



INTERN HUURREGLEMENT

van de

cvba Gewestelijke Vennootschap
EIGEN DAK
Felix Beernaertsplein 55/01
9230 Wetteren

Tel. 09/365.43.10

Fax. 09/365.43.11

info@eigendak.be

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, op 1 januari 2021 vervangen door het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hierna genoemd Besluit Vlaamse Codex Wonen of BVCW, heeft de raad van bestuur van de cvba Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak, hierna genoemd de SHM, op 9 mei 2012 haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend Intern Huurreglement, gewijzigd bij beslissing van de raad van bestuur van 30 januari 2013, 27 februari 2013, 27 maart 2013, 29 januari 2014, 26 maart 2014, 25 mei 2016, 28 juni 2017, 25 april 2018, 19 december 2018, 25 september 2019, 30 september 2020, 27 januari 2021, 31 maart 2021 en 30 juni 2021.

1. ALGEMEEN

Het overzicht zoals hierna weergegeven, is louter en alleen voor het informatieve doel van de kandidaat-huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden; noch ten voordele, noch ten nadele.

2. INSCHRIJVINGS- EN SCHRAPPINGSVOORWAARDEN

2.1. ALGEMEEN

Rekening houdende met het feit dat de Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak (verder genoemd 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” aangeleverd door het softwarepakket Sociopack.

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, regio's en woningtypes inschrijven. Eigen Dak ziet er op toe dat de kandidaat-huurder voldoende woningen aanduidt en dat de woningen geschikt zijn voor zijn gezinssituatie.

2.2. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN (artikel 6.12, 6.13 en 6.14 van BVCW)

Het BVCW bepaalt **4 voorwaarden**, te voldoen door de kandidaat-huurder, zijn echtgenoot, persoon met wie hij wettelijk samenwoont of zijn feitelijke partner, om ingeschreven te kunnen worden voor een sociale huurwoning (§ 1). De andere gezinsleden dienen niet te voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden.

1° **meerderjarig zijn**: de kandidaat-huurder is minstens 18 jaar op het ogenblik van de inschrijving of hij is een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst. Bij de inschrijving meldt de persoon die zich wil inschrijven wie als toekomstige referentiehurder wordt aangewezen.

2° voldoen aan de **inkomensvoorwaarde**: de kandidaat-huurder beschikt, samen met zijn echtgenoot, persoon met wie hij wettelijk samenwoont of zijn feitelijke partner, over een referentie-inkomen dat de volgende inkomensgrenzen niet overschrijdt:

- 25.557 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 27.698 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap;
- 38.335 euro, verhoogd met 2.143 euro per persoon ten laste¹, voor andere gezinstypes.

Vornoemde grenzen zijn de maximum bedragen die van toepassing zijn voor inschrijving in het jaar 2021.

Het inkomen is gedefinieerd in artikel 6.1, 5° van BVCW. Het referentie-inkomen is de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- gezamenlijk belastbaar inkomen en afzonderlijke belastbare inkomsten,
 - leefloon,
 - inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap,
 - van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.
- Als er geen referentie-inkomen is, dan kan men inschrijven op basis van het huidig inkomen dat lager moet zijn dan de inkomensgrenzen;
- Als het referentie-inkomen te hoog is, dan kan men inschrijven op basis van het huidig inkomen dat lager moet zijn dan de inkomensgrenzen;

¹ Als persoon ten laste wordt beschouwd:

- De inwonende minderjarige kinderen of de kinderen waarvoor de kandidaat-huurder en/of huurder kinderbijslag of wezentoelage ontvangt;
- De kinderen die niet inwonen bij de kandidaat-huurder, maar er wel op regelmatige basis verblijven. Als er geen formele beslissing kan voorgelegd worden, volstaat een verklaring op erewoord door beide ouders;
- De persoon die erkend is als ernstig gehandicapt of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van de pensionering.

- Voor zover de persoon die zich wil inschrijven tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten 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, dan wordt het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen.

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 voorafgaat en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

3° voldoen aan de **eigendomsvoorwaarden**: Concreet betekent dit dat de kandidaat-huurder en zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont of de feitelijke partner:

- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebben.
- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik hebben gegeven.
- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal hebben gegeven.
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond werd ingebracht.

Uitzonderingen:

1. Wanneer de kandidaat-huurder en zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont of de feitelijke partner een woning of bouwgrond:

- gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos heeft verworven
- een gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik kosteloos heeft verworven
- bezwaard met een gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal kosteloos heeft verworven

dan kan men toch ingeschreven worden op voorwaarde dat men één jaar na toewijzing zijn aandeel heeft vervreemd. De SHM kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als men hiervoor gegronde redenen heeft.

2. Wanneer de kandidaat-huurder en zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont of de feitelijke partner een woning of bouwgrond

- volledig in volle eigendom
- volledig in vruchtgebruik
- met een volledig recht van erfpacht
- met een volledig recht van opstal

heeft met zijn (ex-)partner (dus ook wettelijke en feitelijke (ex-)partners) én deze persoon de sociale woning niet mee gaat bewonen, kan men toch ingeschreven worden.

Ook hier zal men één jaar na de toewijzing deze woning of bouwgrond moeten vervreemd hebben. Onze SHM kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als men hiervoor gegronde redenen heeft.

3. De onroerende bezitsvoorwaarde geldt ook niet wanneer:

- de woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (bv. een campingverblijf).
- de woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor het inschrijvingsmoment onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard en men in deze woning woont. De ontruiming is noodzakelijk.
- men een fysieke handicap heeft en de woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, niet is aangepast.
- men een fysieke handicap heeft en is ingeschreven voor een ADL-woning.
- men het beheer over de woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring.
- men het beheer over de woning heeft verloren ten gevolge van een collectieve schuldenregeling.
- de woning wordt ontruimd voor sociale woonprojecten of sociaal beheer.

Ook hier zal men één jaar na toewijzing deze woning moeten vervreemd hebben. De SHM kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als men hiervoor gegronde redenen heeft.

Voor de toetsing van de inkomensvoorwaarde en de eigendomsvoorwaarde worden de volgende personen niet beschouwd als gezinsleden:

1° de echtgenoot, de persoon met wie men wettelijk samenwoont, de feitelijke partner, de ex-echtgenoot, de persoon met wie men wettelijk samenwoonde of de ex-feitelijke partner op voorwaarde dat de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen.

2° één of meer andere personen dan de persoon, vermeld in punt 1°, 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.

4° ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister of beschikken over een referentieadres (inschrijving in het wachtregister volstaat niet). Dit geldt voor de kandidaat-huurder en zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont of de feitelijke partner.

Nieuwe huurders moeten één jaar nadat zij huurder zijn geworden (1 jaar na aanvang van de huurovereenkomst) over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken, tenzij ze vrijgesteld zijn. De SHM meldt via de KBI (OP-toepassing) binnen de 7 dagen na inschrijving de identiteitsgegevens van de kandidaat-huurder die geen basistaalvaardigheid Nederlands heeft.

