag van de negenjarige termijn of van de verlengde termijn. De huurovereenkomst kan ook van rechtswege worden beëindigd. Tot slot kunnen de verhuurder (omwille van specifieke redenen) en de huurder (geen redenen vereist) de huurovereenkomst opzeggen.

Huurders met een huurovereenkomst die voor 1 maart 2017 werd ondertekend, vallen nog onder het stelsel van onbepaalde duur. In vergelijking met huurovereenkomsten van negen jaar, is voor hen geen periodieke aftoetsing van het inkomen of de bezettingsgraad van de woning voorzien.

9.6 MOGELIJKE OORZAKEN VAN ONTBINDING DOOR DE VERHUURDER (Art. 33 KSH)

De verhuurder zegt de huurovereenkomst op in de volgende gevallen:

1° als de referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of **gedeeltelijk of** volledig in vruchtgebruik hebben verworven.

De opzegtermijn bedraagt 6 maanden;

2° als de referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een perceel dat bestemd is voor woningbouw, gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of **gedeeltelijk of** volledig in vruchtgebruik hebben verworven.

De opzegtermijn bedraagt 5 jaar;

3° Als de referentiehuurder of zijn wettelijke of feitelijke partner een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap is waarin hij of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht, wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.

4° als de huurder ernstig of blijvend tekortkomt aan de verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.

De opzegtermijn bedraagt 3 maanden;

5° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning is toegelaten;

De opzegtermijn bedraagt 3 maanden.

6° De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

De huurovereenkomst wordt daarentegen niet opgezegd, maar voor één of meerdere periodes van drie jaar verlengd in de volgende gevallen:

- De duur van negen jaar wordt éénmalig verlengd met drie jaar als blijkt dat het te hoog inkomen het gevolg zou zijn van het feit dat het inkomen van de bijwoner werd meegerekend. De eenmaligheid van de verlenging slaat op het feit dat na 3 jaar er geen verlenging meer kan zijn onder die voorwaarden. Stel dat de grens na 3 jaar opnieuw overschreden wordt door toedoen van de bijwoner, dan kan de huurovereenkomst niet meer verlengd worden.
- De duur van negen jaar wordt telkens met drie jaar verlengd als er sprake is van het verkrijgen of verlenen van mantelzorg als vermeld in artikel 2, 11° van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009, aan of door de bijwoner, als het te hoog inkomen het gevolg zou zijn van het feit dat het inkomen van de bijwoner werd meegerekend. Op het einde van iedere driejarige periode wordt de inkomensvoorwaarde terug afgetoetst.
- De duur van negen jaar wordt telkens met drie jaar verlengd als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen niet 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. Op het einde van iedere driejarige periode wordt de inkomensvoorwaarde terug afgetoetst.

Deze opzeggingsgrond is niet van toepassing op huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

7° De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. De

verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

De huurovereenkomst wordt daarentegen niet opgezegd, maar voor één of meer periodes van drie jaar verlengd in de volgende gevallen:

- Als de huurder geen onderbezette woning bewoont;
- Als de huurder onderbezet woont, maar geen of maar één aangepast aanbod voorafgaand aan de opzegging heeft gekregen.

Deze opzeggingsgrond is niet van toepassing op huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

De woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is, wordt niet beschouwd als een woning als vermeld in het eerste lid, 1°.

Als de verwerving (van een woning), vermeld in het eerste lid, 1°, kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de woning of het vruchtgebruik ervan niet vervreemd is binnen een termijn van een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van zes maanden.

Als de verwerving (van een bouwgrond), vermeld in het eerste lid, 2°, kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval het perceel dat bestemd is voor woningbouw, of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Als dat niet gebeurd is, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van zes maanden.;

Als de huurder zijn verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, niet nakomt, kan de verhuurder om een uithuiszetting te voorkomen de volgende maatregelen nemen:
1° de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding;
2° als de huurder valt onder het toepassingsgebied van het Inburgeringsdecreet, de huurder doorverwijzen naar het onthaalbureau.

De begeleidende maatregelen die gekoppeld zijn aan de begeleiding, vermeld in het eerste lid, 1°, worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

Als bij een huurprijsaanpassing op 1 januari blijkt dat de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs van de woning, zal betalen en dat zijn inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens, zal de verhuurder de opzeg van de huurovereenkomst niet betekenen.

De verhuurder moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW als hij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan 16.200 euro bedraagt.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de verhuurder met een aangetekende brief de opzeg heeft gegeven.

De huurovereenkomst wordt opgezegd ten aanzien van alle huurders.

9.7 ONTBINDING DOOR DE HUURDER (art. 33KSH en art 30§1 en 2 van de huurovereenkomst (bijlage I KSH))

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen overeenkomstig het BVR dd. 12 oktober 2007.

De opzeg geldt alleen voor hem.

Er is geen opzegtermijn voor de huurder als er nog huurders in de woning blijven wonen die daartoe het recht hebben overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Anders bedraagt de opzegtermijn drie maanden, tenzij de huurder opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang van personen met een handicap. In dat geval bedraagt de opzegtermijn een maand.

De opzegtermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder met een aangetekende brief de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Wanneer een zittende huurder een nieuwe huurovereenkomst sluit voor een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, wordt de bestaande huurovereenkomst ontbonden op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden:

- bij het overlijden van de laatste huurder
- bij de opzeg van de huurovereenkomst door de laatste huurder;
- als de laatste huurder de sociale huurwoning verlaat zonder de huurovereenkomst op te zeggen.

Wanneer de huurovereenkomst ontbonden is, is het afhankelijk van het feit of er nog bijwoners overblijven:

- ✓ Blijven er bijwoners, dan is de huurovereenkomst ontbonden op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden of de opzegging van de laatste bijwoner heeft vernomen of waarop de verhuurder heeft vastgesteld dat die huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder dat hij de huurovereenkomst heeft opgezegd. Om billijkheidsredenen kan de verhuurder beslissen om de ontbindingstermijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar.
- ✓ Blijven er geen bijwoners, dan wordt de huurovereenkomst in geval van overlijden ontbonden op de eerste dag van de maand die volgt op datum van het overlijden. Als de erfgenamen bekend zijn, kan de verhuurder vragen om de sociale huurwoning te ontruimen tegen de eerste dag van de tweede maand die volgt op het overlijden van de erflater, met een minimum van vijftien werkdagen te rekenen vanaf het verzoek. Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden. Belangrijk is om de erfgenamen op de hoogte te brengen dat de ontruiming van de woning niet betekent dat zij daardoor de nalatenschap aanvaarden. De ontruiming is alleen een daad van bewaring, toezicht of voorlopig beheer. Als de woning niet binnen de gestelde termijn wordt ontruimd, zal Dewaco-Werkerswelzijn de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. De reële aantoonbare opslagkosten zullen aan de erfgenamen aangerekend worden.

In het geval van het verlaten van de woning zonder opzeg, wordt de huurovereenkomst ontbonden op de laatste dag van de eerste maand die volgt op de maand waarin de verhuurder heeft vastgesteld dat de huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder dat hij de huurovereenkomst heeft opgezegd. In dat geval en als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder onmiddellijk op de hoogte van de mogelijke ontbinding en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

Als een huurder die niet gehuwd is met een andere huurder, de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en als hij nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. Als een huurder die gehuwd is met een andere huurder en de sociale huurwoning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt op voorwaarde dat de overblijvende huurder aantoont dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige stavingstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de verhuurder worden gebracht. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van het neerleggen van de stavingstukken door de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

10. WAARBORG DOOR DE HUURDER

(Wijzigingen in art. 37 zullen in werking treden op 1 maart 2014)

Art. 37. KSH.

10.1 ALGEMEEN (§1)

De waarborgregeling, vermeld in artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen in het kader van dit besluit. De basis voor de berekening van de waarborgsom is de basishuurprijs.

In afwijking van het eerste lid heeft de huurder het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de basishuurprijs. De betalingen brengen intresten op voor de huurder tegen de intrestvoet, vermeld in paragraaf 2, tweede lid. Ten laatste als het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt het bedrag op een geïndividualiseerde rekening van de huurder geplaatst. De andere voorwaarden zijn vermeld in paragraaf 5. (Zie verder)

10.2 WAARBORG GEINDIVIDUALISEERDE REKENING (§2, §4 en §5)

De raad van bestuur beslist dat de waarborg altijd gestort wordt in handen van de verhuurder en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder.

De waarborg bedraagt maximaal tweemaal de basishuurprijs, met een maximum van 800 euro (jaarlijks te indexeren).

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan de creditrente op overschotten op rekening-courant op lange termijn, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

De verhuurder beslist om in te gaan op het aanbod van de VMSW nl. de VMSW zal de waarborgen, die gestort worden in handen van SHM's, beheeren tegen een rentevoet gelijk aan de creditrentevoet van de rekening-courant van de SHM's.

