



Intern Huurreglement

SHM Denderstreek

**Heilig Hartlaan 54
9300 Aalst**

**Tel: 053/77.15.18
Fax: 053/77.88.22**

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 14.03.2008, BVR 18.07.2008, BVR 10.10.2008, BVR 06.02.2009, BVR 12.11.2010, BVR 30.09.2011, BVR 28.10.2011, 23.12.2013 en BVR 23.12.2016 hierna genoemd KSH, heeft de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij Denderstreek, hierna genoemd de verhuurder of SHM, in zijn vergadering van 19/10/2021 haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend Intern huurreglement.

1 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.

2 INSCHRIJVINGS- EN SCHRAPPINGSVOORWAARDEN

Cfr. Art. 3. KSH.

2.1 ALGEMENE INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN (§ 1)

Volgende personen dienen te voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde:

- De persoon die zich opgeeft als toekomstig referentiehuurder.
- De persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentiehuurder gehuwd is, of die met hem wettelijk samenwoont, of die zijn feitelijke partner is.

Men moet daarbij voldoen aan volgende toelatingsvoorwaarden:

- De leeftijd.
- De opname in het bevolkings- dan wel vreemdeling-/enregister.
- De hoogte van het inkomen.
- Het al dan niet hebben van onroerend bezit.

Leeftijdsvoorwaarde: De persoon is meerderjarig; minderjarigen die ontvoegd zijn of begeleid zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW, kunnen zich eveneens inschrijven.

Verblijfsvoorwaarde: Alleen personen die recht hebben op duurzaam verblijf, komen in aanmerking voor een sociale huurwoning. De toegang tot sociale woningen wordt gekoppeld aan de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

Personen die bij gebrek aan bestaansmiddelen niet langer in het bevolkings- of vreemdelingenregister staan, hebben het recht om ingeschreven te worden op een referentieadres in de gemeente waar ze gewoonlijk vertoeven. Dat kan op het adres van het OCMW, maar ook bij een natuurlijk persoon. Het referentieadres is dan ook afdoende om te voldoen aan de voorwaarde van het recht op duurzaam verblijf.

Inkomensvoorwaarde: De kandidaat-huurder moet voldoen aan een inkomensvoorwaarde. Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar het referentie-inkomen. Uitzonderlijk kan het huidige inkomen of het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking worden genomen.

Het referentie-inkomen is de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- het leefloon;
- de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten. Het aanslagbiljet moet betrekking hebben op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de inschrijvings- of toelatingsdatum. Voor inschrijvingen en toewijzingen in 2020 zal dus ofwel rekening worden gehouden met de inkomsten van het jaar 2017 als het aanslagbiljet voor aanslagjaar 2018 het laatst beschikbare aanslagbiljet is ofwel met de inkomsten van het jaar 2018 als het aanslagbiljet voor aanslagjaar 2019 het laatst beschikbare aanslagbiljet is.

Onroerende bezitsvoorwaarden: De volgende voorwaarden inzake onroerend bezit in binnen- en buitenland zijn van toepassing:

- De kandidaat-huurder mag geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, hebben.
- De kandidaat-huurder mag geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik heeft gegeven, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij zakelijke rechten als hierboven vermeld heeft ingebracht

Als een persoon zich wil inschrijven voor een sociale assistentiewoning geldt aanvullend de volgende voorwaarde: hij of een van zijn gezinsleden is minstens 65 jaar oud.

Indien er bij SHM Denderstreek geen kandidaten meer op de wachtlijst staan die voldoen aan deze voorwaarde komt volgende kandidaat met voorrang in aanmerking: hij of een van zijn gezinsleden minstens 60 jaar oud is en zorgbehoevend. Dit wordt aangetoond met een medisch en /of sociaal verslag.

2.1.1 DE MOGELIJKHEDEN VOOR DE KANDIDAAT-HUURDER OM EEN KEUZE TE STELLEN

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur bepalen op basis van de ligging en het type van de woning die hij wenst te huren. Hij kan tevens de maximale huurprijs en (vaste) huurlasten opgeven die hij wenst te betalen.

De verhuurder kan de voorkeur van een kandidaat-huurder weigeren als hij van oordeel is dat die voorkeur leidt tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte.

- Financiële draagkracht
- Gezondheidsredenen
- Fysieke mobiliteit
- Bereikbaarheid van school, werk, en sociaal/ familiaal netwerk
- Mantelzorg.
- Een kandidaat-huurder die zich inschrijft voor een sociale assistentiewoning of een ADL-woning mag zich beperken tot het aanbod van de sociale assistentiewoningen of ADL-woningen.

2.2 DE INKOMENSVOORWAARDEN (§ 3)

De inkomensgrenzen zijn vastgesteld op:

- 25.317,00 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- 27.438,00 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap, en die geen andere personen ten laste heeft;
- 37.974,00 euro, verhoogd met 2.123,00 euro per persoon ten laste voor anderen.

De volgende personen worden als persoon ten laste beschouwd:

- Het kind dat minderjarig is of waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt betaald en dat bij de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of huurder gedomicilieerd is, wordt als persoon ten laste beschouwd.
- Het kind van de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder, of een van de gezinsleden dat niet gedomicilieerd is bij deze personen, maar er op regelmatige basis verblijft, wordt als persoon ten laste beschouwd als het minderjarig is of als er kinderbijslag wordt voor betaald. Als er geen formele beslissing kan worden voorgelegd (uitspraak jeugdrechter, regelingsakte, vonnis, gehomologeerde overeenkomst...) volstaat een verklaring op erewoord door beide ouders. Dat kan bij inschrijving, actualisering, toewijzing als bij iedere aanpassing van de huurprijs het geval zijn.

De inkomensgrenzen, vermeld in het eerste lid, worden minimaal om de vier jaar door de minister 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.

2.3 UITZONDERINGSREGEL OP DE INKOMENSVORWAARDE (§ 3)

Beschikt geen van de kandidaat-huurders over een aanslagbiljet, of is de som van het referentie-inkomen van de kandidaat-huurders gelijk aan 0, dan wordt het huidige inkomen genomen. Het huidige inkomen wordt door de verhuurder vastgesteld op basis van inkomensgegevens van drie maanden die voorafgaan aan het toetsingsmoment. De bedoeling is een zo representatief mogelijk beeld te krijgen van de huidige inkomenssituatie van de kandidaat-huurder. Er wordt geen rekening gehouden met toekomstige inkomenswijzigingen, bijvoorbeeld de situatie na toewijzing van de sociale huurwoning.

Het huidige inkomen wordt ook gehanteerd indien blijkt dat de som van het referentie-inkomen van de kandidaat-huurders, na indexatie, hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrens.

Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan de verhuurder autonoom beslissen om het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen. Het actueel besteedbaar inkomen is gelijk aan het huidige inkomen, maar dan berekend over een periode van minimaal drie van de afgelopen zes maanden. Daarnaast wordt rekening gehouden met vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen die van het inkomen worden afgetrokken.