2.3. KEUZE, KEUZEDATA, KEUZEGBIEDEN

De kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven. In samenhang hiermee kan hij de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen. De kandidaat-huurder wordt geacht een uitgebreide keuze te maken binnen het patrimonium.

De kandidaat-huurder kan wat betreft de ligging en het type woning zijn keuze woongelegenheden bepalen op basis van:

- **Locatie**
 - In de gemeente Wetteren kan de kandidaat-huurder kiezen uit drie regio's, zijnde centrum, zuid en rand. Elke regio bestaat uit meerdere woninggroepen;
 - In de gemeente Laarne kan gekozen worden voor Laarne en deelgemeente Kalken;
 - In de gemeente Wichelen bestaat de keuzemogelijkheid uit Wichelen, deelgemeente Schellebelle en deelgemeente Serskamp. Meerdere gemeenten en regio's mogen gekozen worden.
- **Type woning:** studio en/of appartement en/of woning.
- **Bezit van huisdier** (hond – kat).
- **Fysieke beperking voor trappen** – aanwezigheid lift gewenst.

Hij wordt in principe ingeschreven voor alle woongelegenheden die voldoen aan de rationele bezetting en bovenvermelde voorkeuren.

Keuzebeperking op projectniveau is enkel mogelijk voor zittende huurders die vrijwillig willen verhuizen naar een andere woning van de SHM of moeten herhuisvest worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de woning en voor kandidaat-huurders die een eerste toewijzing hebben geweigerd. In dit laatste geval zal de SHM er evenwel steeds op toezien dat de voorkeur van de kandidaat-huurder met betrekking tot het type en de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven niet leidt tot een te beperkte keuze waardoor een toewijzing binnen een redelijke termijn onmogelijk wordt.

De kandidaat-huurder kan op de volgende tijdstippen zijn voorkeuren wijzigen met behoud van inschrijvingsdatum/keuzedatum:

- Bij iedere actualisering van het inschrijvingsregister (met behoud van de toepassing van artikel 6.8 van BVCW);
- Indien de kandidaat-huurder gegronde redenen heeft die bij de inschrijving of laatste actualisering niet konden gemeld worden;
- Wijziging in de gezinssamenstelling die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft;
- Wijziging van de situatie die een invloed heeft op de prioriteiten;
- Als er woningen voor de eerste keer te huur zullen worden aangeboden, waarvan de SHM op 1 januari van het jaar waarin de laatste actualisering plaatsvond, nog niet op de hoogte was en die daardoor niet aan de kandidaat-huurders werden aangeboden bij de inschrijving of de actualisering, maakt de SHM dit zo snel mogelijk bekend door de nodige communicatiemiddelen.

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

De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving aan de SHM 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 SHM.

Patrimoniumkeuze:

Keuzebeperking ²	Aantal						Studio	Appartement	Eengezinswoning	Mindervalidewoning	Huisdier ³	Lift	Voorrang 65+ ⁴
		1 SLK	2 SLK	3 SLK	4 SLK	5 SLK							
Wijk - straat ⁵													
WETTEREN													
WETTEREN CENTRUM													
TUINWIJK (ACACIASTRAAT, BOOMKWEKERIJSTRAAT, LEON DE SMETLAAN, ROZENSTRAAT, ZUIDLAAN)	80		•	•	•			•		•			
CHRISTUS KONING (OUDE AARDEWEG, ZUIDLAAN)	85	•	•	•	•		•	•	•	•	•	•	•
DUINENOORD	20	•						•		•			•
ACHTTTIEN AUGUSTUSLAAN	32		•	•	•	•		•		•			
EEMINCK (EEMINCKSTRAAT, SPORTSTRAAT)	12	•					•						
SPORTSTRAAT	3	•					•		•	•			•
KRUISBERGSTRAAT, ACHTTIEN AUGUSTUSLAAN	24	•	•	•			•	•		•			
WEGVOERINGSTRAAT	105	•	•	•			•	•				•	
COLLEGIEBAAN, VERBINDINGSTRAAT	18	•	•	•			•			•			
NIEUWSTRAAT	12	•	•				•			•			
ACACIASTRAAT, VICTOR VAN SANDELAAN	27	•	•	•			•				•		
FELIX BEERNAERTSPLEIN	6	•	•				•						
WARANDE (ACHTTTIEN AUGUSTUSLAAN, DR. DE BRUYCKERSTRAAT, VERBINDINGSTRAAT)	13	•	•	•			•			•			
HEKKERSTRAAT	8		•	•			•	•		•			
STATIONSSTRAAT	4	•	•				•						
MOERSTRAAT	4		•	•			•	•		•			
HOVENIERSTRAAT	1		•				•						
WETTEREN ZUID													
ROOSBROEK (ROOSBROEKLAAN, MASSEMESTEENWEG)	45H 72A	•	•	•	•		•	•		•			
DIEPENBROEK (ESDOORNLAAN, LINDENLAAN, OLMENLAAN)	66	•	•	•	•		•	•	•	•	•	•	•
WETTEREN RAND													
MELLESTEENWEG	5		•	•				•		•			
OUDE GENTWEG	30		•	•			•	•	•	•			•
BRUSSELSESTEENWEG (BRUSSELSESTEENWEG, BIEZEN)	20	•	•	•			•	•	•	•			

² Enkel van toepassing na eerste weigering van toewijs en bij mutatie. Opgelet dit mag niet leiden tot een te beperkte keuze waardoor een toewijzing onmogelijk wordt. Een te beperkte keuze doet immers afbreuk aan de woonbehoefte.

³ Enkel bij woning/appartement met tuin

⁴ Voor de aangeduide woninggroepen hebben personen ouder dan 65 jaar voorrang.

⁵ Meer info over ons patrimonium vind je terug op onze website.

BINNENKOUTER WESTREM		13	•	•	•				•	•	•	•		
	Aantal							Studio	Appartement	Eengezinswoning	Mindervalidewoning	Huisdier ⁶	Lift	Voorrang 65+ ⁷
Wijk - straat ⁸		1 SIK	2 SIK	3 SIK	4 SIK	5 SIK								
LAARNE														
KALKEN														
NERENWEG	41	•	•	•	•			•	•			•		•
BOOMBOSSTRAAT, BUNDERAKKER, ZANDVLEUGE	37		•	•	•	•		•					•	
HOFLAND, KORDEWAGENSTRAAT, NERENWEG	17		•	•	•			•	•	•		•		
LAARNE														
HOOGSTRAAT	78	•		•	•			•	•			•		•
WICHELEN														
SCHELLEBELLE														
BURG. D'HOLLANDERLAAN, KLOOSTERLAND	28			•	•					•		•		
KLOOSTERLAND, LINDENLAAN	20	•	•					•						•
WANZELESTRAAT	6		•	•				•				•		
HEKKERGEMSTRAAT, STATIONSSTRAAT	22	•	•	•				•						
SERSKAMP														
ANKER	29	•	•	•				•	•	•		•	•	•
BIESAKKER, NIEUWSTRAAT	7	•	•					•	•			•		
WICHELEN														
KRABBEGEM	6		•	•				•	•			•		
OUD DORP	15	•	•	•	•			•						

⁶ Enkel bij woning/appartement met tuin

⁷ Voor de aangeduide woninggroepen hebben personen ouder dan 65 jaar voorrang.