De huurder heeft het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. De betalingen brengen intresten op voor de huurder tegen de intrestvoet, vermeld in het tweede lid. De andere voorwaarden zijn vermeld in paragraaf 5.

De verhuurder bezorgt jaarlijks een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

De verhuurder kan in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst van de waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die de huurder hem verschuldigd is. De som die na verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan de verhuurder, overblijft, wordt aan de rechthebbende terugbetaald binnen drie maanden na de plaatsbeschrijving van uittreding, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor de vastgestelde schade niet haalbaar is. Als de verrekening van de kosten en lasten, vermeld in artikel 34, die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen die termijn, kan de verhuurder, voor zover de huurder daarmee akkoord gaat, de verrekening doen op basis van een forfaitaire inschatting, die bevrijdend werkt of hij kan de verrekening uitstellen tot op het ogenblik dat hij de algemene jaarlijkse afrekening van de voorafbetaalde kosten heeft gemaakt. In het laatste geval kan de verhuurder een deel van de waarborg in reserve houden en betaalt hij binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug aan de huurder.

De verhuurder bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, alsook de bewijsstukken.

De voorwaarden en de betalingstabel worden opgenomen in een bijlage die bij de huurovereenkomst wordt gevoegd en die wordt ondertekend voor kennisname door de huurder. Een model van de bijlage wordt door de VMSW ter beschikking gesteld.

10.3 AANPASSINGEN AAN DE REEDS BESTAANDE WAARBORGEN (§3)

De waarborgen die in handen van de verhuurder werden gestort ter uitvoering van huurovereenkomsten die werden afgesloten vóór 1 januari 1985, brengen in hoofde van de huurder intresten op vanaf 1 januari 2008, tegen de minimale intrestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan de creditrente van de R/C bij de VMSW.

Die intresten worden gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst.

De intresten op de waarborgen die in handen van de verhuurder werden gestort ter uitvoering van de huurovereenkomsten die werden afgesloten vanaf 1 januari 1985, worden vanaf 1 januari 2001 gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst.

Vanaf 1 januari 2008 bedraagt de toepasselijke intrestvoet minimaal de creditrente van de R/C bij de VMSW.

11. BEPALINGEN VAN TOEPASSING ALS DE SOCIALE HUURWONING HERSTELD OF GERENOVEERD WORDT.

Volgens art. 37bis KSH

§1. Als een sociaal woonproject renovatiewerkzaamheden omvat, informeert de verhuurder de bewoners op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs, de waarborg en de eventuele noodzaak van een tijdelijke of definitieve verhuizing.

Als de sociale huurwoning herstellingen nodig heeft die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, duldt de huurder die zonder vergoeding, ongeacht de ongemakken die hij ervan ondervindt, en ook al moet hij gedurende de herstellingen het genot derven van een gedeelte van de woning.

Als die herstellingen langer dan veertig kalenderdagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

§2. De huurder stemt in met een herhuisvesting als de verhuurder dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht. De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. De huurder hoeft bij de herhuisvesting niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, 2°. De verhuurder kan in dit geval afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 29.

De tijdelijke herhuisvesting kan in een woning van de verhuurder of in een woning van een andere verhuurder. 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 renovatieproject opnieuw gehuisvest moeten worden. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden. Bij een tijdelijke herhuisvesting kan de huurder het aanbod van een woning die voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, met behoud van de toepassing van artikel 5, §3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen. De huurder kan ook tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen. Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning en de waarborgregeling. Als de tijdelijke herhuisvesting plaatsvindt in een sociale huurwoning, mag de te betalen huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden niet hoger liggen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt.

Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden is de huurder verplicht om terug te keren naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten. Als dat niet het geval is, verhuist de huurder naar een andere woning van de verhuurder. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen met toepassing van artikel 10. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg. Als de verhuurder en de huurder overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel kan bezetten, wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.

Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen, met toepassing van artikel 10. In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën

overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

12. VERHAAL

Volgens art. 30. KSH.

12.1 ONDERWERPEN VOOR VERHAAL

Voor de hierna vermelde beslissingen van de verhuurder kan de kandidaat-huurder of huurder die zich benadeeld acht door die beslissing, met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder:

1° de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder

2° de beslissing om geen afwijking toe te staan m.b.t.

- de voorwaarde op de meerderjarigheid;
- op de inkomensgrens in geval de persoon is toegelaten tot een collectieve schuldenregeling.
- een versnelde toewijzing.

3° de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;

4° de beslissing om de toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder te weigeren,

5° de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven of een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden.

6° de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10 tweede lid, te weigeren

7° de beslissing, naar aanleiding van een uitdrukkelijk verzoek, om de kandidaat-huurder niet op te nemen in het referentiebestand, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat- huurders;

8° de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen.

9° de beslissing om op het einde van de huurperiode (huurovereenkomsten van negen jaar) niet in te gaan op het verzoek om de opzegging van de huurovereenkomst in te trekken.

12.2 PROCEDURE VOOR DE PUNTEN 11.1.1° tot 8°

Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval m.b.t. de toewijzing van een woning.

In dat geval moet hij de beoordeling binnen een jaar na datum van de betwiste toewijzing vragen.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de verhuurder vaststelt dat in het eerste geval, de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat in het vierde geval, de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na

ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang bij een eerstvolgende toewijzing.

Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, wordt:

- ✓ In het 2^{de} geval, de afwijking of de versnelde toewijzing toegestaan;
- ✓ In het 3^{de} geval de schrapping ongedaan gemaakt;
- ✓ In het 5^{de} geval de persoon ingeschreven of toegelaten tot toetreding van tot de huurovereenkomst;
- ✓ In het 6^{de} geval de voorkeur van de kandidaat-huurder aangenomen;
- ✓ In het 7^{de} geval, de beoordeling van de toezichthouder bepalend voor de vaststelling van het recht op de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders;
- ✓ In het 8^{ste} geval, de weigering van het aanbod niet in rekening gebracht voor de schrappingsgrond, vermeld in artikel 12,§1, eerste lid, 6°.

De beslissingen, vermeld in punt 11.1, met uitzondering van de beslissing, vermeld in het eerste lid, 1°, vermelden de verhaalsmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet gebeuren en de termijn waarbinnen het verhaal moet worden uitgeoefend.

Bij gebreke aan een formele beslissing voor 2° en 5° vermeld in 11.1, binnen een termijn van 2 maanden na het verzoek tot afwijking, versnelde toewijzing, inschrijving of toetreding, kan de kandidaat-huurder, met een aangetekende en gemotiveerde brief rechtstreeks een beoordeling vragen van de toezichthouder. De bepalingen van het derde en vijfde lid zijn daarop van toepassing

12.3 PROCEDURE VOOR HET INDIENEN VAN HET VERZOEKSCHRIFT DOOR DE HUURDER BIJ DE VERHUURDER TOT INTREKKING VAN DE OPZEGGING (PUNT 11.1.9°)

Om ontvankelijk te zijn, moet het verzoekschrift per aangetekende brief ingesteld worden binnen een vervaltermijn van 60 dagen, te rekenen vanaf het ingaan van de opzeggingstermijn.

De datum van afgifte op de post van het verzoekschrift geldt als datum van indiening van het verzoekschrift.

De verhuurder moet een beslissing nemen en die per aangetekende brief verzenden binnen een termijn van 30 dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van het verzoekschrift. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending. Als de beslissing negatief is, vermeldt de brief op straffe van nietigheid de mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen de huurder een gemotiveerd beroep kan instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder.

Als er geen beslissing is binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht ingewilligd te zijn en de opzegging zal dan ingetrokken worden. Dit is de best mogelijke rechtsbescherming voor de huurder ingeval van stilzitten van de verhuurder.

12.4 PROCEDURE VOOR HET INDIENEN VAN EEN BEROEPSCHRIFT DOOR DE HUURDER BIJ DE TOEZICHTHOUDER TEGEN DE BESLISSING VAN DE VERHUURDER OM NIET IN TE GAAN OP HET VERZOEK TOT INTREKKING VAN DE OPZEGGING.

Om ontvankelijk te zijn, moet het gemotiveerd beroepschrift per aangetekende brief ingesteld worden binnen een termijn van 30 dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van de beslissing van de verhuurder. De datum van afgifte op de post van het beroepschrift geldt

als datum van indiening van het beroepschrift.