2.4 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 eigendomsvoorwaarde geldt niet als:

- De woning of perceel, bestemd voor woningbouw, in onverdeeldheid:
 Wanneer de kandidaat-huurder samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een van de volgende zakelijke rechten heeft, dan kan hij zich toch inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning, op voorwaarde dat de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen:
 - Ze hebben samen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom;
 - Ze hebben samen een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw;
 - Ze hebben samen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik gegeven.
 De kandidaat-huurder moet uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning.

- Op basis van het kosteloos karakter:
 Als een kandidaat-huurder een zakelijk recht ten kosteloze titel heeft verworven (bv. schenking, erfenis), kan hij zich toch inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning in de volgende situaties:
 - De kandidaat-huurder heeft een woning of een perceel bestemd voor woningbouw ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom verworven.
 - De kandidaat-huurder heeft een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel verworven.
 - De kandidaat-huurder heeft een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel verworven.

- Op basis van de woningkwaliteit:
 Als de kandidaat-huurder woont in een woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, die tijdens de bewoning onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard, wordt met die woning geen rekening gehouden. Dit op voorwaarde dat:
 - De ontruiming noodzakelijk is;
 - Men zich binnen de twee maanden na de verklaring komt inschrijven;
 - De woning wordt bewoond door de kandidaat-huurder op moment van het conformiteitsonderzoek (artikel 15/16bis VWC) of onbewoonbaarverklaring (artikel 135 NGW).

- Het betreft een woning, niet aangepast is aan de fysieke handicap:
 Als de kandidaat-huurder of een gezinslid een fysieke handicap heeft en woont in een woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, die niet aangepast is aan zijn of haar handicap, dan wordt met die woning geen rekening gehouden. Ouderen zonder specifieke handicap komen niet in aanmerking voor deze uitzondering.

- Op basis van de ruimtelijke bestemmingszone:
De woning ligt in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is.
- Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de Vlaamse Wooncode
Met de woning wordt geen rekening gehouden als die moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in het kader van:
 - de woningkwaliteitsbewaking;
 - een verrichting door een sociale woonorganisatie;
 - in het kader van het sociaal beheersrecht.
- Op basis van een faillissement:
Met de woning waarover de kandidaat-huurder het beheer heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel XX.32 van het Wetboek van Economisch Recht of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV, van het Gerechtelijk Wetboek., wordt geen rekening gehouden.

Bij alle bovenstaande uitzonderingen, behalve op basis van de ruimtelijke bestemmingszone, is het volgende van toepassing: De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan de verhuurder instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

2.5 CONTROLE TAALKENNISVEREISTE

(Cfr. Telex VMSW 11/10/2017)

De taalkennisverplichting geldt vanaf 1 november 2017. De vroegere taalbereidheidsverplichting blijft gelden voor: De zittende huurders die vóór 1 november 2017 een sociale woning huurden, met uitzondering van de huurders die op 1 januari 2008 al huurder waren van een sociale huurwoning (die laatsten dienen noch aan taalbereidheid noch aan taalkennis te voldoen); Kandidaat-huurders die vóór 1 november 2017 hun huurovereenkomst ondertekenden.

Hoewel de taalkennisvereiste alleen een huurdersverplichting is, moet SHM Denderstreek bij de inschrijving toch al nagaan of u als kandidaat-huurder voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands.

Wat is een basistaalvaardigheid Nederlands?

Dit is het niveau Nederlands dat overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

Er zijn verschillende mogelijkheden om vast te stellen dat u over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikt:

- U komt langs naar de burelen en Denderstreek kan meteen vaststellen dat u voldoet aan de huurdersvereiste of er wordt een sneltest afgenomen om dit na te gaan.
- SHM Denderstreek zal via de Kruispuntbank Inburgering controleren of u beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands. Het kan zijn dat u nog niet gekend bent bij de KBI en dat Denderstreek dit niet kan controleren via de KBI.
- U legt één van de volgende documenten voor (artikel 30bis, tweede lid KSH):
 - een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door instellingen waarin het Nederlands de onderwijstaal is, die wettelijk of decretaal erkend zijn in het vereiste niveau;
 - een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een opleiding die gevolgd is aan een onderwijsinstelling die gefinancierd, georganiseerd of gesubsidieerd wordt door Nederland, met uitzondering van de opleidingen gevolgd aan een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius of Saba;
 - een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een van de door de Vlaamse Regering bepaalde Nederlandstalige opleidingen in een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius, Saba, Aruba, Curaçao of Sint-Maarten of in Suriname;
 - het Certificaat Nederlands als Vreemde Taal van de Nederlandse Taalunie;
 - een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de gewestelijke diensten voor beroepsopleiding en arbeidsbemiddeling;
 - een taalcertificaat, afgegeven door het Selectiebureau van de Federale Overheid (SELOR) waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands.

TER INFORMATIE

De organisaties die het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid uitvoeren (artikel 1, eerste lid, 17° van het Kaderbesluit Sociale Huur), zijn:

- het agentschap Integratie en Inburgering
- het gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap Integratie en Inburgering Antwerpen vzw
- het gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap Integratie en Inburgering Gent vzw
- Huis van het Nederlands Brussel vzw

Binnen 7 dagen na de inschrijving, meldt Denderstreek deze organisaties de identiteitsgegevens van de kandidaat-huurders die nog niet voldoen aan de basistaalvaardigheid Nederlands via de Kruispuntbank Inburgering.

Bij het Centrum voor Basiseducatie en het Centrum voor Volwassenenonderwijs is er een mogelijkheid om gratis lessen Nederlands te volgen.

2.6 SCHRAPPING UIT HET REGISTER DER KANDIDAAT-HUURDERS

Cfr. art. 12 KSH.

§ 1. De verhuurder gaat over tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister in de volgende gevallen :

- als de kandidaat-huurder een woning die hem door de verhuurder aangeboden wordt, heeft aanvaard;
- bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat deze brief is verzonden naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld;
- als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde;
- als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;
- als blijkt dat de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven;
- als de kandidaat-huurder de verhuurder daar schriftelijk om verzoekt;
- bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning door de verhuurder 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. De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een 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 vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren;

In de periode van drie maanden tussen twee aanbiedingen als vermeld in artikel 12, eerste lid, 6° , 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 op dit recht gewezen.

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

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod.

De kandidaat-huurder wordt door de verhuurder schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve in de gevallen , vermeld in het eerste lid, 1°, en 5°, en het zesde lid.

§ 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:

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

3 TOELATINGSVOORWAARDEN

3.1 ALGEMEEN

Cfr. Art. 13. KSH.

Een sociale huurwoning wordt toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die hij daartoe aanstelt.

3.2 TOELATINGSVOORWAARDEN

Cfr. Art. 18. KSH.

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

Zoals eerder vermeld dienen volgende personen te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden:

- De persoon die zich bij de inschrijving heeft opgegeven als toekomstig referentiehurder;
- De wettelijke samenwoner, de echtgenoot of de feitelijke partner van de referentiehurder die de sociale huurwoning mee gaat bewonen.