⁸ Meer info over ons patrimonium vind je terug op onze website.

2.4. REGISTERS (artikel 6.5 van BVCW)

De vorm, de inhoud en de wijze van bijhouden van het inschrijvingsregister wordt geregeld in Hoofdstuk II van het Ministerieel Besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders.

Naast het inschrijvingsregister wordt een openbaar inschrijvingsregister zonder persoonsgebonden gegevens opgemaakt. Dit openbare inschrijvingsregister wordt minstens op iedere eerste werkdag van de maand in overeenstemming gebracht met de wijzigingen in het inschrijvingsregister.

De digitale versie van dit register ligt ter inzage van de kandidaat-huurders elke vrijdagvoormiddag van 9u00 tot 11u30 op het kantoor van de cvba Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak.

2.5. SCHRAPPING VAN EEN KANDIDATUUR (artikel 6.10 en 6.11 van BVCW)

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

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

2° als bij actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 6°;

3° als, op het ogenblik dat een woning aan de kandidaat-huurder door de SHM 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 SHM daar schriftelijk om verzoekt;

6° bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning door de SHM 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 SHM 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 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 de SHM verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor deze schrappingsgrond. Dit verzoek dient schriftelijk en gestaafd met de nodige bewijsstukken overgemaakt te worden aan de SHM.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte (o.a. detentie, internering, langdurig verblijf in ziekenhuis of paramedische instelling), kan hij de SHM 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 SHM ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

Bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning wordt overgegaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister. En dit op voorwaarde dat de SHM de brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning verzendt naar het laatst bekende

adres uit het Rijksregister, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

De kandidaat-huurder wordt door de SHM schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve:

- als de kandidaat-huurder een woning die hem door de SHM aangeboden wordt, heeft aanvaard;
- als de kandidaat-huurder de SHM daar schriftelijk om verzoekt;
- als die schrapping gebeurt bij het onbesteld terugkeren van een brief.

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 één 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 partner⁹ 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. ACTUALISERING VAN HET INSCHRIJVINGSREGISTER (art. 10 MB van 30 juli 2008)

De SHM past de vereenvoudigde procedure van actualisering toe. Bij deze werkwijze moet de kandidaat-huurder alleen reageren op de actualisatiebrief als de informatie uit de KSZ (betreffende de gezinssamenstelling en inkomstengegevens) fout is of als hij zijn keuzes wil wijzigen. Hij moet niet meer reageren als de informatie correct is en hij zijn eerder gemaakte keuzes wil behouden. De SHM bepaalt zelf binnen welke termijn de kandidaat-huurder moet reageren om foutieve informatie recht te zetten, zijn keuzes te wijzigen of recente inkomensgegevens te bezorgen. Deze termijn bedraagt minstens 15 werkdagen. De SHM is niet verplicht een herinneringsbrief te sturen.

4. TOELATINGSVOORWAARDEN

4.1. ALGEMEEN

Een sociale huurwoning wordt toegewezen door de verhuuringscommissie aangesteld binnen de schoot van de raad van bestuur van de cvba Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak. De verhuuringscommissie is bevoegd om de nodige toewijzingen van sociale huurwoningen te doen, dit conform de bepalingen van het BVCW, het intern huurreglement en eventuele gemeentelijke toewijzingsreglementen.

4.2. TOELATINGSVOORWAARDEN

Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij samen met zijn echtgenoot, persoon met wie hij wettelijk samenwoont of zijn feitelijke partner voldoet aan de toelatingsvoorwaarden die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden (artikel 6.12, 6.13 en 6.14 van BVCW).

De andere gezinsleden moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden maar de woning mag niet onaangepast zijn door de bijwoning. Zij zullen echter geen eigen woonrecht hebben op de sociale huurwoning. Ze worden niet beschouwd als huurders, maar als bijwoners.

Voor de toepassing van de toelatingsvoorwaarden worden de volgende personen niet beschouwd als gezinsleden:

1° de echtgenoot, de persoon met wie men wettelijk samenwoont, de feitelijke partner, de ex-echtgenoot, de persoon met wie men wettelijk samenwoonde of de ex-feitelijke partner op voorwaarde dat de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen.

2° één of meer andere personen dan de persoon, vermeld in punt 1°, die op het ogenblik van de toewijzing samenwonen met de kandidaat-huurder, en die duidelijk de sociale huurwoning niet met die persoon gaan betrekken.

⁹ om de rechten van de gezinsleden te kunnen bepalen, is het belangrijk om te weten wie van de gezinsleden de werkelijke partner is. Zowel de referentiehurder als de partner dienen hiervoor een verklaring te ondertekenen. Wettelijke partners dienen een attest van wettelijke samenwoning van de gemeente te bezorgen.

Als de gevallen, vermeld in punt 2.2 3° uitzonderingen eigendomsvoorwaarde, van toepassing zijn, moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning de woning vervreemden. De SHM kan de termijn verlengen als de huurder daar gegronde redenen voor aanvoert.

Net zoals bij inschrijving gaat de SHM bij toewijzing en toetreding na of de kandidaat-huurder voldoet aan de taalkennisvereiste. Nieuwe huurders moeten één jaar nadat zij huurder zijn geworden (1 jaar na aanvang van de huurovereenkomst) over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken, tenzij ze vrijgesteld zijn. Als de huurder 1 jaar na aanvang van de huurovereenkomst niet voldoet aan de taalkennisverplichting, dan contacteert de SHM de toezichthouder. De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen tussen € 25 en € 5.000. Het niet voldoen aan het vereiste taalkennisniveau vormt geen opzeggrond om de huurovereenkomst te beëindigen.

5. TOEWIJZINGSREGELS (artikel 6.16 en 6.17 van BVCW)

Eigen Dak gebruikt het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 6.18, 6.19 en 6.20 van BVCW.

Bij de toewijzing van een woning wordt achtereenvolgens rekening gehouden met de rationele bezetting, gemeentelijke toewijzingsreglementen, de absolute voorrangregels, de optionele voorrangregels en chronologische volgorde van inschrijvingen.

Voor elke toe te wijzen woning worden steeds één effectieve en minimum 3 reserve kandidaat-huurders aangeduid. De aangeduide kandidaat-huurders worden samen uitgenodigd om de woning te bezichtigen op een vast moment. De uitnodigingsbrief vermeldt de rangschikking van de kandidaat-huurder. Bij weigering of afwezigheid op het bezichtigingsmoment van de hoger gerangschikte kandidaat-huurder(s) wordt telefonisch contact opgenomen met de volgende kandidaat-huurder. Afwezigheid op de kijkdag of het niet reageren naar aanleiding van een telefonische oproep wordt beschouwd als weigering. Een weigering wordt enkel genoteerd als de kandidaat-huurder de woning effectief kan huren.