De opzeggingstermijn wordt opgeschort vanaf de datum van indiening van het beroep tot de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder die het beroep onontvankelijk of ontvankelijk maar ongegrond verklaart. De schorsing van de opzeggingstermijn is noodzakelijk omdat artikel 97bis van de Vlaamse

Wooncode voorziet in een opzeggingstermijn van de huurovereenkomst van zes maanden. Na het afhandelen van het verzoek van de huurder bij de verhuurder, kunnen er al 60 dagen verstreken zijn. Vervolgens heeft de huurder terug 30 dagen de tijd om beroep bij de toezichthouder in te dienen. Dit betekent dat de helft van de voorziene opzeggingstermijn reeds verstreken is. Er is daarom geopteerd om bij een beroep bij de toezichthouder de opzeggingstermijn te schorsen.

In het beroepschrift kan de huurder zijn motivering uitgebreid opnemen; hij kan ook vragen gehoord te worden. De huurder kan zich op de hoorzitting laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman, een huurdersbond of een vertrouwenspersoon. In geval van een vertegenwoordiging door een huurdersbond of vertrouwenspersoon is een schriftelijk mandaat van de huurder nodig. Hiermee wordt de rechtsbescherming van de huurder voldoende gegarandeerd. Omdat het organiseren van een hoorzitting meer tijd vraagt, wordt in dat geval de beslissingstermijn van de toezichthouder verlengd tot 60 dagen. De toezichthouder moet zijn beslissing per aangetekende brief gelijktijdig aan de huurder en de verhuurder verzenden binnen een termijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt), te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van het beroepschrift. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

Om in geval van tijdelijke grote toestroom van beroepschriften of onvoorziene omstandigheden waar de toezichthouder mee te maken zou krijgen, een rechtsgeldige beslissing mogelijk te maken, wordt bepaald dat de toezichthouder eenmalig de termijn met 30 dagen kan verlengen. De beslissing om de termijn te verlengen moet gelijktijdig aan de huurder en de verhuurder verzonden worden binnen de oorspronkelijke beslissingstermijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt).

Als de toezichthouder zijn beslissing niet verzendt binnen de vastgelegde termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd. Dit is de best mogelijke rechtsbescherming voor de huurder ingeval van stilzitten van de toezichthouder. Dit betekent uiteraard niet dat de toezichthouder niet moet trachten elk beroepschrift binnen de gestelde termijn te behandelen.

13. BEGELEIDING VAN DE KANDIDAAT-HURDER EN HURDER

Artikel 29 bis.

De verhuurder zorgt voor het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken.

Die taken hebben betrekking op:

1° het laagdrempelig en klantvriendelijk onthalen en informeren van de personen die zich willen inschrijven, de kandidaat-huurders en de huurders, over alle aangelegenheden met betrekking tot het huren van en wonen in een sociale woning;

2° het begeleiden en ondersteunen van huurders bij het nakomen van hun huurderverplichtingen;

3° het organiseren van huurdervergaderingen en het ondersteunen van bewonersinitiatieven met het oog op informatieverspreiding, overleg met en betrokkenheid van de huurders.

Naast de taken, vermeld in het eerste lid, besteedt het sociaal verhuurkantoor bijzondere aandacht aan de individuele begeleiding en ondersteuning van de huurders, met het oog op het verbeteren van hun woon- en leefomstandigheden en het bevorderen van hun zelfredzaamheid.

De minister bepaalt de nadere invulling van deze basisbegeleidingstaken.

Als de huurder begeleiding nodig heeft die de basisbegeleiding overstijgt, verwijst de verhuurder de huurder door naar het O.C.M.W

14. HUURLASTEN EN KOSTEN EN VERGOEDINGEN TEN LASTE VAN DE (VER)HUURDER

Volgens art. 34, 35, 36 KSH

§1. Voor de verhuurder die de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage I, die bij dit besluit is gevoegd, gebruikt, geldt de regeling, vermeld in paragraaf 2.

§2. De huurlasten die ten laste van de huurder worden gelegd, zijn opgenomen in artikel 1, §1, van bijlage III, die bij dit besluit is gevoegd. De kosten en vergoedingen die ten laste van de verhuurder vallen, zijn opgenomen in artikel 1, §2, van bijlage III, die bij dit besluit is gevoegd.

De huurder betaalt de kosten en lasten, vermeld in artikel 1, §1, 1°, van bijlage III, die bij dit besluit is gevoegd, met maandelijkse voorafbetalingen. De andere kosten en lasten worden betaald met maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen, zoals bepaald door de verhuurder in het interne huurreglement. 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.

De verhuurder bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend. Dat overzicht omvat minimaal voor elke uitgavenpost:

- 1° de totale kostprijs die aan de huurders wordt toegewezen voor het afgelopen jaar, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen;
- 2° de aan de huurder toe te wijzen kostprijs;
- 3° in voorkomend geval de reeds betaalde voorafbetaling en het nog te betalen saldo;
- 4° de voorafbetaling of afbetaling die het komende jaar zal worden aangerekend.

De verhuurder stelt informatie over de verdeelsleutels die gehanteerd werden om de kostprijs, vermeld in het derde lid, 2°, te berekenen, ter beschikking van de huurder.

Zie bijlage 3: Kosten en lasten ten laste van de huurder en de verhuurder (vlg.. Bijlage III BVR dd. 12/10/2007).

De huurder betaalt de kosten en lasten met maandelijkse voorafbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met komende prijsstijgingen.

Jaarlijks gaat de verhuurder over tot individuele afrekening van de kosten en lasten die via voorafbetalingen zijn uitgevoerd.

BIJLAGE 1 AAN HET INTERN TOEWIJZINGSREGLEMENT

RATIONELE BEZETTING PATRIMONIUM

De toewijzing gebeurt op grond van de gezinssamenstelling en het woningtype

Het patrimonium wordt ingedeeld in types:

S - 01 – 02 – 03 – 04 – 05 = woning/appartement met respectievelijk 0 - 1 – 2 – 3 – 4 – 5 slaapkamers, en wordt toegewezen aan:

- S : - alleenstaande
- 01 : - alleenstaande of koppel
Bezettingsgraad min.1 pers./ max.2 pers
- 02 : - één of twee oudergezin met 1 kind of derde
Op verzoek van de kandidaat zijn max. 4 personen toegelaten (één of twee oudergezin met 2 kinderen)
- alleenstaande of koppel wanneer op eigen verzoek wordt gekozen voor een twee slaapkamer appartement/woning 'met als consequentie dat in de toekomst de prioriteit om met voorrang een appartement met 1 slaapkamer toegewezen te krijgen, vervalt. Indien het verzoek voor mutatie naar een geschikt appartement met 1 slaapkamer wordt aangevraagd omwille van de fysieke gesteldheid van de bewoner, wordt hiervoor wel de mogelijkheid behouden. (Bijvoorbeeld naar een gelijkvloers pand).
Bezettingsgraad min. 1 pers./ max.4 pers.
- 03 : - één of twee oudergezin met 1 kind of derde
- één of twee oudergezin met 1 kind en derde
- één of twee oudergezin met 2 kinderen
Op verzoek van de kandidaat zijn max. 5 personen toegelaten (één of twee oudergezin met 3 kinderen)
Bezettingsgraad min.2 pers./ max.5 pers.
- 04: - één of twee oudergezin met 1 kind en derde
- één of twee oudergezin met 2 kinderen
- één of twee oudergezin met 3 kinderen
- één of twee oudergezin met 2 kinderen en derde
Op verzoek van de kandidaat zijn max. 6 personen toegelaten (één of twee oudergezin met 4 kinderen)
Bezettingsgraad min.3 pers./ max.6 pers.
- 05: - één of twee oudergezin met 3 kinderen
- één of twee oudergezin met 2 kinderen en derde
- één of twee oudergezin met 4 kinderen
- één of twee oudergezin met 3 kinderen en derde
Op verzoek van de kandidaat zijn max. 7 personen toegelaten (één of twee oudergezin met 5 kinderen)
Bezettingsgraad min.4 pers./ max.7 pers.

b. Bij de toewijzing wordt rekening gehouden met de woongelegenheden die werden opgericht in het kader van een *bijzonder programma*.