Wat betreft de gezinsleden:

- De andere gezinsleden dienen niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden maar de woning mag niet onaangepast zijn door de bijwoner! Zij zullen geen eigen woonrecht hebben op de sociale huurwoning, ze worden niet beschouwd als huurders en zullen dus de woning moeten verlaten als de referentiehurder de woning heeft verlaten.
- De wettelijke samenwoner of de echtgenoot kan na de aanvang van de huurovereenkomst alleen maar komen bijwonen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en de woning niet onaangepast zal zijn.
- De feitelijke partner kan komen bijwonen na de aanvang van de huurovereenkomst zonder te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden op voorwaarde dat de woning daardoor niet onaangepast is, maar moet een jaar na de gevalideerde verklaring op eer dat hij de feitelijke partner is, samen met de referentiehurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.
- Personen die duidelijk de sociale woning niet mee gaan bewonen, maar wel samenwonen met de aanvrager, worden niet als gezinsleden beschouwd.
- Als de toekomstige referentiehurder gehuwd is en zijn echtgeno(o)t(e) gaat de sociale huurwoning mee bewonen, worden ze samen afgetoetst. In het andere geval wordt hij/zij buiten beschouwing gelaten en daarvoor moet er dus niet langer een ontwrichting van het huwelijk of (inleiding tot) echtscheiding aangetoond worden.

3.3 CONTROLE BASISTAALVAARDIGHEID

(Cfr. Telex VMSW 11/10/2017)

Net als bij de inschrijving zal Denderstreek bij een toewijzing of toetreding van een sociale woning controleren of alle meerderjarige gezinsleden reeds voldoen aan de taalkennisvereiste.

4 TOEWIJZINGSREGELS

Cfr. art. 18. KSH.

Achtereenvolgens wordt rekening gehouden met de rationele bezetting, de absolute voorrangregels, de optionele voorrangregels en chronologische volgorde van inschrijvingen.

4.1 RATIONELE BEZETTING WOONGELEGENHEDEN

De volgende regels van rationele bezetting zijn van toepassing:

- Alleenstaande: 1 slaapkamer
- Koppel: 1 slaapkamer
- Samenwonenden: 1 slaapkamer of indien vereist 2 slaapkamer
- Kinderen: maximum 2 per slaapkamer (de ongeboren kinderen worden niet meegeteld)

Bij eengezinswoningen worden alle slaapkamers bezet. Bij volgende wooneenheden is er een mogelijkheid tot het hebben van 1 slaapkamer op overschot: bij appartementen, alle vroegere seniorenwoningen met 2 slaapkamers (adressenlijst in bijlage), duplex-woningen, 4 woningen te Haaltert (Middelkouter 20 – 20A – 20B en 20C) en de atrium-woningen met 2 slaapkamers te Zottegem, Bijloke- en Beukenstraat, (Zie adressenlijst in bijlage).

De appartementen met 3 slaapkamers, gelegen in de kleine Kouter te Lede worden bij voorrang toegewezen aan gezinnen met maximum twee kinderen. (Zie adressenlijst in bijlage)

Voor het type 2/3, woongelegenheden met 2 slaapkamers voor maximum 3 personen, is het mogelijk dat slechts 1 kind of ander gezinslid wordt toegelaten (dus enkel een alleenstaande of een koppel met 1 kind of ander gezinslid). (Zie adressenlijst in bijlage)

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 de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik van de toewijzing, wordt aan de kandidaat-huurder een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is.

Bij de inschrijving van de kandidaat-huurder wordt meegedeeld welk type van woongelegenheid aan zijn gezinssituatie is aangepast. Als een kandidaat toch voor een ander woningtype wil ingeschreven worden, zal dat gebeuren maar hij zal enkel bij uitputting van de kandidaten met aangepaste bezetting in aanmerking komen. Indien geen geschikte kandidaat-huurder meer voorhanden is die beantwoordt aan de vooropgezette rationele bezetting, wordt vervolgens stapsgewijze uitgekeken naar de groep belangstellenden, waarvan de gezinssamenstelling de vereiste samenstelling het dichtst benaderd.

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezettingsnormen om de volgende redenen:

- als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van renovatie. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, gelden;
- als een huurder wordt herhuisvest tengevolge van de overbezetting van een woning, en als op korte termijn geen woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, kan vrijgemaakt worden. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, gelden voor de toe te wijzen woning.
- als een huurder moet herhuisvest worden in kader van onderbezetting. In dat geval wordt een woning toegewezen waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal huurders en gezinsleden, niet groter is dan 1.

De Vlaamse Regering kan beperkte afwijkingen toestaan van de vereisten en normen, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Vooralsnog is dit niet gebeurd voor wat betreft de bezettingsnorm.

4.2 RATIONELE BEZETTING T.A.V. ONDERBEZETTE WOONGELEGENHEDEN

Cfr. 37ter KSH

Aanpak onderbezetting (KSH HFST. VIIter)

SHM Denderstreek engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van zijn patrimonium. Dit dient afgestemd te worden op de lokale context. Een goed onderbouwde aanpak houdt onder meer rekening met de typologie van het patrimonium, geplande renovatiewerken, geplande nieuwbouwprojecten, kenmerken van de kandidaat-huurders op de wachtlijst, lokale toewijzingsreglementen,...

Het KSH art. 37ter. §1. voorziet expliciet de ruimte voor SHM Denderstreek om de beleidsvisie in deze, geënt op de lokale context:

De verhuurder vermeldt in zijn intern huurreglement op welke wijze hij de huurders van een onderbezette woning als vermeld in het tweede lid, zal begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken.

Een woning is volgens het KSH art. 37ter §1. onderbezet als:

Ter uitvoering van artikel 97bis, §4, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode wordt een woning als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds de som van het aantal huurders, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode, het aantal minderjarige kinderen en het aantal gemelde personen met toepassing van artikel 92, §3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode in die woning, groter is dan 1.

SHM Denderstreek heeft op de Raad van Bestuur 11/09/2017 volgende aanpak afgesproken om de onderbezetting aan te pakken, rekening houdend met de lokale context.

De eerste fase start met het in kaart brengen van de onderbezetting. Ook wordt een inventaris opgemaakt van het patrimonium, zowel naar typologie als naar verdeling over het werkgebied. Hierbij wordt rekening gehouden met geplande renovatiewerken en nieuwbouwprojecten. Ook de diverse voorranggen worden geïnventariseerd. Ten slotte wordt de wachtlijst geanalyseerd om de lokale woonbehoefte naar typologie en ligging in kaart te brengen.

Deze eerste fase leidt tot een globaal zicht op de onderbezetting en de mogelijkheden binnen de lokale context om hier aan te werken en een realistische timing in deze uit te werken.

Vervolgens beslist de Raad van Bestuur naar aanleiding van deze eerste inventarisatie over een concrete timing en doelstellingen voor de aanpak van de onderbezetting. Dit kan bijvoorbeeld een quotum zijn van het aantal aparte aanbiedingen in het kader van de onderbezetting tot [X] of [X%], al dan niet globaal (het hele patrimonium) of lokaal (een deel van het patrimonium, bijvoorbeeld één gemeente of wijk) of in de tijd gespreid. Ook kan rekening gehouden worden met geplande nieuwbouw- en renovatieprojecten, de lokale woonbehoefte,...