De kandidaat-huurder krijgt 15 kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, de tijd om te reageren op de toewijzingsbrief. Deze termijn wordt medegedeeld in de toewijzingsbrief.

Bij niet-ondertekening van de huurovereenkomst binnen de gestelde termijn, wordt de betreffende woning aan de volgende kandidaat-huurder toegewezen.

De kandidaat-huurder wordt gewezen op de schrapping bij tweede weigering zoals vermeld in artikel 6.10, eerste lid, 6° van het BVCW.

Bij weigering van een aangeboden woning, of bij niet reageren op een aanbod binnen de gestelde termijn, zal gedurende een periode van 3 maanden volgende op dit aanbod, geen nieuwe woning worden aangeboden tenzij de kandidaat-huurder hier uitdrukkelijk om verzoekt.

Het Intern Huurreglement kan aangevuld worden door een “Toewijzingsreglement”, opgemaakt door de gemeente(n) uit ons werkgebied.

5.1. RATIONELE BEZETTING WOONGELEGENHEDEN (artikel 6.18 van BVCW)

Voorafgaand aan de toewijzingen geeft de SHM een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium en rekening houdend met het vooropgesteld aantal bewoners. De invulling met de types is in dit reglement opgenomen.

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. Voor de kandidaat-huurder waarvan de kinderen geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een omgangsrecht heeft, vervalt het recht op een extra slaapkamer. 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 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 SHM kan afwijken van de rationele bezetting als een huurder tijdelijk wordt geherhuisvest bij renovatiewerken. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen, nageleefd met behoud van de toepassing van artikel 3.1, §3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen (d.w.z. de minimale bezettingsnormen van de Vlaamse Codex Wonen moeten in principe worden gerespecteerd, maar art. 3.1, §3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen laat een beperkte afwijkingsmogelijkheid 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 SHM 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 van de Vlaamse Codex Wonen (d.i. 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 van de Vlaamse Codex Wonen nageleefd (d.w.z. de minimale bezettingsnormen van de Vlaamse Codex Wonen).

De bezettingsgraad is per woongelegenheden door de sociale huisvestingsmaatschappij officieel vastgelegd. Ons patrimonium is samengesteld uit appartementen en woningen van onderstaande types.

PERSONEN	STUDIO	1 SLPK KLEIN TYPE	1 SLPK NORM. TYPE	2 SLPK	3 SLPK	4 SLPK	5 SLPK
Alleenstaande	●	●	●	●			
Koppel			●	●			
Alleenstaande of koppel met 1 kind				●	●		
Alleenstaande of koppel met 1 kind - bezoekrecht				●			
Alleenstaande of koppel met 2 kinderen zelfde geslacht				●	●	●	
Alleenstaande of koppel met 2 kinderen zelfde geslacht -bezoekrecht				●	●		
Alleenstaande of koppel met 2 kinderen ander geslacht					●	●	
Alleenstaande of koppel met 2 kinderen ander geslacht -bezoekrecht					●		
Alleenstaande of koppel met 3 kinderen					●	●	●
Alleenstaande of koppel met 3 kinderen - bezoekrecht					●	●	
Alleenstaande of koppel met 4 kinderen 2X zelfde geslacht					●	●	●
Alleenstaande of koppel met 4 kinderen 2X zelfde geslacht - bezoekrecht					●	●	●
Alleenstaande of koppel met 4 kinderen ander geslacht						●	●
Alleenstaande of koppel met 4 kinderen ander geslacht -bezoekrecht						●	●
Alleenstaande of koppel met 5 kinderen						●	●
Alleenstaande of koppel met 5 kinderen - bezoekrecht						●	●
Alleenstaande of koppel met 6 kinderen of meer							●
Alleenstaande of koppel met 6 kinderen of meer - bezoekrecht							●
Twee alleenstaanden – geen partners				●	●		

Woongelegenheden die zijn aangepast voor rolstoelgebruikers worden bij voorrang aan deze personen toegewezen.

5.2. LOKAAL TOEWIJSREGLEMENT VOOR OUDEREN

Het lokaal toewijsreglement voor de doelgroep ouderen in Wetteren trad in werking op 1 juli 2016. Voor de doelgroep ouderen in Wichelen trad het lokaal toewijsreglement in werking op 1 mei 2017 en werd een uitbreiding ingelast vanaf 1 november 2019. Voor de doelgroep ouderen in Laarne is het lokaal toewijsreglement van kracht met ingang van 1 november 2019.

Dit reglement geeft invulling aan Boek 6, deel 4, titel 2, hoofdstuk 2, Lokaal toewijzingsreglement van het BVCW en volgt de procedure en beperkingen van Omzendbrief W/2014/01 van 23 januari 2014 van de Vlaamse minister van Wonen.

Voor de toepassing van dit reglement wordt de doelgroep ouderen als volgt gedefinieerd: "personen vanaf 65 jaar". Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is.

De doelgroep ouderen krijgt voorrang bij de toewijzing van de sociale huurwoningen die zijn opgenomen in bijlage 1 (Wetteren), bijlage 2 (Wichelen) en bijlage 3 (Laarne) van dit intern huurreglement. Voor de overige sociale huurwoningen in de gemeenten Wetteren, Wichelen en Laarne geldt geen bijzondere voorrang voor ouderen.

Voor de gemeente Wetteren wordt inzake de plaats van de voorrangsregels een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de adressen 1 tot en met 32 van bovenvermelde bijlage 1 en anderzijds de adressen 33 tot en met 42 van deze bijlage.

- Voor de woningen 1 tot en met 32 van de adressenlijst geldt de voorrangsregel van dit gemeentelijk reglement boven de absolute voorrangsregels van artikel 6.19 van het BVCW;
- Voor de woningen 33 tot en met 42 van de adressenlijst wordt een cascadesysteem voorzien waarbij eerst voorrang wordt gegeven aan kandidaat-huurders met een fysieke beperking, ongeacht de leeftijdsgrens (art. 6.19, 1° van het BVCW) en vervolgens aan kandidaat-huurders uit de doelgroep ouderen. Deze woningen zijn immers gericht op het huisvesten van personen met een fysieke handicap of beperking, bijgevolg zullen deze woningen blijvend bij voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders of gezinsleden met een fysieke handicap of beperking zoals omschreven in artikel art. 6.19, 1° van het BVCW. Dit gemeentelijk reglement geldt vervolgens boven de overige absolute voorrangsregels van artikel 6.19 van het BVCW.

Voor de gemeente Wichelen wordt naar analogie met de gemeente Wetteren hetzelfde onderscheid gehanteerd tussen enerzijds de adressen 1 tot en met 10 en 13 van bovenvermelde bijlage en anderzijds de adressen 11 en 12 van deze bijlage.

Voor de gemeente Laarne geldt de voorrangsregel van het gemeentelijk reglement boven de absolute voorrangsregels van artikel 6.19 van het BVCW voor de woningen 1 tot en met 6 van de adressenlijst in bijlage 3 van dit intern huurreglement.

5.3. DE ABSOLUTE VOORRANGSREGELS (artikel 6.19 van BVCW)

De woningen worden toegewezen volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister van de kandidaat-huurders. Hierbij wordt 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 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.

2° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de SHM die overbezet is volgens de normen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 3.1, §1, vierde lid);

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een onaangepaste woning of van een sociale huurwoning van de SHM die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap en niet langer bewoond wordt door een persoon die daar nood aan heeft (artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) van de Vlaamse Codex Wonen van 2021);

4° een benadeelde kandidaat-huurder (verhaal - met toepassing van artikel 6.30, vijfde lid van BVCW);

5° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 3.30, §2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, moet worden gehuisvest;

6° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting¹⁰ zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.18, vierde lid, als gezinshereniging plaatsvindt, die wil verhuizen naar een sociale woning van dezelfde SHM die aan de rationele bezetting voldoet;

¹⁰ Rationele bezetting: de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen.

7° de kandidaat-huurder van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden. Bij toewijzing van een woonegelegenheid aan een kandidaat-huurder met een gezinshereniging wordt rekening gehouden met de huidige gezinssituatie (artikel 6.18, vierde lid van BVCW);

8° 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 een proces-verbaal overeenkomstig artikel 3.37, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in een proces-verbaal werd vastgesteld;

9° 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;
- b) ongeschikt werd verklaard met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 als die woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken "Omhulsel" of "Binnenstructuur";

10° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

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

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in 6° beantwoordt, moet zich inschrijven voor alle woonegelegenheden die hij rationeel kan bezetten in de gemeente of regio van zijn keuze. Hierbij is keuzebeperking op projectniveau niet van toepassing.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in 6° 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 voorrangregel.

Een woning, onroerend of roerend goed kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang zoals in 8° en 9°. Om in aanmerking te komen voor deze voorrangregels moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend of roerend goed sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

Bovendien wordt de voorrang vermeld in 8° en 9° alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring heeft ingeschreven in het register en als de kandidaat-huurder het onroerend of roerend goed nog bewoont of in een noodwoning woont.

De voorrang zoals vermeld in 6° geldt niet in volgende gevallen:

- het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
- de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;
- de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder gelegd worden. De kandidaat-huurder kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat de gebreken niet ten laste van hem kunnen gelegd worden.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in 8° en 9° 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 voorrangregel.

5.4. DE OPTIONELE VOORRANGSREGELS (artikel 6.20 van BVCW)

Na toepassing van de absolute voorrangregels 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.

Deze voorrangregel wordt toegepast voor het volledige patrimonium.

6. WEIGEREN VAN TOEWIJZING (artikel 6.20 van BVCW)

De cvba Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van de SHM is of geweest is en:

1° van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 6.33, 2° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, namelijk:

- wanneer er bij de huurder van de sociale woning ernstige of blijvende tekortkomingen met betrekking tot zijn verplichtingen vastgesteld werden;

- een inbreuk op de verplichtingen van artikel 6.20, eerste lid, 1°, 2°, 3° en 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming. Deze verplichtingen zijn:
 - a) als huurder in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;
 - b) alleen toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat niet leidt tot een onaangepaste woning en die bijwoont melden aan de verhuurder;
 - c) alleen toestaan dat de persoon, vermeld in artikel 6.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in de sociale huurwoning bijwoont als dat in overeenstemming is met de voorwaarden, vermeld in artikel 6.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
 - d) de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

2° die de woning van de SHM 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 SHM, kan de SHM 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 SHM, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW 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. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de SHM de toewijzing niet weigeren.

In uitzonderlijke gevallen kan de SHM 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. Als blijkt dat de SHM toewijzingen weigert zonder voldoende motivatie, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd.

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

De SHM 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, vermeld in artikel 6.30 van BVCW.

Als de SHM de toewijzing van een woning weigert, wordt het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering opgeschort.

7. VERSNELDE TOEWIJZING OF AFWIJ KING (artikel 6.25 van BVCW)

De SHM kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikelen 6.18 tot en met 6.20 en in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.27 van BVCW.

De toezichthouder oefent het toezicht uit op het versneld toewijzen. Als blijkt dat de SHM 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 SHM die zal onderzoeken of er voldoende bijzondere omstandigheden van sociale aard zijn.

Het OCMW kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen, in voorkomend geval in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is:

- 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van een OCMW;
- 2° een dakloze.

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan voor een persoon die met toepassing van het decreet van 12 juli 2013 betreffende de integrale jeugdhulp, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

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

- 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van dat centrum;
- 2° een dakloze.

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant 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 SHM kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29bis, aangeboden worden door de aanvragers 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 gezondheidsvoorzieningen, 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 SHM kan het verzoek alleen weigeren als:

- 1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- 2° niet wordt voldaan aan de voorwaarde om andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken aan te bieden (zie hierboven);
- 3° hij in het jaar van de aanvraag al 5 % toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing aangevraagd door de hierboven genoemde diensten;
- 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 % 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 SHM kan, samen met de aanvragers, afspraken maken over de verdeling van het percentage en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.

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

8. BASISBEGELEIDINGSTAKEN (artikel 6.35 van BVCW)

Eigen Dak 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 huurdersverplichtingen;
- 3° het organiseren van huurdersvergaderingen en het ondersteunen van bewonersinitiatieven met het oog op informatieverspreiding, overleg met en betrokkenheid van de huurders.

De minister bepaalt de nadere invulling van deze basisbegeleidingstaken.

Als de huurder begeleiding nodig heeft die de basisbegeleiding overstijgt, verwijst de SHM de huurder door naar het OCMW of een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

Als de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, kan de SHM om een uithuiszetting te voorkomen, de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

9. ONDERBEZETTE WOONGELEGENHEDEN (artikel 6.65 van BVCW)

De Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak pakt onderbezetting aan. Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners groter dan 1 is. Dit 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, ...

9.1 AANPAK EN BEGELEIDING

De eerste fase start met het in kaart brengen van de onderbezetting. Er wordt een inventaris opgemaakt van de onderbezette woningen, zowel naar typologie als naar verdeling over het werkgebied.

In een tweede fase krijgen alle betrokken huurders een brief waarin wordt gesteld waarom ze onderbezet wonen en hoe Eigen Dak dit aanpakt, en met de mogelijke consequenties. Als bijlage wordt een afschrift van het artikel 'Onderbezetting' uit het intern huurreglement bijgevoegd.

Alle huurders van een onderbezette woning worden opgenomen op de verhuringslijst voor een valabel aanbod. De definitie van een valabel aanbod staat in artikel 6.65 van het BVCW. De aangeboden woning moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- de woning heeft een juiste grootte. Als de huurder en zijn gezinsleden er wonen, is de woning niet onderbezet of overbezet;
- de woning ligt maximaal 5 kilometer van de woning nu;
- de totale kostprijs is even hoog of lager dan de kostprijs nu. Dit is de huurprijs verhoogd met de huurlasten en het individueel verbruik.

Daarnaast krijgen de huurders van onderbezette woningen ook de kans om zich vrijwillig in te schrijven voor een interne mutatie met voorrang op basis van rationele bezetting (artikel 6.19, eerste lid, 6° van BVCW). Een inschrijving voor een interne mutatie vrijwaart hen niet voor de toekenning van een valabel aanbod.