De ADL-woningen gelegen in de Azalealaan en de Hazelaarstraat te Denderleeuw: worden toegewezen aan personen die een dienstverlening overeenkomst hebben ondertekend met de ADL-dienst;

c. Woningen/appartementen worden bij voorrang toegewezen aan 65+ers,

Overeenkomstig het lokale toewijzingsreglement van de stad Aalst, goedgekeurd door de Vlaams Minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding d.d. 25.10.2016 zijn volgende 19 appartementen opgenomen:

Straat	Huisnr	Busnr	Type
LAZARETSTRAAT	40	1	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER

DOKTER DE MOORSTRAAT	107	2	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER
DOKTER DE MOORSTRAAT	107	1	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER
LAZARETSTRAAT	7A	2	APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS
LAZARETSTRAAT	7A	1	APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS
DOKTER DE MOORSTRAAT	111	1	APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS
DOKTER DE MOORSTRAAT	113	2	APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS
DOKTER DE MOORSTRAAT	113	1	APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS
DOKTER DE MOORSTRAAT	115	2	APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS
DOKTER DE MOORSTRAAT	115	1	APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS
DOKTER DE MOORSTRAAT	117	2	APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS
DOKTER DE MOORSTRAAT	117	1	APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS
DOKTER DE MOORSTRAAT	119	1	APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS
SINT KAMIELSTRAAT	81	2	APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS
SINT KAMIELSTRAAT	81	1	APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS
HOSPITAALSTRAAT	8		APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS
HOSPITAALSTRAAT	6		APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS
HOSPITAALSTRAAT	4		APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS
HOSPITAALSTRAAT	2		APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS
SINT JOBSTRAAT	158	3	APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS
SINT JOBSTRAAT	158	2	APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS
SINT JOBSTRAAT	158	1	APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS

Per brief van 21 mei 2019 werd het nieuwe LTR van de stad Aalst goedgekeurd door de Vlaams Minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding en werden volgende 21 appartementen gelegen in het gebouw Wijmenput 4 bijkomend opgenomen:

Straat	Huisnr	Busnr	Type
WIJMENPUT	4	1	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER
WIJMENPUT	4	2	APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS
WIJMENPUT	4	3	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER
WIJMENPUT	4	4	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER
WIJMENPUT	4	5	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER
WIJMENPUT	4	11	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER
WIJMENPUT	4	13	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER
WIJMENPUT	4	14	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER
WIJMENPUT	4	15	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER
WIJMENPUT	4	16	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER
WIJMENPUT	4	17	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER
WIJMENPUT	4	18	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER
WIJMENPUT	4	21	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER
WIJMENPUT	4	23	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER
WIJMENPUT	4	24	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER
WIJMENPUT	4	25	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER
WIJMENPUT	4	26	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER
WIJMENPUT	4	27	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER
WIJMENPUT	4	28	APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER

In totaal worden **41** appartementen binnen ons patrimonium te Aalst met voorrang toegewezen aan 65-plussers.

Overeenkomstig het lokale toewijzingsreglement van de gemeente Denderleeuw, goedgekeurd door de Vlaams Minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding d.d. 17.10.2014 zijn volgende 44 appartementen opgenomen:

Straatnaam	Huisnummer	Busnummer	Woningtype
Ten Kouter	1	004	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	1	005	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	1	011	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	1	012	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	1	013	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	1	014	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	1	015	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	2	001	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	2	002	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	2	011	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	2	012	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	2	013	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	2	014	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	2	015	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	3	001	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	3	002	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	3	011	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	3	012	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	3	013	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	3	014	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	3	015	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	5	001	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	5	002	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	5	011	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	5	012	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	5	013	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	5	014	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Ten Kouter	5	015	Bejaardenflat met 1 slaapkamer
Hemelrijklaan	1	002	Appartement met 2 slaapkamers
Hemelrijklaan	1	003	Appartement met 2 slaapkamers
Hemelrijklaan	3	002	Appartement met 2 slaapkamers
Hemelrijklaan	3	003	Appartement met 2 slaapkamers
Hemelrijklaan	5	002	Appartement met 2 slaapkamers
Hemelrijklaan	5	003	Appartement met 2 slaapkamers
Hemelrijklaan	9	002	Appartement met 2 slaapkamers
Hemelrijklaan	9	003	Appartement met 2 slaapkamers
Hemelrijklaan	11	002	Appartement met 2 slaapkamers
Hemelrijklaan	11	003	Appartement met 2 slaapkamers
Hemelrijklaan	13	002	Appartement met 2 slaapkamers
Hemelrijklaan	13	003	Appartement met 2 slaapkamers

Hemelrijklaan	15	002	Appartement met 2 slaapkamers
Hemelrijklaan	15	003	Appartement met 2 slaapkamers
Hemelrijklaan	17	002	Appartement met 2 slaapkamers
Hemelrijklaan	17	003	Appartement met 2 slaapkamers

d. Toewijzing garages

Volgende reglementering wordt toegepast:

- ✓ Eén per gezin;
- ✓ Volgens de chronologische volgorde van het kandidatenregister;
- ✓ De kandidaten moeten in het bezit zijn van een *auto of motorvoertuig* met een cilinderinhoud van min. 50 cc.;
- ✓ Voorrang voor de huurder of bewoner van een door onze vennootschap gebouwd onroerend goed zonder garage, met voorrang aan de huurder;
- ✓ Bij gebrek aan kandidaten kan een tweede garage worden verhuurd aan een bestaande huurder van een 1^{ste} garage, indien de huurder aan al zijn huurdersverplichting voldoet;
- ✓ Overgangsbepaling voor garages die behoren tot appartementsgebouwen die momenteel gebruikt worden als bergingen. Deze mogen verder worden gebruikt als berging zolang de huidige bewoner het aanpalend appartement bewoont.
- ✓ Bij overlijden van de oorspronkelijke huurder(s) kan de garage/berging/staanplaats bij voorrang toegewezen worden aan een inwonend gezinslid tot de 2^{de} graad, op voorwaarde dat dit gezinslid de laatste 10 jaar ononderbroken ingewoond heeft bij de oorspronkelijke huurder(s);
- ✓ Indien een huurder van een garage zijn garage wenst te wisselen voor een andere garage, dient hij zich opnieuw kandidaat te stellen en de wachtlijst opnieuw te doorlopen, rekening houdend met bovenstaande prioriteiten.
- ✓ Bij gebrek aan kandidaten onder de sociale huurders worden de garages verhuurd aan privé-huurders.

BIJLAGE 2 AAN HET INTERN HUURREGLEMENT



Huurovereenkomst onbepaalde duur

Tussen de ondergetekenden:

De sociale huisvestingsmaatschappij **CVBA DEWACO-WERKERSWELZIJN**
met maatschappelijke zetel in Steenweg 439 te 9470 Denderleeuw, met ondernemingsnummer 0400 290
789, vertegenwoordigd door De heer Eddie Monsieur, voorzitter en Mevrouw Cathérine Vincent, directeur;

hierna de verhuurder te noemen

EN

(familienaam en eerste twee voornamen van de huurder(s))

met rijksregisternummer **RIJKSREGISTERNUMMER**

wonende te **ADRES**

hierna de huurder te noemen

ALGEMENE BEPALING

Deze huurovereenkomst valt onder de toepassing van titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering daarvan.

Artikel 1. VOORWERP VAN DE HUUR

De verhuurder geeft aan de huurder een woning in huur op het volgende adres:

ADRES

beschrijving van de woning¹:
woning of appartement met
een kelder, berging, terras, tuin, stalling, autostaanplaats of garage

Artikel 2. DUUR VAN DE HUUR

A. Deze huurovereenkomst is van onbepaalde duur en gaat in op «InvoegeDatum».

Artikel 3. HUURPRIJS, KOSTEN EN LASTEN

De basishuurprijs bedraagt **BEDRAG** euro. De te betalen huurprijs, die aangepast is aan het gezinsinkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de woning, bedraagt voor de eerste maand **BEDRAG** euro.

De verhuurder brengt de huurder met een gewone brief op de hoogte van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs, alsook van de datum waarop een nieuwe huurprijs ingaat.

Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijkse betaling voor de kosten en lasten **BEDRAG** euro.

~~Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijkse vergoeding voor het fotovoltaïsch zonne-energiesysteem ... euro.~~

Artikel 4. BETALING VAN DE HUURPRIJS EN KOSTEN EN LASTEN

De huurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten vóór de tiende dag van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft, op rekeningnummer 877-4599501-65 (IBAN BE18 8774 5995 0165) van de verhuurder.

Als de huurder de huurprijs of de kosten en lasten niet betaalt vóór de tiende dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de som verschuldigd is, kan de verhuurder op de achterstallige som een verhoging van maximaal 10% toepassen en de achterstallige som vermeerderen met de wettelijke interesten, tenzij er loonafstand is betekend bij afzonderlijke akte.

Artikel 5. WAARBORG

De huurder stelt een waarborg om zijn verbintenissen na te komen.

A. De waarborg bedraagt 1 001 euro en wordt op de rekening van de verhuurder gestort: 877-4599501-65 (IBAN BE18 8774 5995 0165).

¹ Als de woning beschikt over een tuin, een stalling of een garage, vermeldt u dat uitdrukkelijk in deze overeenkomst.

B. De waarborg wordt in schijven op de rekening van de verhuurder gestort: 877 4599501 65 (IBAN BE18 8774 5995 0165)

De gespreide betaling begint met een bedrag van euro, te betalen bij aanvang van de huurovereenkomst, gevolgd door schijven van euro, de eerste keer tegen /.... /..... en dan telkens tegen de van de daaropvolgende maand, zodat de volledige som tegen /.... /..... betaald is. De volledige som bedraagt euro. Er wordt een administratieve vergoeding van euro aangerekend.