Bij de volgende fasen worden dan concrete stappen gezet in functie van de overschrijding van de norm voor onderbezetting. In de aanpak moet een onderscheid gemaakt worden tussen de contracten van bepaalde (9 jaar) en onbepaalde duur. Ook dienen concrete afspraken gemaakt te worden inzake toepassing prioritair mutatie, vrijwillige aanbiedingen van woningen die niet voldoen aan alle criteria en 'valabele' aanbiedingen van woningen die voldoen aan de 3 criteria. Deze aanpak wordt goedgekeurd door de Raad van Bestuur en beschikbaar gemaakt voor de huurders door opname in het intern huurreglement.

In de tweede fase wordt werk gemaakt van onderbezettingen waarbij het verschil tussen slaapkamers en bewoners groter is dan 2. De betrokken huurders, rekening houdend met een eventueel quotum al dan niet globaal (het hele patrimonium) of lokaal (een deel van het patrimonium, bijvoorbeeld één gemeente of wijk) of in de tijd gespreid, krijgen een brief waarin wordt uitgelegd waarom ze onderbezet wonen en hoe we dit aanpakken, en met de mogelijke consequentie. Deze titel uit het Intern Huurreglement wordt meegestuurd ter info.

In de derde en eventueel volgende fasen wordt werk gemaakt van onderbezettingen waarbij het verschil tussen slaapkamers en bewoners gelijk is aan 2. De betrokken huurders, rekening houdend met een eventueel quotum al dan niet globaal (het hele patrimonium) of lokaal (een deel van het patrimonium) of in de tijd gespreid, krijgen een brief waarin wordt uitgelegd waarom ze onderbezet wonen en hoe we dit aanpakken, en met de mogelijke consequentie. Deze titel uit het Intern Huurreglement wordt meegestuurd ter info.

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.

De huurder die onderbezet woont, wordt eerst gevraagd zich 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.

SHM Denderstreek kan op basis van de inventarisatie ook trachten via een aanmoedigingsbeleid een betere bezetting van zijn 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 kunnen we 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:

De woning die wordt aangeboden, moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken
- de woning ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning

- de reële huurprijs, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1° tot en met 8°, 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.

Als een 'valabel' aanbod twee maal geweigerd wordt heeft dit consequenties voor de huurder, afhankelijk van de startdatum van de typehuurovereenkomst. Een eventuele opzeg voor een typehuurovereenkomst van na 1 maart 2017, de toepassing van een onderbezettingsvergoeding voor een typehuurovereenkomst van voor 1 maart 2017.

Elk jaar 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.

4.3 DE ABSOLUTE VOORRANGSREGELS

Cfr. art. 19. KSH.

4.3.1 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:

- De aanvrager heeft een fysieke handicap of beperking 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 van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is;
- De huidige sociale huurwoning is overbezet: 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;
Merk op dat dit niet hetzelfde is als de rationele bezettingsnorm die bepaald wordt door de verhuurder zelf.
- De kandidaat-huurder moet verplicht zijn sociale huurwoning verlaten
De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap of een ADL-woning, maar de persoon die daar nood aan had, woont niet langer in de woning, is verplicht te verhuizen naar een andere sociale huurwoning, Hij krijgt een voorrang. De kandidaat-huurder die een sociale assistentiewoning bewoont, maar de 65-plusser woont niet langer in de woning, is verplicht te verhuizen naar een andere sociale huurwoning, Hij krijgt een voorrang.
De verhuurder kan in bovenstaande gevallen een gemotiveerde afwijking toestaan op de verplichte verhuis.

- De kandidaat-huurder oefende met succes het verhaalrecht uit
De kandidaat-huurder krijgt een voorrang als hij in het gelijk werd gesteld door de toezichthouder en de verhuurder volgt die beslissing, naar aanleiding van de hiernavolgende beslissingen:
 - de beslissing van de verhuurder om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
 - de beslissing van de verhuurder om de toewijzing van een woning te weigeren aan de kandidaat-huurder.

 - De kandidaat-huurder moet verplicht zijn private woning verlaten: de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3 en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, moet worden gehuisvest;

 - De kandidaat-huurder bewoont een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting: De kandidaat-huurder krijgt de voorrang enkel als het niet langer voldoet aan de rationele bezetting het gevolg is van een gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg. Als niet langer voldaan is aan de rationele bezetting ten gevolge van een gezinshereniging, is de voorrang enkel van toepassing als de kandidaat-huurder een kleinere woning had aanvaard in afwachting van zijn gezinshereniging en hij dus bij zijn inschrijving - of na de inschrijving indien dan pas de intentie was ontstaan - de verhuurder op de hoogte heeft gebracht van zijn exacte gezinssamenstelling enerzijds, en anderzijds de gegevens heeft meegedeeld van de gezinsleden in het buitenland waarvoor er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.
- De voorrang wordt bij SHM Denderstreek toegekend aan de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had op het moment van toewijzing. Een uitzondering hierop is mogelijk indien de maatschappij in de gemeente van de huidige woonplaats van de kandidaat-huurder over geen bestaande woonegelegenheden beschikt in het huurpatrimonium met het vereiste aantal slaapkamers die aan de regels van de rationele bezetting voldoen.
- De kandidaat-huurder die in afwachting van zijn gezinshereniging een kleinere woning wordt aangeboden: als de gezinshereniging, vermeld in artikel 9, eerste lid, 6°, 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 vermeld in artikel 19.

 - De kandidaat-huurder die woont in een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen: 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 voor wonen bestemd is, op de datum waarop dat overeenkomstig in een proces-verbaal werd vastgesteld, krijgt een voorrang.

- De kandidaat-huurder die in een slechte woning woont inzake woningkwaliteit
De kandidaat-huurder krijgt een voorrang als hij in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die :
 - ofwel onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
 - ofwel met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt werd verklaard, voor zover die woning op het technisch verslag
 - ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnen structuur"
 - ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Als men ook ingeschreven is bij een andere verhuurder verliest men na de toewijzing van een sociale woning deze voorrang bij de andere verhuurder.

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 voorafgaand aan de datum waarop de woning ongeschikt- of onbewoonbaar werd verklaard. De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij na de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, zou verhuizen naar een noodwoning. Als hij naar een andere woning verhuist, verliest hij zijn voorrang.

Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de datum van de vaststellingen heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van de verhuurder. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder de verhuurder binnen de twee maanden op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie.

De kandidaat-huurder verliest zijn voorrang ook na de ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, ook als hij opnieuw wordt ingeschreven.

- De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is:
Als de kandidaat-huurder een ontvoogde minderjarige persoon is, krijgt hij een voorrang.

4.4 DE OPTIONELE VOORRANGSREGELS

Cfr. art. 20. KSH.

4.4.1 VOORRANG INWONER GEMEENTE/LOKALE BINDING (§1)

Na toepassing van de verplichte voorrangsregels, en binnen het toewijzingsreglement opgemaakt door de gemeente(n), wordt voorrang gegeven 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.

4.4.2 VOORRANG VOOR ANDERE SOCIALE HUURDER

(§3) Herhuisvesting omwille van bezettingsprobleem/rationele bezetting:

De voorrangsregel betreffende de te herhuisvesten huurders, wordt niet toegepast voor de kandidaat-huurder die huurder is bij een andere verhuurder van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een woning die aan de rationele bezetting voldoet.

4.4.3 TOEPASSING VOORRANGSREGELS (§4)

De verhuurder brengt zijn beslissing ter kennis van de Toezichthouder. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.