De toewijzing van woningen die in aanmerking komen voor herhuisvesting van huurders die in een onderbezette woning wonen, gebeurt als volgt:

- de betreffende woongelegenheden worden per verhuringscommissie opgelijst per gemeente;
- 1 op 3 woongelegenheden per gemeente worden toegewezen volgens de lijst voor een valabel aanbod;
- per woongelegenheden worden 1 effectieve en 4 reserve kandidaat-huurders aangeduid volgens de lijst voor valabel aanbod. Daarnaast worden 4 reserve kandidaat-huurders aangeduid volgens de reguliere wachtlijst.

Een woning die wordt toegewezen via voorrang voor rationele bezetting en die voldoet aan de voorwaarden van artikel 6.65 van BVCW wordt beschouwd als valabel aanbod.

Huurders van woningen of woninggroepen waar renovatiewerken met verhuisbeweging gepland zijn of die gesloopt zullen worden in het kader van een vervangingsbouwproject, ontvangen geen valabel aanbod. Zij kunnen zich vrijwillig inschrijven voor een interne mutatie.

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

1. de huurder van een woning binnen dezelfde gemeente van de lege woning;
2. de huurder van een woning met de recentste datum van eerste verhuring;
3. de huurder waarbij de onderbezetting groter is dan 2;
4. de huurder bij wie de situatie van onderbezetting het langst duurt.

In de mate van het mogelijke wordt rekening gehouden met huisdieren.

De inventaris van de onderbezette woningen wordt jaarlijks geactualiseerd.

9.2 WEIGERING

Als de huurder twee keer een valabel aanbod weigert, sanctioneert Eigen Dak de huurder.

Huurovereenkomst onbepaalde duur

Huurders met een huurovereenkomst ondertekend voor 1 maart 2017 moeten verplicht een onderbezettingsvergoeding betalen. Deze onderbezettingsvergoeding bedraagt 25 euro per maand voor elke slaapkamer te veel. Het bedrag van de onderbezettingsvergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd. (bedrag 2021: 32 euro).

Huurovereenkomst bepaalde duur

Huurders met een huurovereenkomst na 1 maart 2017 krijgen de opzeg van hun huurovereenkomst.

Meer informatie over opzeg leest u onder punt 9.

Tussen de eerste weigering van een valabel aanbod van een woning en het volgende valabel aanbod moet minstens een periode van drie maanden verlopen zijn. Eigen Dak kan sneller een woning aanbieden of een aanbod doen dat niet voldoet aan de voorwaarden. De huurder kan dit aanbod weigeren zonder dat dit aanleiding geeft tot aanrekening van een onderbezettingsvergoeding of beëindiging van de huurovereenkomst.

10 HUUROVEREENKOMSTEN EN BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN (artikel 6.28 van Vlaamse Codex Wonen)

10.1 TYPE HUUROVEREENKOMSTEN

Huurovereenkomst bepaalde duur

Huurovereenkomsten ondertekend vanaf 1 maart 2017 hebben een duur van negen jaar, verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar als voldaan is aan de inkomensvoorwaarde en voorwaarden in verband met de bezettingsgraad. (zie punt 8 en 9.2.1.)

In afwijking hierop wordt een huurovereenkomst gesloten voor onbepaalde duur als de huurder een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of van een andere verhuurder in het kader van een renovatieproject, op voorwaarde dat de initiële huurovereenkomst in werking trad voor 1 maart 2017.

Als de huurder met een initiële huurovereenkomst die gesloten is vanaf 1 maart 2017, binnen de periode van negen jaar naar een andere sociale huurwoning van Eigen Dak verhuist, zal de periode van de nieuwe huurovereenkomst beperkt worden op basis van de reeds genoten huurperiode met dien verstande dat een minimum huurperiode van 3 jaar wordt gegarandeerd.

Huurovereenkomst onbepaalde duur

Huurovereenkomsten ondertekend voor 1 maart 2017 zijn van onbepaalde duur.

10.2 ONTBINDING EN BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

10.2.1 ONTBINDING EN BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DE VERHUURDER (artikel 6.40 van BVCW, artikel 6.29 en 6.33 van Vlaamse Codex Wonen)

De SHM zegt de huurovereenkomst op in de volgende gevallen:

1° De huurder voldoet niet langer aan de onroerende bezitsvoorwaarde in de volgende situaties :

- Hij 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.

De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden.

Maar er zijn een aantal 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:
 - o een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
 - o 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:
 - o een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
 - o 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. De opzeggingstermijn is zes maanden.

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.

Let wel op!

- 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.

Als een huurder niet meer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, meldt hij dit onmiddellijk aan de SHM. De eigendomsvoorwaarde wordt jaarlijks afgetoetst.

2° bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen, met uitzondering van de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°. Een inbreuk van de bepalingen, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 1°, 2°, 3° en 7°, wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming. De opzegtermijn bedraagt 3 maanden.

De SHM kan om een uithuiszetting te voorkomen de volgende maatregelen nemen:

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

b° 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 worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

De SHM moet aantonen dat zij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW als hij de opzeg betekent aan een huurder omwille van ernstige of blijvende tekortkoming aan huurdersverplichtingen.

3° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd te kwader trouw, onrechtmatig voordelen, verleend bij de bepalingen van deze titel, heeft genoten of onrechtmatig tot een sociale huurwoning is toegelaten. De opzegtermijn bedraagt 3 maanden.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de SHM met een aangetekende brief de opzeg heeft gegeven. Die opzegging geldt voor alle huurders.

De huurovereenkomst afgesloten vanaf 1 maart 2017 neemt tevens een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als:

1. het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurder 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;
2. de huurder van een onderbezette woning tweemaal een valabel aanbod weigert (zie 8).

Als er niet voldaan is aan de 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.

Huurders met een huurovereenkomst ondertekend voor 1 maart 2017 vallen nog onder het stelsel van onbepaalde duur. Voor hen is er geen periodieke aftoetsing van het inkomen voorzien maar enkel een aftoetsing van de bezettingsgraad. Dit kan aanleiding geven tot de aanrekening van een onderbezettingsvergoeding (zie 8.2).

10.2.2 BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DE HUURDER (artikel 6.34 van de Vlaamse Codex Wonen)

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen. 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 deel 10 van de Vlaamse Codex Wonen.

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.

10.2.3 BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST VAN RECHTSWEGE (artikel 6.35 van de Vlaamse Codex Wonen)

De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden:

1° als de laatste huurder overlijdt;

2° ten aanzien van de huurder die de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd, als er nog een andere huurder overblijft;

3° als de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit.

Als 1° van toepassing is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Als er nog een of meer bewoners overblijven, hebben zij het recht om de woning tijdelijk te betrekken na de beëindiging van de huurovereenkomst tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de termijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. De verhuurder sluit in dat geval een overeenkomst met de bewoner waarin de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen zijn opgenomen, zoals de vergoeding voor het bewonen, de indexatie, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, de kosten en lasten, en de verzekeringen en aansprakelijkheden. De vergoeding voor het bewonen wordt op dezelfde wijze berekend als de huurprijs, rekening houdend met het inkomen, gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning, alsmede met de specificiteit van de verhuurder, vermeld in artikel 6.2, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen.