Artikel 6. TOELICHTING OVER REGELGEVENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN

Bij de ondertekening van deze huurovereenkomst ontvang(t)(en) de huurder(s) een schriftelijke toelichting bij de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder.

Als de regelgeving verandert, wordt de toelichting aangepast en zorgt de verhuurder dat de aangepaste toelichting ter beschikking is van de huurder.

Artikel 7. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Een reglement van inwendige orde wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

Opgemaakt op «DatumOndertekening», in Denderleeuw, in één exemplaar meer dan er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen.

Handtekening

De verhuurder

Eddie Monsieur
Voorzitter

Cathérine Vincent
Directeur

Handtekening

Naam huurder(s)

Privacy: welke informatie heeft Dewaco Werkerswelzijn ?

Via onze maatschappijen kunt u een sociale woning huren. Wij houden daarom in lijsten en dossiers informatie over u bij. We gebruiken deze informatie om na te kijken of u ergens recht op hebt. Of om u beter te kunnen helpen.

Het Kaderbesluit Sociale Huur verplicht ons om uw gegevens elektronisch te verzamelen.

Het is niet de bedoeling dat organisaties informatie over u opvragen of verspreiden aan personen en bedrijven die geen goede reden hebben om uw informatie te krijgen. Daarom is er de privacywet die u beschermt.

Uw persoonsgegevens worden wel enkel verwerkt door de sociale huisvestings-maatschappij(en) waar u effectief ingeschreven werd. De maatschappij(en) waarbij u geen keuzes aangeduid heeft zullen niet beschikken over uw persoonsgegevens.

Welke informatie gebruiken wij van u?

Wij kijken na of u een sociale woning mag huren. Dit gebeurt als u zich inschrijft en als u een woning kunt huren. Ook als u huurt, gebruiken wij informatie over u.

Deze informatie is:

- Identificatiegegevens
- Rijksregisternummer
- Adres – en contactgegevens
- Gezinsamenstelling
- Taalkennis
- Financiële gegevens
- Eigendomsgegevens
- Eventueel: begeleidende diensten

Als uw kandidatuur of huurcontract stopt, bewaren wij uw gegevens nog 10 jaar. Dit is volgens de archiefwet.

Waar vragen wij informatie op?

U geeft ons heel wat informatie als u zich inschrijft, als u huurt, ... U bent altijd verplicht correcte informatie te geven. Doet u dit niet? Dan kunt u mogelijk geen sociale woning meer huren, geen huurpremie meer krijgen of moet u uw ontvangen huurpremie terugbetalen. Een strafrechtelijke vervolging kan ook.

Wij bevragen ook:

- Federale Overheidsdienst Financiën: gegevens rond belastbare inkomsten en eigendomsgegevens (Beraadslaging FO nr. 14/2009 van 1 oktober 2009 + Beraadslaging FO nr. 16/2012 van 28 juni 2012), gegevens over eigendommen en vennootschappen (Beraadslaging FO nr. 36/2016 van 27 oktober 2016 en Beraadslaging FO nr. 02/2018 van 11 januari 2018)
- Het rijksregister: rijksregisternummer, naam en voornamen, geboortedatum, geslacht, hoofdverblijfplaats en historiek, de plaats en datum van overlijden, de burgerlijke staat, samenstelling van het gezin, de nationaliteit en historiek, wettelijke samenwoning, het register waarin ingeschreven en de handelingsbekwaamheid (KB 22 mei 2001 + RR nr. 41/2007 van 12 december 2007 + RR nr. 60/2012 van 18 juli 2012 + Beraadslaging nr. 13/099 van 5 november 2013 + RR nr. 79/2013 van 11 december 2013 + RR nr. 02/2018 van 21 februari 2018)
- Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid: gegevens rond leefloon (Beraadslaging nr. 15/053 van 1 september 2015), handicap (Beraadslaging nr. 14/088 van 7 oktober 2014) en pensioenen (Beraadslaging nr. 16/090 van 4 oktober 2016)
- Vlaamse Agentschap voor Integratie & Inburgering: gegevens rond inburgering, taalbereidheid (Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012) en taalkennis (Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017)
- VREG: woninggegevens over de energetische waarde van sociale woningen (Beraadslaging VTC nr. 02/2010 van 6 oktober 2010)

Aan wie geven wij informatie?

Wij bezorgen informatie aan:

- Het agentschap Wonen-Vlaanderen: gegevens over de huurpremie en huursubsidie van kandidaat-huurders (Beraadslaging VTC nr. 37/2011 van 14 december 2011 en Beraadslaging RR nr. 19/2012 van 14 maart 2012), persoonsgegevens van de aanvragers van premies, sociale ontleners en sociale (kandidaat-)huurders en leden van hun huishouden (Beraadslaging VTC nr. 9/2014 van 9 april 2014), persoonsgegevens van sociale huurders voor de controle op de naleving van de Sociale Wooncode en andere wetgeving van sociale verhuur (Beraadslaging VTC nr. 13/2013 van 8 mei 2013), adresgegevens van sociale woningen en gronden (Beraadslaging VTC nr. 26/2015 van 29 juli 2015)
- De sociale verhuurkantoren (SVK's): persoonsgegevens van kandidaat-huurders en hun partner om een huursubsidie te krijgen (Beraadslaging VTC nr. 8/2015 van 25 maart 2015)
- De OCMW's: persoonsgegevens van kandidaat-huurders om een huurpremie (Beraadslaging VTC nr. 19/2015 van 20 mei 2015) en huursubsidie (Beraadslaging VTC nr. 29/2016 van 14 september 2016) te krijgen
- Het agentschap Inburgering & Integratie: gegevens rond inburgering, taalbereidheid en taalkennis (Beraadslaging VTC nr. 21/2012 van 26 september 2012 + Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012 + Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017)
- Collega huisvestingsmaatschappijen indien u ons vraagt om uw gegevens aan hen over te maken zodat u ook bij hen kan ingeschreven worden.

Kunt u uw informatie controleren en aanpassen?

Ja, dat kan. U kunt uw informatie altijd controleren. Stuur hiervoor een e-mail naar:

- privacy@dewaco.be of een brief naar, CVBA Dewaco-Werkerswelzijn, Steenweg 439, 9470 Denderleeuw

Wij bezorgen u dan deze informatie.

Is iets niet correct? Dan kunt u dit laten aanpassen. De foutieve informatie gebruiken wij niet meer.

Bent u niet akkoord met hoe wij informatie verwerken?

Vindt u dat wij onterecht informatie van u hebben? Dan kunt u ons vragen om deze informatie te wissen of om ze te bewaren, maar niet meer te gebruiken.

Ook kunt u een klacht indienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit via contact@apd-gba.be of via brief naar Drukpersstraat 35, 1000 Brussel.

Vermeld in deze e-mail of brief waarom u niet akkoord bent. De Gegevensbeschermingsautoriteit zal uw klacht behandelen.

Meer informatie over privacy?

Heeft u vragen over uw informatie?

Dan kunt u terecht bij onze maatschappijen.

U kunt ook terecht bij de privacyfunctionaris van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, ons ondersteunend agentschap bij de Vlaamse overheid, via privacy@vmsw.be.

Heeft u algemene vragen over privacy?

Dan kunt u terecht bij de Gegevensbeschermingsautoriteit. Meer informatie vindt u op

www.gegevensbeschermingsautoriteit.be .



Huurovereenkomst 9 jaar

Tussen de ondergetekenden:

De sociale huisvestingsmaatschappij **CVBA DEWACO-WERKERSWELZIJN**
met maatschappelijke zetel in Steenweg 439 te 9470 Denderleeuw, met ondernemingsnummer 0400 290
789, vertegenwoordigd door De heer Eddie Monsieur, voorzitter en Mevrouw Cathérine Vincent, directeur;

hierna de verhuurder te noemen

EN

NAAM huurder

met rijksregisternummer RIJKSREGISTERNUMMER
wonende te ADRES

hierna de huurder te noemen

ALGEMENE BEPALING

Deze huurovereenkomst valt onder de toepassing van titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende
de Vlaamse Wooncode en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering daarvan.

Artikel 8. VOORWERP VAN DE HUUR

De verhuurder geeft aan de huurder een woning in huur op het volgende adres:

ADRES

beschrijving van de woning²:
woning of appartement met
een kelder, berging, terras, tuin, stalling, autostaanplaats of garage

Artikel 9. DUUR VAN DE HUUR

A. Deze huurovereenkomst is gesloten voor een termijn van negen jaar, die ingaat op DATUM.

Onder de voorwaarden, vermeld in artikel 97bis van de Vlaamse Wooncode, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een termijn van telkens drie jaar.