4.5 GEMEENTELIJKE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN VOORRANG SENIOREN TE HERZELE, DENDERLEEUEW, LEBBEKE, ZOTTEGEM, ERPE-MERE, NINOVE EN AALST

Het Intern huurreglement kan aangevuld worden door een "Toewijzingsreglement", opgemaakt door de gemeente(n) uit het werkgebied.

De voorrangsregel van deze toewijzingsreglementen geldt boven de overige voorrangsregels van artikel 19, 1e lid.

4.5.1 PERSONEN VANAF 65 JAAR

Toewijzingsreglement voor 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.

Voor Herzele, Denderleeuw, Lebbeke, Zottegem, Erpe-Mere en Ninove:
Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is.

Voor Aalst: De voorrang is enkel van toepassing op de referentiehurder.
Deze voorrang is enkel van toepassing op de woningen die zijn opgenomen in de lijst die in de bijlage van dit reglement is gevoegd.

4.6 GEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT LOKALE BINDING TE LEBBEKE

In de gemeente Lebbeke werd een toewijzingsreglement i.f.v. de lokale binding goedgekeurd. Het reglement zorgt ervoor dat mensen die lange tijd in Lebbeke gewoond hebben nog meer prioriteit krijgen.

De prioriteiten zijn als volgt vastgelegd:

- Er zal eerst voorrang worden gegeven aan kandidaat-huurders die sinds hun geboorte in Lebbeke, Wieze of Denderbelle wonen.
'Sinds de geboorte' wordt bij Denderstreek gelijkgesteld aan 'sinds 01.01.1971' omdat we die informatie digitaal kunnen opvragen.
- Vervolgens wordt voorrang verleend aan kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar in Lebbeke wonen of gewoond hebben.
- Vervolgens wordt voorrang verleend aan kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner geweest zijn van de gemeente Lebbeke.

De voorrang voor lokale binding geldt pas nadat de absolute voorrangsregels zijn toegepast. Deze voorrangsregels gelden voor alle woongelegenheden in Lebbeke (Lebbeke, Wieze en Denderbelle).

4.7 GEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT LOKALE BINDING TE DENDERLEEUV

Ook in de gemeente Denderleeuw krijgen mensen die er al lange tijd wonen nog meer prioriteit.

Volgend cascadesysteem is van toepassing:

- de kandidaat-huurder die sinds de geboorte in Denderleeuw woont. Bij koppel: één van beiden voldoet. *'Sinds de geboorte' wordt bij Denderstreek gelijkgesteld aan 'sinds 01.01.1971' omdat we die informatie digitaal kunnen opvragen.*
- de kandidaat-huurder die minimaal 15 jaar in Denderleeuw woont of gewoond heeft. Bij koppel: één van beiden voldoet.
- de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van Denderleeuw.

4.8 GEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT LOKALE BINDING TE GERAARDSBERGEN

Er wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan:

- de kandidaat-huurder die sinds zijn of haar geboorte in Geraardsbergen woont. *'Sinds de geboorte' wordt bij Denderstreek gelijkgesteld aan 'sinds 01.01.1971' omdat we die informatie digitaal kunnen opvragen.*
- de kandidaat-huurder die 10 jaar voorafgaand aan de toewijzing onafgebroken in Geraardsbergen woont.
- de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voorafgaand aan de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van Geraardsbergen.

4.9 GEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT LOKALE BINDING TE ERPE-MERE

Er wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan:

- 25 jaar wonen in Erpe-Mere gedurende de laatste 40 jaar;
- minimaal 10 jaar in Erpe-Mere wonen of gewoond hebben;
- in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner geweest zijn van Erpe-Mere.

4.10 GEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT LOKALE BINDING TE SINT-LIEVENS-HOUTEM

Er wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan:

- 25 jaar wonen of gewoond hebben in Sint-Lievens-Houtem gedurende de laatste 40 jaar;
- minimaal 10 jaar in Sint-Lievens-Houtem wonen of gewoond hebben sinds 1980;
- in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn of geweest zijn van Sint-Lievens-Houtem.

4.11 GEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR MENSEN MET EEN BEPERKING TE NINOVE

§1. Omschrijving doelgroep: Mensen met een beperking, zoals bepaald in §2, of met een vermoeden van een beperking, zoals bepaald in §3, die zelfstandig wonen of gaan wonen en die daarbij begeleiding krijgen van een erkende begeleidingsdienst. Een erkende begeleidingsdienst is een vergunde zorgaanbieder die erkend is door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH).

§2. Mensen met een beperking zijn mensen met een erkende diagnose van handicap, afgeleverd door het VAPH na een beoordeling door de provinciale evaluatiecommissie vermeld in artikel 12 van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 1991 betreffende de indiening en afhandeling van de aanvraag tot ondersteuning bij het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (PEC-ticket). Het gaat hierbij over alle erkende handicaps: verstandelijke, motorische, visuele en auditieve beperking, autisme, niet-aangeboren hersenletsel (NAH), al dan niet in combinatie met psychische problematiek of gedrags- en emotionele stoornissen (GES).

§3. Mensen met een vermoeden van een beperking zijn mensen die geen of nog geen erkende diagnose van handicap hebben, afgeleverd door het VAPH na een beoordeling door de provinciale evaluatiecommissie vermeld in §1. De vergunde zorgaanbieder erkend door het VAPH maakt een inschatting van het vermoeden van een beperking op basis van schoolloopbaan (Bijzonder Onderwijs), tewerkstellingsloopbaan (maatwerkbedrijf, beschutte werkplaats), tegemoetkomingen verstrekt door de Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid (bijvoorbeeld een integratietegemoetkoming), uitbetaling van verhoogde kinderbijslag of andere indicaties.

Mensen met een vermoeden van een beperking worden begeleid via de Rechtstreekse Toegankelijke Hulpverlening van het VAPH. Niet-vergunde zorgaanbieders kunnen geen cliënten met een vermoeden van een beperking ondersteunen.

§4. Begeleidingsovereenkomst: De doelgroep krijgt voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning op het grondgebied van de stad Ninove. Om voor de voorrang in aanmerking te komen, moet de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing een begeleidingsovereenkomst gesloten hebben met een erkende begeleidingsdienst, volgens het model dat bij het reglement gevoegd is.

§5. Vorrangsregel: Bij elke eerste toewijzing van het kalenderjaar wordt voorrang gegeven aan de doelgroep. Bij de toewijzing van nieuwe gerealiseerde woningen die tegelijk worden opgeleverd binnen één project of één wijk of straat kan de voorrang slechts een keer worden toegepast.

De vorrangsregel van dit gemeentelijk reglement geldt boven de overige vorrangsregels van artikel 19, 1e lid van het Kaderbesluit sociale huur.

De vorrangsregel is niet van toepassing bij woningen die met voorrang toegewezen worden aan ouderen vanaf 65 jaar te Ninove.

5 WEIGERING TOEWIJZING

Cfr. art. 22 KSH.

5.1 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:

- Weigering op basis van een tekortkoming met betrekking tot de huurdersverplichtingen: 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).
Alle vormen van domiciliefraude vallen hieronder.
- Weigering op basis van openstaande schulden bij de verhuurder:
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. In afwijking hiervan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden zijn afgelost.
De toewijzing kan hoe dan ook niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling, overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld.
- Weigering op basis van de leefbaarheid:
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.