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. 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 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 te goed 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.

Als 2° van toepassing is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de overblijvende huurder de verhuurder op de hoogte heeft gebracht van het feit dat de andere huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van de verklaring van de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voordat de huurovereenkomst wordt beëindigd.

Als 3° van toepassing is, wordt de huurovereenkomst beëindigd op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

11 TIJDELIJKE BIJWOONST (artikel 6.20 van Vlaamse Codex Wonen)

Personen die tijdelijk bijwonen en die hun hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning vestigen of er zich domiciliëren hebben rechten noch plichten ten aanzien van de sociale woning. Hun bijwoning dient door de huurder binnen de 5 werkdagen schriftelijk gemeld te worden aan de verhuurder. De huurder mag een tijdelijke bijwoning in zijn woning alleen maar toegestaan als dat niet leidt tot een onaangepaste woning.

Bij de tijdelijke bijwoning waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, zijn er twee vormen te onderscheiden:

- asielzoeker in wachtregister – in afwachting van beslissing asielaanvraag en uiterlijk tot beslissing;
- feitenkwestie: bv. ouders vangen tijdelijk zoon/dochter op met relatieproblemen.

De huurder moet aan Eigen Dak duidelijk en voorafgaand communiceren wat de precieze intenties zijn van de bijwoner. Het zal duidelijk moeten zijn dat het om een tijdelijke situatie gaat. De duur van de tijdelijke bijwoning wordt beperkt tot maximum 2 maanden vanaf de 1^o dag van de maand volgend op de datum van melding.

Als de afgesproken termijn niet wordt gerespecteerd, kan de verhuurder stellen dat het toch om een duurzame bijwoning gaat. Na het verstrijken van de termijn tellen de inkomsten van de persoon in kwestie mee voor de huurprijsberekening.

12 HUURLASTEN (artikel 6.59 van BVCW)

De huurlasten die ten laste van de huurder worden gelegd, zijn opgenomen in artikel 1, §1 van bijlage 27 bij het BVCW.

De hiernavolgende kosten en lasten zullen maandelijks worden aangerekend aan de huurders door middel van een voorafbetaling, dewelke jaarlijks dan ook afgerekend worden:

1^o 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^o 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^o 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 SHM 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, warmwertoestellen, zonne-energiesystemen, en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

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

5^o 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 SHM werd afgesloten, evenals de werkingskosten van de SHM betreffende het behandelen van schadedossiers;

6^o De kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schoteltelevisie- of radio-antenne;

7^o 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^o 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 huurder betaalt de kosten en lasten met maandelijks voorafbetalingen. Als basis voor de maandelijks voorafbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gehanteerd. De SHM 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 SHM 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 SHM stelt informatie over de verdeelsleutels die gehanteerd werden om de kostprijs te berekenen ter beschikking van de huurder.

De werkingskosten van de SHM voor het behandelen van de verhuisaanvragen van de huurder vallen ten laste van de huurder. Dit geldt niet voor mutaties waarbij de absolute voorrangregels, zoals opgesomd in 5.3, worden toegepast of bij mutaties in kader van renovatiewerken.

13 WAARBORG (artikel 6.61, 6.62 en 6.63 van BVCW)

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.

De waarborg wordt in handen van de SHM gestort en niet geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder.

De waarborg bedraagt maximaal twee maanden de basishuurprijs met een maximum van 800 euro (basisbedrag - jaarlijks te indexeren). De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is 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.

In afwijking hiervan heeft de huurder vanaf 1 maart 2014 het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. De betalingen brengen intresten op voor de huurder tegen de intrestvoet zoals hierboven vermeld. Ten laatste als het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt het bedrag op een geïndividualiseerde rekening van de huurder geplaatst.

Als de huurder gebruik wil maken van het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen, betaalt hij daarvoor een administratieve vergoeding van 10 euro (basisbedrag - jaarlijks te indexeren). Het bedrag dat de huurder voor de aanvang van de huurovereenkomst moet betalen als eerste betaling om de waarborg samen te stellen, is minimaal gelijk aan de reële huurprijs. Het saldo van de waarborg, verhoogd met de administratieve vergoeding, betaalt de huurder in de achttien daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan de SHM. Hij kan er ook voor opteren het saldo verhoogd met de administratieve vergoeding, samen te stellen in minder dan achttien maanden. De maandelijkse betalingen doet hij tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten. De huurder heeft de mogelijkheid om het saldo in één keer te betalen aan de SHM voor de termijn van achttien maanden is afgelopen.

Als het bedrag dat de huurder heeft betaald aan de SHM 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.

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.

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

De SHM kan bij tijdelijke herhuisvesting of bij beëindiging van de huurovereenkomst van de waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die de huurder hem verschuldigd zijn. Het resterend saldo 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 punt 11 van het intern huurreglement, die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen die termijn, kan de SHM, 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 SHM een deel in reserve houden en betaalt hij binnen de maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug aan de huurder.

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

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

De waarborgen die in handen van de SHM 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 SHM 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.

De huurder heeft het recht om de waarborg te vervangen door:

1° 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;

2° een schriftelijke borgstelling van het OCMW.

14 HERSTELLINGEN, SLOOP- RENOVATIE- EN RENOVATIEWERKEN (artikel 6.37 en 6.43 van BVCW)

Als een sociaal woonproject sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden omvat, informeert de SHM 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.

De huurder stemt in met een herhuisvesting als de SHM dat wegens sloop-, 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 2.2 2° van het intern huurreglement. De SHM kan in dit geval afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in punt 4 van dit intern huurreglement.

Bij een tijdelijke herhuisvesting kan de huurder het aanbod van een woning die voldoet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen. 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 SHM. 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 6.8 van BVCW. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg. Als de SHM 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.

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 6.8 van BVCW. In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die

samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

15 PLAATSBESCHRIJVING (artikel 6.34 BVCW)

Bij de aanvang en op het einde van het huurcontract wordt een plaatsbeschrijving opgemaakt.

De huurder betaalt voor de plaatsbeschrijving niet meer dan 27 euro (basisbedrag - jaarlijks te indexeren, 35 euro in 2021), 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 SHM. 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.

16 VERHAAL (artikel 6.30 BVCW)

Overeenkomstig artikel 6.15 van de Vlaams Codex Wonen kan de persoon die zich wil inschrijven, of de kandidaat-huurder, op straffe van onontvankelijkheid, met een aangetekende en gemotiveerde brief een verhaal indienen bij de toezichtzichthouder in de volgende gevallen:

1° hij acht zich benadeeld door een beslissing van de verhuurder;

2° hij krijgt een formele beslissing binnen een termijn van 2 maanden nadat hij een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden of een versnelde toewijzing te krijgen.

Als 1° van toepassing is, 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 2° van toepassing is, heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de vermelde termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen.