Artikel 10. HUURPRIJS, KOSTEN EN LASTEN

De basishuurprijs bedraagt **BEDRAG** euro. De te betalen huurprijs, die aangepast is aan het gezinsinkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de woning, bedraagt voor de eerste maand **BEDRAG** euro.

De verhuurder brengt de huurder met een gewone brief op de hoogte van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs, alsook van de datum waarop een nieuwe huurprijs ingaat.

Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijkse betaling voor de kosten en lasten **BEDRAG** euro.

~~Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijkse vergoeding voor het fotovoltaïsch zonne energiesysteem ... euro.~~

Artikel 11. BETALING VAN DE HUURPRIJS EN KOSTEN EN LASTEN

De huurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten vóór de tiende dag van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft, op rekeningnummer 877-4599501-65 (IBAN BE18 8774 5995 0165) van de verhuurder.

Als de huurder de huurprijs of de kosten en lasten niet betaalt vóór de tiende dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de som verschuldigd is, kan de verhuurder op de achterstallige som een verhoging van maximaal 10% toepassen en de achterstallige som vermeerderen met de wettelijke interesten, tenzij er loonafstand is betekend bij afzonderlijke akte.

Artikel 12. WAARBORG

De huurder stelt een waarborg om zijn verbintenissen na te komen.

² Als de woning beschikt over een tuin, een stalling of een garage, vermeldt u dat uitdrukkelijk in deze overeenkomst.

A. De waarborg bedraagt 1 001 euro en wordt op de rekening van de verhuurder gestort: 877-4599501-65 (IBAN BE18 8774 5995 0165).

~~B. De waarborg wordt in schijven op de rekening van de verhuurder gestort: 877-4599501-65 (IBAN BE18 8774 5995 0165)~~

~~De gespreide betaling begint met een bedrag van euro, te betalen bij aanvang van de huurovereenkomst, gevolgd door schijven van euro, de eerste keer tegen /.... /..... en dan telkens tegen de van de daaropvolgende maand, zodat de volledige som tegen /.... /..... betaald is. De volledige som bedraagt euro. Er wordt een administratieve vergoeding van euro aangerekend.~~

Artikel 13. TOELICHTING OVER REGELGEVENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN

Bij de ondertekening van deze huurovereenkomst ontvang(t)(en) de huurder(s) een schriftelijke toelichting bij de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder.

Als de regelgeving verandert, wordt de toelichting aangepast en zorgt de verhuurder dat de aangepaste toelichting ter beschikking is van de huurder.

Artikel 14. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Een reglement van inwendige orde wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

Opgemaakt op DATUM, in Denderleeuw, in één exemplaar meer dan er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen.

Handtekening

De verhuurder

Eddie Monsieur

Voorzitter

Cathérine Vincent

Directeur

Handtekening

Naam huurder(s)

Privacy: welke informatie heeft Dewaco Werkerswelzijn ?

Via onze maatschappijen kunt u een sociale woning huren. Wij houden daarom in lijsten en dossiers informatie over u bij. We gebruiken deze informatie om na te kijken of u ergens recht op hebt. Of om u beter te kunnen helpen.

Het Kaderbesluit Sociale Huur verplicht ons om uw gegevens elektronisch te verzamelen.

Het is niet de bedoeling dat organisaties informatie over u opvragen of verspreiden aan personen en bedrijven die geen goede reden hebben om uw informatie te krijgen. Daarom is er de privacywet die u beschermt.

Uw persoonsgegevens worden wel enkel verwerkt door de sociale huisvestings-maatschappij(en) waar u effectief ingeschreven werd. De maatschappij(en) waarbij u geen keuzes aangeduid heeft zullen niet beschikken over uw persoonsgegevens.

Welke informatie gebruiken wij van u?

Wij kijken na of u een sociale woning mag huren. Dit gebeurt als u zich inschrijft en als u een woning kunt huren. Ook als u huurt, gebruiken wij informatie over u.

Deze informatie is:

- Identificatiegegevens
- Rijksregisternummer
- Adres – en contactgegevens
- Gezinsamenstelling
- Taalkennis
- Financiële gegevens
- Eigendomsgegevens
- Eventueel: begeleidende diensten

Als uw kandidatuur of huurcontract stopt, bewaren wij uw gegevens nog 10 jaar. Dit is volgens de archiefwet.

Waar vragen wij informatie op?

U geeft ons heel wat informatie als u zich inschrijft, als u huurt, ... U bent altijd verplicht correcte informatie te geven. Doet u dit niet? Dan kunt u mogelijk geen sociale woning meer huren, geen huurpremie meer krijgen of moet u uw ontvangen huurpremie terugbetalen. Een strafrechtelijke vervolging kan ook.

Wij bevragen ook:

- Federale Overheidsdienst Financiën: gegevens rond belastbare inkomsten en eigendomsgegevens (Beraadslaging FO nr. 14/2009 van 1 oktober 2009 + Beraadslaging FO nr. 16/2012 van 28 juni 2012), gegevens over eigendommen en vennootschappen (Beraadslaging FO nr. 36/2016 van 27 oktober 2016 en Beraadslaging FO nr. 02/2018 van 11 januari 2018)
- Het rijksregister: rijksregisternummer, naam en voornamen, geboortedatum, geslacht, hoofdverblijfplaats en historiek, de plaats en datum van overlijden, de burgerlijke staat, samenstelling van het gezin, de nationaliteit en historiek, wettelijke samenwoning, het register waarin ingeschreven en de handelingsbekwaamheid (KB 22 mei 2001 + RR nr. 41/2007 van 12 december 2007 + RR nr. 60/2012 van 18 juli 2012 + Beraadslaging nr. 13/099 van 5 november 2013 + RR nr. 79/2013 van 11 december 2013 + RR nr. 02/2018 van 21 februari 2018)
- Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid: gegevens rond leefloon (Beraadslaging nr. 15/053 van 1 september 2015), handicap (Beraadslaging nr. 14/088 van 7 oktober 2014) en pensioenen (Beraadslaging nr. 16/090 van 4 oktober 2016)
- Vlaamse Agentschap voor Integratie & Inburgering: gegevens rond inburgering, taalbereidheid (Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012) en taalkennis (Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017)
- VREG: woninggegevens over de energetische waarde van sociale woningen (Beraadslaging VTC nr. 02/2010 van 6 oktober 2010)

Aan wie geven wij informatie?

Wij bezorgen informatie aan:

- Het agentschap Wonen-Vlaanderen: gegevens over de huurpremie en huursubsidie van kandidaat-huurders (Beraadslaging VTC nr. 37/2011 van 14 december 2011 en Beraadslaging RR nr. 19/2012 van 14 maart 2012), persoonsgegevens van de aanvragers van premies, sociale ontleners en sociale (kandidaat-)huurders en leden van hun huishouden (Beraadslaging VTC nr. 9/2014 van 9 april 2014), persoonsgegevens van sociale huurders voor de controle op de naleving van de Sociale Wooncode en andere wetgeving van sociale verhuur (Beraadslaging VTC nr. 13/2013 van 8 mei 2013), adresgegevens van sociale woningen en gronden (Beraadslaging VTC nr. 26/2015 van 29 juli 2015)
- De sociale verhuurkantoren (SVK's): persoonsgegevens van kandidaat-huurders en hun partner om een huursubsidie te krijgen (Beraadslaging VTC nr. 8/2015 van 25 maart 2015)
- De OCMW's: persoonsgegevens van kandidaat-huurders om een huurpremie (Beraadslaging VTC nr. 19/2015 van 20 mei 2015) en huursubsidie (Beraadslaging VTC nr. 29/2016 van 14 september 2016) te krijgen
- Het agentschap Inburgering & Integratie: gegevens rond inburgering, taalbereidheid en taalkennis (Beraadslaging VTC nr. 21/2012 van 26 september 2012 + Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012 + Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017)
- Collega huisvestingsmaatschappijen indien u ons vraagt om uw gegevens aan hen over te maken zodat u ook bij hen kan ingeschreven worden.

Kunt u uw informatie controleren en aanpassen?

Ja, dat kan. U kunt uw informatie altijd controleren. Stuur hiervoor een e-mail naar:

- privacy@dewaco.be of een brief naar, CVBA Dewaco-Werkerswelzijn, Steenweg 439, 9470 Denderleeuw

Wij bezorgen u dan deze informatie.

Is iets niet correct? Dan kunt u dit laten aanpassen. De foutieve informatie gebruiken wij niet meer.

Bent u niet akkoord met hoe wij informatie verwerken?

Vindt u dat wij onterecht informatie van u hebben? Dan kunt u ons vragen om deze informatie te wissen of om ze te bewaren, maar niet meer te gebruiken.

Ook kunt u een klacht indienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit via contact@apd-gba.be of via brief naar Drukpersstraat 35, 1000 Brussel.