5.2 ALGEMENE TOEPASSING

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen.

Als een toewijzing geweigerd wordt, kan de verhuurder eveneens beslissen om de toewijzing van een volgende woning met maximaal een jaar op te schorten.

De kandidaat-huurder kan een verhaal indienen als hem een toewijzing wordt geweigerd. De verhuurder is dan ook op straffe van nietigheid verplicht om binnen de veertien dagen na de beslissing de gemotiveerde weigering aan de kandidaat-huurder te bezorgen, met vermelding van het verhaalrecht

6 UITZONDERINGEN

Cfr. Art. 24 van het KSH.

6.1 RENOVATIE VAN DE SOCIALE HUURWONING

Als de verhuurder dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of sloopwerkzaamheden noodzakelijk acht, moet de zittende huurder herhuisvest worden. De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. Op het einde van de werkzaamheden kunnen de huurder en verhuurder overeenkomen dat huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen.

6.2 VERSNELD TOEWIJZEN

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.

6.2.1 VERSNELDE TOEWIJZING IN GEVAL VAN SOCIALE AARD

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.

6.2.2 ANDERE GEVALLEN

Volgende welzijns- of gezondheidsvoorzieningen kunnen voor een specifieke doelgroep een versnelde toewijzing vragen aan een sociale huisvestingsmaatschappij of een andere verhuurder die hetzelfde toewijzingssysteem hanteert :

Het OCMW 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 OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is.

Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan ten behoeve van de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen voor enerzijds 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. Of anderzijds voor een dakloze.

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 erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensieve 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 :

- de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- de aanvrager de begeleiding niet kan garanderen;
- de verhuurder al 5% heeft toegewezen via deze weg;

- de kandidaat-huurder tot een gemeentelijke doelgroep behoort, waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

7 ONTBINDING HUUROVEREENKOMSTEN

Cfr. Art. 33. KSH.

7.1 BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DE VERHUURDER

De opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder geldt voor alle huurders van de woning. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de verhuurder met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven. De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel in de hierna vermelde gevallen opzeggen.

7.1.1 INBREUK EIGENDOMSVOORWAARDE

De verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen in volgende gevallen:

- De huurder heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal;
- Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond die volledig of gedeeltelijk door hem zelf in vruchtgebruik is gegeven;
- Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond die door hemzelf of een andere persoon volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij is zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond heeft ingebracht.

Uitzonderingen:

Er zijn enkele uitzonderingen die er voor zorgen dat de huurder toch de tijd krijgt om zich in orde te stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. Het gaat over de volgende situaties:

- Hij verwerft via erfenis of schenking:
 - een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
 - een woning, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij verwerft via erfenis of schenking een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;
- Hij verwerft via erfenis of schenking een bouwgrond, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij verwerft via erfenis, schenking of aankoop:
 - een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
 - een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een bouwgrond.

In de eerste drie gevallen moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Hij kan de verhuurder vragen om die termijn te verlengen. Daarvoor moet hij gegronde redenen hebben. Als hij niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd.

In het vierde geval moet hij na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Als hij niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na vijf jaar, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd.

De opzeggingstermijn is zes maanden.

Een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is, wordt wel toegelaten.

! Voor de persoon die op 1 januari 2020 een sociale huurwoning huurt, gelden de nieuwe voorwaarden wat betreft het onroerende bezit, die zijn toegevoegd door het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid slechts voor rechtsfeiten die zich voordoen of rechtshandelingen die hij stelt na 1 januari 2020.

7.1.2 INBREUK VERPLICHTINGEN HUUROVEREENKOMST

Bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzeggingstermijn bedraagt 3 maanden.

De Vlaamse Wooncode bepaalt enkele tekortkomingen expliciet als ernstige tekortkomingen, wat niet betekent dat het naleven van de andere huurdersverplichtingen niet zouden kunnen gesanctioneerd worden met een opzeg van de huurovereenkomst. Het niet naleven van de volgende huurdersverplichtingen beschouwt de decreetgever als ernstige tekortkomingen:

- De sociale huurwoning niet langer als hoofdverblijfplaats hebben of er gedomicilieerd zijn.
- Toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat leidt tot een onaangepaste woning of die bijwoont niet heeft gemeld aan de verhuurder.
- Toestaan dat een persoon die alleen maar mag bijwonen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, in de sociale huurwoning bijwoont terwijl ze samen niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden of terwijl de woning hierdoor onaangepast is.
- De sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid in het gedrang komt of dat er overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

De huurovereenkomst kan niet worden opgezegd wanneer een huurder ernstig of blijvend niet voldoet aan de verplichting om een basistaalvaardigheid Nederlands te verwerven. Die tekortkoming wordt gesanctioneerd met een administratieve geldboete.

§ 1bis. 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 :

- de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding;
- 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.

7.1.3 FRAUDE

Als de huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen heeft afgelegd, en daardoor onrechtmatig verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten, kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden.

7.1.4 TIJDELIJKE HUUROVEREENKOMSTEN - DOELGROEP AFBAKENING

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 dus niet opgezegd, maar voor één of meerdere periodes van drie jaar verlengd als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen lager is dan 125% 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 de huurders van een woning verhuurd door een sociaal verhuurkantoor of huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

7.1.5 TIJDELIJKE HUUROVEREENKOMSTEN - DE BEZETTINGSGRAAD VAN DE WONING

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 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.

7.2 BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DE HUURDER

De huurder kan op elk moment de huurovereenkomst opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor hem.

Voor de laatste huurder, die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, voor de andere huurders die de huurovereenkomst opzeggen, geldt geen opzeggingstermijn. De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven.

7.2.1 ONTBINDING VAN RECHTSWEGE:

In volgende gevallen kan de huurovereenkomst van rechtswege worden ontbonden, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode.

7.2.1.1 *Ontbinding wegens overlijden van de laatste huurder:*

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Als er nog bijwoners zijn, hebben zij het recht de woning nog tijdelijk te betrekken tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden heeft vernomen. Dit kan in uitzonderlijke gevallen verlengd worden tot maximaal 5 jaar. De verhuurder is het best geplaatst om de individuele situatie van de bijwoners in te schatten. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. In het geval er nog bijwoners zijn die de woning nog tijdelijk willen betrekken, dienen ze een bezettingsovereenkomst met de verhuurder te sluiten

In het geval er geen bijwoners meer waren op het moment van overlijden, kan de verhuurder de erfgenamen verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen voor de eerste dag van de maand die volgt op datum van het overlijden, met dien verstande dat de erfgenamen minimaal beschikken over een termijn van vijftien werkdagen na het verzoek om de sociale huurwoning te ontruimen. Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden. Als de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan de verhuurder de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden.

In het geval van een onbeheerde nalatenschap (als er geen erfgenamen gekend zijn, of ze hebben de erfenis verworpen) kan de verhuurder de woning niet op eigen houtje ontruimen. Binnen de wettelijke grenzen kan de verhuurder, wanneer deze zelf schulden tegoed heeft van de overleden huurder, de bewaarmaatregel van verzegeling vragen bij de vrederechter (artikel 1148 Ger.W.). Dit biedt de mogelijkheid dat bij een lage waarde van de goederen in de woning, er een curator wordt aangesteld die belast zal zijn met de verkoop ervan.