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

Contactgegevens toezichthouder:

Agentschap Wonen-Vlaanderen

Afdeling Toezicht

Herman Teirlinckgebouw

Havenlaan 88 bus 22

1000 Brussel

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de SHM 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 SHM 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 SHM vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder een absolute voorrang bij een eerstvolgende toewijzing.

Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend over andere betwistingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de SHM.

De beslissingen vermeld in 1°, met uitzondering van de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, vermelden de verhaalmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet gebeuren en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.

Overeenkomstig artikel 6.29 §2 en 6.30 §2, van de Vlaamse Codex Wonen kan de huurder de SHM verzoeken om de opzegging, vermeld in artikel 6.29, §1, tweede en derde lid en artikel 6.30, §1, eerste lid, in te trekken. De opzeggingsbrief vermeldt die mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen het verzoek moet worden ingediend.

Het verzoekschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid met een aangetekende brief ingesteld binnen een vervalt termijn van zestig dagen vanaf de datum waarop de opzeggingstermijn ingaat. De datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift geldt als datum van indiening van het verzoek.

De SHM beslist over het verzoekschrift en verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief aan de huurder binnen een vervalt termijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift. 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 SHM.

Contactgegevens toezichthouder:
Agentschap Wonen-Vlaanderen
Afdeling Toezicht
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd. De datum van de afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

De huurder kan binnen een vervalt termijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief een gemotiveerd beroep instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de SHM. De datum van de afgifte op de post van het beroepschrift geldt als datum van indiening van het beroep.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld met een aangetekende brief. In het beroepschrift kan de huurder vragen om mondeling gehoord te worden. De huurder kan zich, in voorkomend geval, op de hoorzitting laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman of een huurdersbond of vertrouwenspersoon. In geval van een vertegenwoordiging door een huurdersbond of vertrouwenspersoon is een schriftelijk mandaat van de huurder nodig.

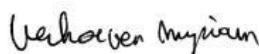
De opzeggingstermijn wordt geschorst vanaf de datum van indiening van het beroep tot de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder die het beroep onontvankelijk of ontvankelijk maar ongegrond verklaart.

De toezichthouder verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief gelijktijdig aan de huurder en SHM binnen een vervalt termijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het aangetekende beroepschrift. Die vervalt termijn wordt verlengd tot zestig dagen als er op verzoek van de huurder een hoorzitting gehouden wordt.

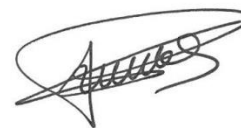
Met een aangetekende brief, gelijktijdig gericht aan de huurder en de SHM, kan de toezichthouder de voormelde termijnen eenmalig verlengen met dertig dagen.

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn. De datum van de afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

Goedgekeurd in zitting van 31 maart 2021.



Myriam Verhoeven
Voorzitter



Franky Van Poucke
Directeur

Bijlage 1: Adressenlijst van woningen met voorrang 65+ gemeente Weteren

1	Duinenoord	1	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
2	Duinenoord	2	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
3	Duinenoord	3	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
4	Duinenoord	4	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
5	Duinenoord	5	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
6	Duinenoord	6	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
7	Duinenoord	7	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
8	Duinenoord	8	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
9	Duinenoord	9	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
10	Duinenoord	10	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
11	Duinenoord	11	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
12	Duinenoord	12	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
13	Duinenoord	13	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
14	Duinenoord	14	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
15	Duinenoord	15	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
16	Duinenoord	16	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
17	Duinenoord	17	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
18	Duinenoord	18	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
19	Duinenoord	19	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
20	Duinenoord	20	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
21	Oude Aardeweg	100	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
22	Oude Aardeweg	101	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
23	Oude Aardeweg	102	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
24	Oude Aardeweg	103	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
25	Oude Aardeweg	105	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
26	Oude Aardeweg	106	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
27	Oude Aardeweg	108	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
28	Oude Aardeweg	109	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
29	Oude Aardeweg	110	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
30	Oude Aardeweg	111	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
31	Oude Aardeweg	113	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
32	Oude Aardeweg	115	9230	WETTEREN	woning met 1 slaapkamer
33	Sportstraat	11 1	9230	WETTEREN	mindervalide appartement met 1 slaapkamer
34	Oude Gentweg	3 1	9230	WETTEREN	mindervalide appartement met 2 slaapkamers
35	Olmenlaan	2 1	9230	WETTEREN	mindervalide appartement met 1 slaapkamer
36	Olmenlaan	2A 1	9230	WETTEREN	mindervalide appartement met 2 slaapkamers
37	Lindenlaan	106 1	9230	WETTEREN	mindervalide appartement met 1 slaapkamer
38	Lindenlaan	118 1	9230	WETTEREN	mindervalide appartement met 1 slaapkamer
39	Esdoornlaan	5 1	9230	WETTEREN	mindervalide appartement met 2 slaapkamers
40	Esdoornlaan	5 2	9230	WETTEREN	mindervalide appartement met 2 slaapkamers
41	Esdoornlaan	6 1	9230	WETTEREN	mindervalide appartement met 2 slaapkamers
42	Esdoornlaan	6 2	9230	WETTEREN	mindervalide appartement met 2 slaapkamers

Bijlage 2: Adressenlijst van woningen met voorrang 65+ gemeente Wichelen

1	Kloosterland	70	1	9260	WICHELEN	duplex met 1 slaapkamer
2	Kloosterland	70	2	9260	WICHELEN	duplex met 1 slaapkamer
3	Kloosterland	72	1	9260	WICHELEN	duplex met 1 slaapkamer
4	Kloosterland	72	2	9260	WICHELEN	duplex met 1 slaapkamer
5	Lindenlaan	1	1	9260	WICHELEN	duplex met 1 slaapkamer
6	Lindenlaan	1	2	9260	WICHELEN	duplex met 1 slaapkamer
7	Lindenlaan	3	1	9260	WICHELEN	duplex met 1 slaapkamer
8	Lindenlaan	3	2	9260	WICHELEN	duplex met 1 slaapkamer
9	Lindenlaan	5	1	9260	WICHELEN	duplex met 1 slaapkamer
10	Lindenlaan	5	2	9260	WICHELEN	duplex met 1 slaapkamer
11	Anker	36	0001	9260	WICHELEN	mindervalide appartement met 1 slaapkamer
12	Anker	36	0101	9260	WICHELEN	mindervalide appartement met 1 slaapkamer
13	Anker	36	0202	9260	WICHELEN	appartement met 1 slaapkamer

Bijlage 3: Adressenlijst van woningen met voorrang 65+ gemeente Laarne

1	Nerenweg	100	9270 LAARNE	duplex met 1 slaapkamer
2	Nerenweg	102	9270 LAARNE	duplex met 1 slaapkamer
3	Nerenweg	144	9270 LAARNE	duplex met 1 slaapkamer
4	Nerenweg	146	9270 LAARNE	duplex met 1 slaapkamer
5	Hoogstraat	193	9270 LAARNE	duplex met 1 slaapkamer
6	Hoogstraat	197	9270 LAARNE	duplex met 1 slaapkamer