Vermeld in deze e-mail of brief waarom u niet akkoord bent. De Gegevensbeschermingsautoriteit zal uw klacht behandelen.

Meer informatie over privacy?

Heeft u vragen over uw informatie?

Dan kunt u terecht bij onze maatschappijen.

U kunt ook terecht bij de privacyfunctionaris van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, ons ondersteunend agentschap bij de Vlaamse overheid, via privacy@vmsw.be.

Heeft u algemene vragen over privacy?

Dan kunt u terecht bij de Gegevensbeschermingsautoriteit. Meer informatie vindt u op

www.gegevensbeschermingsautoriteit.be .

<u>NAAM</u>	<u>VOORNA(A)M(EN)</u>	<u>GEBOORTEDATUM</u>	<u>GEBOORTEPLAATS</u>	<u>WOONPLAATS</u>	<u>RIJKSREGISTERNUMMER</u>
<u>1.</u> «NAAM»	«VOORNAAM»	«GEBOORTEDATUM»	«GEBOORTEPLAATS»	DENDERLEEUEW	«RIJKSREGISTERNUMMER»
<u>2.</u>					
<u>3.</u>					
<u>4.</u>					
<u>5.</u>					
<u>6.</u>					

Hierna genoemd de huurders,

Wordt overeengekomen wat volgt:

De heer/mevrouw «VOORNAAM» «NAAM» (naam referentiehurder) vermeld onder nummer 1 is de referentiehurder van de sociale huurwoning waarop de huurovereenkomst betrekking heeft en wordt dus als zodanig door de huurders aangewezen.

Opgemaakt op <datum> te Denderleeuw

Iedere partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

de referentiehurder handtekening (handtekening voorafgegaan door "gelezen en goedgekeurd")	de huurder(s) handtekening(en)	De sociale huisvestingsmaatschappij CVBA Dewaco Werkerswelzijn met maatschappelijke zetel te Denderleeuw, Steenweg 439, 9470 Denderleeuw ingeschreven in het rechtspersonenregister te Dendermonde onder het ondernemingsnummer 0400.290.789 erkend door de VHM onder het nummer 4015 en hier vertegenwoordigd door Cathérine Vincent, directeur of een afgevaardigde, hierna genoemd "de verhuurder" verklaart kennis te hebben genomen van de keuze van de huurders.	Handtekening De verhuurder
--	-----------------------------------	--	-------------------------------

ADDENDUM HUUROVEREENKOMST WAARBORG

Vanaf 1 maart 2014 treden er wijzigingen inzake de huurwaarborg op.

KEUZE GESPREIDE BETALING HUURWAARBORG

Art. 1. De heer/Mevrouw <Naam> hierna genoemd “de huurder”, maakt gebruik van zijn/haar recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen.³

Art. 2. De sociale huisvestingsmaatschappij CV/NV Dewaco Werkerswelzijn met maatschappelijke zetel te Denderleeuw ingeschreven in het rechtspersonenregister te 4015 onder het ondernemingsnummer 400.290.789 en hier vertegenwoordigd door mevrouw Cathérine Vincent hierna genoemd “de verhuurder” verklaart kennis te hebben genomen van de keuze van de huurder.

Art. 3. Wanneer de verhuurder beslist om de waarborg in zijn handen te storten en niet te plaatsen op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder dan kan de totale waarborgsom maximaal twee maanden basishuurprijs⁴ bedragen, met een maximum van 800 euro⁵ (geïndexeerd tot 953 euro in 2017).

Art. 4. Voor de aanvang van de huurovereenkomst betaalt de huurder de eerste schijf tot samenstelling van de waarborg. De eerste schijf is minimaal gelijk aan de reële huurprijs.

Art. 5. De samenstelling van de waarborg gebeurt door 10 maandelijkse betalingen van gelijke bedragen gespreid over 10 maanden.

Art. 6. De verhuurder heeft een afbetalingstabel opgesteld dat door de huurder wordt ondertekend en goedgekeurd. De afbetalingstabel wordt bij dit addendum gevoegd.

Art.7. De huurder verbindt zich ertoe de maandelijkse betalingen samen met de betaling van huurprijs en huurlasten te voldoen.

³ Artikel 37 Kaderbesluit Sociale Huur (Besluit van 12/10/2007 van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode)

⁴ Artikel 38 Kaderbesluit Sociale Huur (Besluit van 12/10/2007 van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode)

⁵ Artikel 37, §2, tweede lid Kaderbesluit Sociale Huur (Besluit van 12/10/2007 van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode)

Art. 8. De maandelijkse betalingen brengen interest op. Die interest zal minimaal gelijk zijn aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

Art. 9. De huurder behoudt steeds het recht om het resterende saldo in één keer te betalen aan de verhuurder voordat de termijn van zes maanden is afgelopen.

Art. 10. De huurder verbindt zich ertoe een administratieve vergoeding van 10 euro⁶ (geïndexeerd tot 12 euro in 2017) te betalen.

Art. 11. Als het door de huurder aan de verhuurder betaalde bedrag tot betaling van de waarborg, de huurprijs en de huurlasten ontoereikend is, wordt het betaalde bedrag eerst ingezet voor de maandelijkse betaling voor de samenstelling van de huurwaarborg.

Opgemaakt op te Denderleeuw in evenveel exemplaren als er partijen zijn.

Handtekening

Handtekening

De verhuurder

Huurder

(handtekening voorafgegaan door "gelezen en goedgekeurd")

⁶ Artikel 37, §5, eerste lid Kaderbesluit Sociale Huur (Besluit van 12/10/2007 van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode)

BIJLAGE 4 AAN INTERN HUURREGLEMENT

Volgens bijlage III bij BVR dd. 30/09/2011:

Kosten en lasten ten laste van de huurder en de verhuurder.

Artikel 1

§ 1. De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald:

1° De kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;

2° De kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;

3° De kosten verbonden aan:

a) het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal;

b) het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen- en containers;

c) het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;

d) ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;

e) het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingsystemen;

4° De door de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard;

5° De premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten, evenals de werkingskosten van de verhuurder betreffende het behandelen van schadedossiers;

6° De kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel- televisie- of radio-antenne;

7° De belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of

het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;

8° Elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van het in werking treden van dit besluit geen rekening kon worden gehouden.

De werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van de verhuisaanvragen van de huurder die niet vallen onder de toepassing van artikel 19, eerste lid, of artikel 37 bis van het besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007 tot reglementering van het sociaal huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, vallen ten laste van de huurder. (uitgezonderd mutatie omwille van rationele bezetting en herhuisvesting omwille van renovatie werken.)

De Raad van Bestuur beslist om deze werkingskosten vast te leggen op 100 euro per verhuisdossier.

§ 2. De kosten en lasten welke ten laste van de verhuurder vallen, zijn deze verbonden aan de eigendom van de woning, zoals:

1° De kosten verbonden aan het berekenen en opvolgen van de maandelijkse voorafbetalingen en de jaarlijkse afrekening betreffende de kosten en lasten uit artikel 1 - § 1;

2° De kosten verbonden aan:

- a) de aanleg van groenruimten;
- b) grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals bijvoorbeeld het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen;
- c) de aankoop, de installatie, het herstellen en het groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

3° De belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het bezit van de woning.

Artikel 2

Als de verhuurder een onderhoudscontract heeft afgesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste valt van de huurder, aan hem worden doorgerekend.

Artikel 3

De aan de huurder aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten.

Artikel 4

Als de verhuurder de kosten of lasten, vermeld in artikel 1 - § 1, moet verdelen onder meerdere huurders, gebeurt dit op de hierna vermelde wijze:

1° Voor de kosten, vermeld in artikel 1 - § 1- 1°, wordt het verbruik per woningcomplex of per kostenplaats →

- Als er *individuele tellers per woning* bestaan: bepaald aan de hand van de tellerstand. De kost van de huur, het onderhoud en het gebruik van de tellers wordt gelijk verdeeld over de woningen.

- Als er enkel een *collectieve teller staat met individuele meettoestellen in de woningen*: verdeeld op basis van de opname van de individuele meterstand of op basis van de verdeelsleutel die wordt aanbevolen door de firma die de meters installeerde. De kostprijs van de huur, het onderhoud en de opname van de meettoestellen wordt gelijk verdeeld over het aantal woningen, evenals eventuele andere vaste kosten.

- Als er *enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen van water*: verdeeld volgens het aantal bewoners per woning. Het verbruik van gas, stookolie, elektriciteit en andere energie wordt gelijk of proportioneel op basis van de oppervlakte van de woningen verdeeld en dit naargelang de beslissing van de verhuurder.