7.2.1.2 Ten aanzien van de huurder die de sociale woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg te hebben gegeven, als er nog een andere huurder overblijft.

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.

7.2.1.3 Als de huurders verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst sluiten.

De ontbinding van de huurovereenkomst gaat in op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat. Op deze manier wordt er vermeden dat een sociale huurder een aantal maanden dubbele huur zou moeten betalen bij een intern verhuis. Het is aan de verhuurder om ervoor te zorgen dat de beëindiging van de bewoning van de ene woning zo naadloos mogelijk overgaat naar het bewonen van de andere woning. Als de huurder langer dan voorzien de oorspronkelijke woning betreft, kan desgevallend een bezettingsvergoeding pro rata gevraagd worden.

8 HUURLASTEN

De huurder betaalt de kosten en lasten, vermeld in artikel 1, par1, 1°, van bijlage III van het KSH, met maandelijkse voorafbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. De huurder betaalt de andere kosten en lasten met maandelijkse voorafbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening.

De verhuurder bezorgt aan de huurder een overzicht van de totale kosten per uitgavenpost en van de voorafbetalingen. Jaarlijks gaat de verhuurder over tot individuele afrekening van de kosten en lasten die via voorafbetalingen zijn uitgevoerd. Er kunnen ook herstellingen in eigen regie uitgevoerd worden, die bij de afrekening van de huurlasten aangerekend kunnen worden.

9 WAARBORG DOOR DE HUURDER OF DE ONDERHUURDER

Cfr. Art. 37. KSH.

9.1 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.

9.2 WAARBORG BIJ SHM DENDERSTREEK (§2, §4)

De waarborg wordt in handen van SHM Denderstreek gestort. In dit geval bedraagt de waarborg maximaal twee maal de basishuurprijs, met een begrenzing op 1.001 euro in 2020.

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, 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.

9.2.1 DE TUSSENKOMST VAN HET OCMW

In afwijking van paragraaf 1 en 2 heeft de huurder het recht om de waarborg te vervangen door :

- een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst;
- een schriftelijke borgstelling van het OCMW.

9.2.2 WAARBORG IN MAANDELIJKSE AFLOSSINGEN (§ 5)

Als de huurder gebruik wil maken van het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en paragraaf 2, derde lid, betaalt hij daarvoor een administratieve vergoeding van 13 euro (in 2020). Het bedrag dat hij voor de aanvang van de huurovereenkomst moet betalen als eerste betaling om de waarborg samen te stellen is minimaal gelijk aan de contractuele huurprijs voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling II van hoofdstuk VIII of met de reële huurprijs voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling I van hoofdstuk VIII.

Het saldo van de waarborg, verhoogd met de administratieve vergoeding, vermeld in het eerste lid, betaalt hij in de achttien daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan de verhuurder. De maandelijkse betalingen doet hij tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten.

De huurder heeft de mogelijkheid om het saldo in een keer te betalen aan de verhuurder voor de termijn van achttien maanden is afgelopen.

Als het bedrag dat de huurder heeft betaald aan de verhuurder ontoereikend is om de som van de huurprijs, huurlasten en betaling voor de samenstelling van de waarborg te betalen, wordt het betaalde bedrag eerst ingezet voor de maandelijkse betaling voor de samenstelling van de huurwaarborg. Het eventueel saldo wordt vervolgens voor de huurprijs en de huurlasten ingezet.

9.3 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 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.

9.4 DE AFREKENING VAN DE WAARBORG

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 erfgenamen rechtvaardigen hun aanspraken door officiële documenten die ze afleveren aan de verhuurder.

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

10 VERHAAL

Cfr. art. 30. KSH.

10.1 ONDERWERPEN VOOR VERHAAL

Vanaf 1 januari 2020 kan iedereen die zich wenst in te schrijven of de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van de verhuurder, met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal instellen bij de toezichthouder. Er is niet langer een limitatieve lijst. In het geval de verhuurder geen formele beslissing neemt binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot inschrijving of een versnelde toewijzing, kan de benadeelde eveneens verhaal instellen via een aangetekende en gemotiveerde brief.

10.2 PROCEDURE

Wanneer een benadeelde een beslissing van de verhuurder wil betwisten, heeft hij een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft hij een termijn van een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen.

Als de verhuurder geen formele beslissing heeft genomen om de benadeelde in te schrijven of versneld een woning toe te wijzen, heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen.

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

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

Als de verhuurder vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder een absolute voorrang.

Als er binnen dertig dagen nadat de verhuurder de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de verhuurder wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de verhuurder.

11 TAALKENNISVERPLICHTING

Cfr. Artikel 30bis KSH

De huurder moet voldoen aan de huurdersverplichting, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 6° en 7°, van de Vlaamse Wooncode één jaar nadat hij huurder is geworden.

De huurder voldoet aan de huurdersverplichting, vermeld in het eerste lid, als een van de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- het stond voor de verhuurder manifest vast of hij stelde met toepassing van artikel 30ter vast dat de huurder bij de inschrijving voor een sociale huurwoning of de toelating van de huurder tot de woning of de toetreding van de huurder tot de huurovereenkomst beschikte over de basistaalvaardigheid Nederlands;
- de verhuurder verkrijgt via de Kruispuntbank Inburgering of van de huurder een van de volgende documenten:
 - een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door instellingen waarin het Nederlands de onderwijstaal is, die wettelijk of decretaal erkend zijn in het vereiste niveau;
 - een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een opleiding die gevolgd is aan een onderwijsinstelling die gefinancierd, georganiseerd of gesubsidieerd wordt door Nederland, met uitzondering van de opleidingen gevolgd aan een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius of Saba;
 - een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een van de door de Vlaamse Regering bepaalde Nederlandstalige opleidingen in een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius, Saba, Aruba, Curaçao of Sint-Maarten of in Suriname;
 - een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;
 - het Certificaat Nederlands als Vreemde Taal van de Nederlandse Taalunie;
 - een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de gewestelijke diensten voor beroepsopleiding en arbeidsbemiddeling;
 - een taalcertificaat, afgegeven door het Selectiebureau van de Federale Overheid (SELOR) waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands;

Ter uitvoering van artikel 92, § 3, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, is de huurder vrijgesteld van de huurdersverplichting, vermeld in het eerste lid, in de volgende gevallen:

- een bewijs waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken omwille van beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen die de minister bepaalt, nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden;
- een verklaring, afgeleverd door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken, nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden doordat een gepaste opleiding Nederlands tweede taal niet tijdig beschikbaar is.

Als de huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting, vermeld in het eerste lid, en hij is niet vrijgesteld van de verplichting, verwittigt de verhuurder de toezichthouder die conform artikel 102bis van de Vlaamse Wooncode een administratieve geldboete kan opleggen.

De organisatie belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid verleent op verzoek aan de verhuurder of zijn gemachtigde de bevoegdheid om in haar naam vast te stellen dat een persoon voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands. In dat geval doet de verhuurder of zijn gemachtigde die vaststelling op basis van de instrumenten die aangeleverd worden door de voornoemde organisatie.

De minister legt de nadere regeling voor de verlening van de bevoegdheid, vermeld in het eerste lid, vast waarin minstens de volgende elementen zijn opgenomen:

- de opleiding die de verhuurder of zijn gemachtigde moet volgen;
- de instrumenten die de verhuurder of zijn gemachtigde moet gebruiken.

12 ACTUALISATIE

Vanaf 2019 hanteert SHM Denderstreek de nieuwe werkwijze voor actualisatie. De verhuurder kan beslissen dat de kandidaat-huurder niet hoeft te reageren op de brief over de actualisering. Als de kandidaat-huurder niet reageert binnen de termijn van 30 werkdagen, wordt aangenomen dat de elektronisch verkregen informatie over zijn inkomen en gezinssamenstelling correct is en dat er geen wijzigingen zijn in de opgegeven voorkeur (regio van de woonst). Als de kandidaat-huurder niet akkoord gaat met deze gegevens, heeft hij 30 werkdagen om te reageren op de actualisering.

BIJLAGE

De gemeenten Herzele, Denderleeuw, Lebbeke, Zottegem, Erpe-Mere en Ninove en Aalst:
Gemeentelijk Toewijzingsreglement voor de toewijzing, bij voorrang, aan ouderen boven de 65 jaar van een aantal aangeduide sociale woningen op het grondgebied van de gemeente.

| | |
|---------------------|---|
| HERZELE | |
| | Kloosterstraat 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70 en 72 |
| DENDERLEEUEW | |
| | Denderleeuw, A. Rodenbachstraat 126 A bus 1, 126 B bus 1, 126 C bus 1 |
| | Lookhaag 18 bus 1, 20 bus 3, 20 bus 13, 20 bus 23 |
| Welle | Langestraat 32 bus 1, 32 bus 2 |
| | Kersenweg 29 bus 1 |
| | Groeneweg 25 bus 1, 25 bus 2, 27 bus 1, 27 bus 2, 29 bus 1, 31 bus 1 |
| LEBBEKE | |
| | Flor Hofmanslaan, 34 flats met dienstverlening OCMW. |
| ZOTTEGEM | |
| | DeinsBekestraat 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 38, 40 |
| | Arthur Gevaertlaan 1A, 3, 7, 9 bus 1, 9 bus 2, 11 bus 1, 11 bus 2, 13. |
| | Elzengaarde/Tramstatie 9, 11, 14, 17, 19, 20, 33, 35, 41, 43 |
| ERPE-MERE | |
| Burst, | Burstdorp 3 bus 1, 3 bus 2, 3 bus 3, 3 bus 4, 3 bus 5, 3 bus 6, 3 bus 7, 3 bus 8, 3 bus 9, 3 bus 10, 3 bus 11, 3 bus 12, 3 bus 13, 3 bus 14 |
| Burst | Sint-Maartensstraat 2, 4 |
| Mere | Groendal 31, 32 |
| Erondegem | Lange Nieuwstraat 28, 30 |
| NINOVE | |
| Ninove | A. De Riemaeckerstraat 2 bus 1, 2 bus 2, 4 bus 1, 4 bus 2, 6 bus 1, 6 bus 2 |
| | Geraardsbergsestraat 30, 30 bus 6, 30A, 30B, 30B bus 7 |
| | Burchtstraat 50 bus 1, bus 2, bus 3, bus 4, bus 5, bus 6, bus 7, bus 8, bus 9, bus 10 |
| Preulegem | 39, 39 bus 4, 41, 41 bus 6 |
| Outer | Karekietlaan 1, 3 |
| Aspelare | Burg. Berlengéestraat 1,3 |
| Okegem | Prof. Van Vaerenberghstraat 88, 90 |

| AALST | |
|---------------|--|
| | Alfred Keldersstraat 2 bus 1, 4 bus 1, 4 bus 2, 6 bus 1, 6 bus 2 |
| | De Ridderstraat 35, 37, 39 bus 1, 39 bus 2, 39 bus 3, 40 bus 1, 42 bus 1, 42 bus 2, 44 bus 1, 44 bus 2 |
| | Onze Lieve Vrouwstraat 4 bus 1, 4 bus 2 |
| | Withuisstraat 10, 4 bus 1, 4 bus 2, 6 bus 1, 6 bus 2, 8 bus 1, 8 bus 2 |
| | Appelstraat 6 bus 1, 6 bus 2 |
| | Peperstraat 3 bus 1, 3 bus 2, 5 bus 1 |
| | Heilig Hartlaan 52 bus 15, 52 bus 16, 52 bus 29, 52 bus 30 |
| | Valerius De Saedeleerstraat 97C bus 11, 97C bus 12 |
| | Sint-Jorisstraat 28 bus 11, 28 bus 21, 28 bus 31, 30 bus 1 |
| | Erembodegem, Stijn Streuvelsstraat 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44 |
| Hofstade | Torensveld 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 |
| | Vijverstraat 2, 4 |
| Nieuwerkerken | Nieuwerkerkendorp 45 bus 11, 45 bus 12, 45 bus 13 |

Mogelijkheid tot het hebben van 1 slaapkamer op overschot; Alle vroegere seniorenwoningen met 2 slaapkamers

| | |
|--------------|--|
| HAALTERT | Melkkouter 35A, 35B, 37A, 37B, 39A, 39B, 13A, 13B, 13C, 13D, 91A, 91B, 91C, 91D, 93A, 93B, 93C, 93D, 95A, 95B, 95C, 95D. |
| BURST | Haverstraat 7, 15 en 17. Sint-Maartenstraat 6, 14 en 16. |
| HOFSTADE | Torensveld 7, 8, 13, 14, 15, 16, 27, 28, 29, 30. |
| ERPE-MERE | Groendal 33, 34, 37, 38. |
| SCHENDELBEKE | Sperrestraat 14, 18. |
| MOERBEKE | Stikte 35, 37. |
| OKEGEM | Prof. Van Vaerenberghstraat 34, 36, 38, 40, 42, 88, 90. |
| ZOTTEGEM | Deinsbekestraat 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 38, 40. De atrium-woningen met 2 slaapkamers te Zottegem, Bijloke- en Beukenstraat Bijlokestraat 1, 2A, 2B, 7, 9, 11. Beukenstraat 5, 7, 9B |

Adressen appartementen met 3 slaapkamers te kleine Kouter Lede voor gezinnen met maximum twee kinderen.

| | |
|------|--|
| LEDE | Lindestraat 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 Plataanstraat 1, 5, 5, 7, 9, 11 Willgenstraat 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 Beukenlaan 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 |
|------|--|

Adressen appartementen met 2 slaapkamers te Hogeweg Erembodegem voor gezinnen met maximum één kind.

| | |
|-------------|-------------------|
| EREMBODEGEM | Hogeweg 13 bus 11 |
|-------------|-------------------|

Goedgekeurd door de Raad Van Bestuur op **dinsdag 19/10/2021**.

Gecommunicerd (per mail naar alle medewerkers verzonden met het uitdrukkelijk verzoek grondig door te nemen en na te leven) aan de medewerkers op: **15/11/2021**.