2° De kosten, vermeld in artikel 1 - § 1 – 2°, (energieverbruik in gemeenschappelijke delen) worden per woningcomplex gelijk verdeeld over het aantal woningen. Indien er enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen en het verbruik van de gemene delen niet kan worden vastgesteld, wordt de totale verbruikskost per woningcomplex verdeeld overeenkomstig de werkwijze vermeld in 1°.

3° De kosten, vermeld in artikel 1 - § 1 – 3° en 4°, worden gelijk verdeeld over het aantal woningen waarvoor ze werden gemaakt.

4° Als de omnium brandverzekering, vermeld in artikel 1 - § 1 – 5°, betrekking heeft op meerdere woningen, verdeelt de verhuurder de kostprijs van de premie van de afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden gelijk over het aantal woningen, of volgens de sleutel die de verzekeraar aanbeveelt.

5° De kosten, vermeld in artikel 1- § 1 – 6°, worden gelijk verdeeld onder de huurders die van de antenne gebruik maken.

6° Als de kosten, vermeld in artikel 1 - § 1 – 7° en 8°, samenhangen met de kosten, vermeld in artikel 1 - § 1 – 1°, worden ze per woningcomplex verdeeld conform de verdeling van de desbetreffende verbruikspost.

In de andere gevallen worden zij gelijk of proportioneel op basis van het aantal bewoners of de oppervlakte van de woningen verdeeld over het aantal woningen waarvoor de kosten werden gemaakt en dit naargelang de beslissing van de verhuurder.

BIJLAGE 5 AAN HET INTERN TOEWIJZINGSREGLEMENT

AANPAK ONDERBEZETTING

Fase 1. Inventarisatie

Wat is onderbezet wonen?

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners groter dan 1 is. (zie artikel 37)

Wat betekent dit voor Dewaco-Werkerswelzijn?

Onderstaand toestand op **14/05/2020**

Bij nazicht van de dossiers blijkt dat er momenteel 74 woningen onderbezet zijn waarvan 1 ADL-woning met 4 slaapkamers te Denderleeuw Hazelaarstraat.

Er zijn geen 2 opzeggingen lopende en 10 1 huurders bezitten heeft bezit momenteel ook nog altijd eigendom waarvoor hij reeds brieven ontvangen heeft. Hieronder vindt u een opdeling van de woningen/appartementen.

Aalst (8 appartementen) (zie bijlage)

- Rozendreef: 4 appartementen met 3 slaapkamers
- Oscar Debunnestraat 1 appartement met 3 slaapkamers
- Lazaretstraat-Gasthuisstraat: 2 3 appartementen (duplex) met 3 slaapkamers
- Sint Kamielstraat: 1 appartement met 3 slaapkamers.
- Doornveld: 1 woning met drie slaapkamers.

Denderleeuw (57 58 woningen + 8 9 appartementen) (zie bijlage)

- Hemelrijklaan: 5 7 appartementen met 3 slaapkamers
- Meiboomlaan: 2 1 appartementen met 3 slaapkamer
- Azalealaan: 1 appartement met 3 slaapkamers
- Meiboomlaan-Azalealaan-Acaciaaan: 2 3 woningen met 5 slaapkamers
- Wijk F. Van De Ponselelaan-Meiboomlaan-Eikenlaan-Azalealaan-Acaciaaan-Seringenlaan-Leeuwerikenlaan: 35 31 woningen met 3 slaapkamers
- Wijk Meiboomlaan-Eikenlaan-Azalealaan-Acaciaaan-Seringenlaan: 19 23 woningen met 4 slaapkamers
- 1 ADL-woning met 4 slaapkamers

De lijst hieronder is opgemaakt volgens het aantal gezinsleden en het aantal slaapkamers.

Het cijfer hieronder is de aftrek van deze twee cijfers:

Bv. Een alleenstaande woont in een appartement/woning met 5 slaapkamers dan trekken we 1 van 5 af en is de uitkomst 4. De huurder heeft 4 slaapkamers op overschot.

- 11 huurders: 3 waarvan 1 ADL-huurder (groter dan 2)
- 63 huurder: 2 (groter dan 1)

Probleem:

Er zijn meer appartementen in Aalst dan in Denderleeuw voor alleenstaanden.

De huurlasten in de woningen zijn lager dan in de appartementen. De kans is groot dat de huurders een appartement zal toegewezen worden. Hogere huurlasten hebben invloed op de huurprijsberekening.

Voorstel om de huurders van Denderleeuw ook de mogelijkheid te geven dat ze hun kunnen inschrijven in Aalst in toepassing van de absolute voorrangregel volgens rationele bezetting artikel 19, eerste lid, 3° KSH

Fase 2: Aanschrijven huurders

Alle huurders die 'onderbezet' wonen werden aangeschreven op **28/03/2018** om zich in te schrijven in het wachtregister en ze werden aangemoedigd om een ruime keuze te maken. Voorstel is verhuis binnen een straal van 5 km. Daarom zouden we de huurders binnen hun gemeente willen verhuizen.

Op **16 mei 2018** werd een informatievergadering georganiseerd voor alle bewoners van de wijk Hemelrijk.

De betrokken huurders werden geïnformeerd waarom ze onderbezet wonen en hoe Dewaco-Werkerswelzijn dit aanpakt, en met de mogelijke consequenties. Deze titel uit het Intern Huurreglement wordt meegestuurd ter info.

De huurder die onderbezet woont, wordt eerst gevraagd zich vrijwillig in te schrijven in het register. Zo kan hij voorkeuren aangeven op basis van KSH art. 10 inzake type en ligging, zolang deze maar voldoende mogelijkheden op een niet onderbezette toewijzing garanderen. Indien de inschrijving te beperkt is, vrijwaart hen dit niet van een valabel aanbod.

Dewaco-Werkerswelzijn zal ook trachten via een aanmoedigingsbeleid een betere bezetting van haar patrimonium na te streven. Het betreft dan het aanbod van woningen die niet per se 'valabel' zijn volgens hierna vermelde definitie, maar wel de onderbezetting oplossen. Bij weigering zijn hier geen consequenties aan verbonden.

Als de huurder die onderbezet woont zich niet op vrijwillige basis inschrijft in het register kan Dewaco-Werkerswelzijn een 'valabel' aanbod doen aan de huurder en dit dus zonder rekening te houden met voorkeuren naar type en ligging. Dit is een aanbod dat voldoet aan volgende voorwaarden:

1° de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken;

2° de woning ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning;

3° de reële huurprijs, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, van bijlage III, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, van bijlage III.

De toewijzing van woningen die in aanmerking komen voor herhuisvesting van huurders die in een onderbezette woning wonen, gebeurt volgens een 'rits-systeem' per gemeente.

Afwisselend wordt een woning toegewezen via de reguliere verhuringslijsten (incl. mutatievoorrang rationele bezetting) en de lijst voor een valabel aanbod.

Bij de toekenning van een valabel aanbod wordt achtereenvolgens aan volgende huurders een voorrang toegekend:

1. De huurders die zich op vrijwillige basis inschrijven in het register

2. De huurders waarbij de onderbezetting het grootste is. Volgende rangorde wordt gevolgd:
 - Huurders waarbij de onderbezetting groter is dan 3
 - Huurders waarbij de onderbezetting groter is dan 2
 - Huurders waarbij de onderbezetting groter is dan 1

3. De huurder van de woning met de oudste datum van eerste verhuring.

Als een valabel aanbod tweemaal geweigerd wordt, met een tussenperiode van minimum 3 maanden, heeft dit consequenties voor de huurder, afhankelijk van de startdatum van de typehuurovereenkomst:

- De opzeg wordt gegeven voor een typehuurovereenkomst van na 1 maart 2017.
- De toepassing van een onderbezettingsvergoeding voor een typehuurovereenkomst van voor 1 maart 2017. Deze onderbezettingsvergoeding bedraagt 31 euro/maand voor elke slaapkamer te veel (bedrag 2018-wrodt jaarlijks geïndexeerd).

Elk jaar wordt de lijst van onderbezette woningen geactualiseerd en worden de resultaten van de aanpak onderbezetting voorgelegd aan de Raad van Bestuur die in functie van de evaluatie de aanpak bijstuurt en deze openbaar maakt zoals hoger beschreven door opname in het Intern Huurreglement.

Voor de verdere toepassing van deze aanpak wordt volgende timing gehanteerd:

Fasering	Voorstel timing
Fase 1	Raad van bestuur 05/10/2017
Fase 2 Vraag vrijwillige mutatie	Start april 2018
Fase3 Geen reactie/weigering Ambtshalve inschrijving huurders	Start juni 2020

De timing na de inventarisatie betreft telkens de start van de communicatie naar de huurder. Het vervolg van de procedure is afhankelijk van de lokale context. De resultaten zijn vooral afhankelijk van het aantal geschikte kleinere woningen die ter beschikking komen.