

INTERN HUURREGLEMENT
van de
SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ
DENDERSTREEK

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 en BVR 30.09.2011, hierna genoemd KSH, heeft de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij Denderstreek, hierna genoemd de verhuurder of SHM, in zijn vergadering van de Raad van Bestuur d.d. 11.04.2016, 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 wooneigenheid bij onze SHM hebben aangevraagd voor een welbepaalde locatie.

2. INSCHRIJVINGS- en SCHRAPPINGSVOORWAARDEN

Cfr. Art. 3. KSH.

2.1 ALGEMENE INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN (§ 1)

2.1.1 ALGEMEEN

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

1° hij is meerderjarig; minderjarigen die ontvoegd zijn of begeleid zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst, kunnen zich eveneens inschrijven;

2° hij beschikt, samen met zijn gezinsleden, over een inkomen in het referentiejaar, dat de inkomensgrenzen niet overschrijdt; kinderen die niet bij hem zijn gedomicilieerd of waarvoor hij geen kindergeld ontvangt, maar die wel op regelmatige basis bij hem verblijven, worden ook aanzien als persoon ten laste;

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

4° hij en, in voorkomend geval, zijn gezinsleden, tonen de bereidheid om Nederlands aan te leren;

5° hij en, in voorkomend geval, zijn gezinsleden, zijn bereid het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig het inburgeringsdecreet voor zover hij en, in voorkomend geval, zijn gezinsleden verplichte inburgeraars zijn;

6° hij en, in voorkomend geval, zijn gezinsleden zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of hij en, in voorkomend geval, zijn gezinsleden zijn ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1, § 2, van de voormelde wet.

Als een persoon zich wil inschrijven voor een sociale assistentiewoning gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

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

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

De volgende personen kunnen zich eveneens inschrijven voor een sociale assistentiewoning:

voldoen aan de volgende bijkomende voorwaarden:

1° hij of een van zijn gezinsleden is minstens 60 jaar oud en is zorgbehoevend. Dit wordt aangetoond met een medisch en /of sociaal verslag.

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

voldoen aan de volgende bijkomende voorwaarden:

hij heeft samen met zijn gezinsleden, geen woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik gehad in de periode van tien jaar voor de inschrijvingsdatum.

Voor de toepassing van het eerste en tweede lid worden de volgende personen niet beschouwd als gezinsleden :

1° de echtgenoot van de persoon die zich wil inschrijven, op voorwaarde dat wordt aangetoond dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is;

2° een 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.

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

De voorkeur van de kandidaat-huurder met betrekking tot de huurprijs, het type en de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven, mag niet leiden tot een subjectieve keuze. De kandidaat kan deze keuze enkel verfijnen in functie van praktische overwegingen, zijnde:

1° financiële draagkracht;

2° gezondheidsredenen;

3° fysieke mobiliteit;

4° bereikbaarheid van school, werk en sociaal/familiaal netwerk en

5° mantelzorg.

Het is aan de verhuurder om te oordelen of de aangehaalde redenen door de kandidaat-huurder het toelaten om de keuze volgens deze praktische criteria te beperken. Een verklaring op erewoord door de kandidaat-huurder met een algemene motivering m.b.t. de criteria waarop beroep gedaan wordt, volstaat. De beperktere keuze voor welbepaalde woningen/wijken moet uiteraard in een logisch verband staan met het ingeroepen criterium. Als een kandidaat-huurder verhaal indient bij de toezichthouder tegen de weigering van de beperktere voorkeur, zal hij uiteraard zijn verhaal wel kunnen staven met bewijsstukken.

Bij de toewijzing van de woongelegenheden wordt er weliswaar rekening gehouden met de rationele bezetting en de voorrangsregels zoals opgenomen in het intern huurreglement.

Er wordt voorrang verleend aan de kandidaat-huurder die in de periode van 6 jaar vóór de toewijzing ten minste 3 jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

2.1.2 MOGELIJKE AFWIJKINGEN

De SHM kan in individuele gevallen afwijken van de inkomensvoorwaarde, voor zover de persoon die zich wil inschrijven tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten, dan wordt het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen.

2.2 DE INKOMENSVOORWAARDEN (§ 2)

- 1° 20.244,00 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- 2° 21.940,00 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap, en die geen andere personen ten laste heeft;
- 3° 30.365,00 euro, verhoogd met 1697,00 euro per persoon ten laste voor anderen.

Als een persoon beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, als gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, 22°, a) of b), en aan de definitie van persoon ten laste, als gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, 22°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

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.

Het kind, dat niet gedomicilieerd is bij zijn ouder maar er wel op regelmatige basis verblijft, wordt ook meegerekend als persoon ten laste. Als er geen formele beslissing kan worden voorgelegd (uitspraak jeugdrechter, regelingsakte, vonnis, gehomologeerde overeenkomst...) volstaat een verklaring op erewoord door beide ouders. Deze verklaring moet zowel op het moment van inschrijving als op het moment van toewijzing worden gedaan.

2.3 UITZONDERINGSREGEL OP DE INKOMENSVOORWAARDE (§ 3)

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

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

2.4 UITZONDERINGSREGEL OP EIGENDOMSVOORWAARDE (§ 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:

- 1° de woning in het Vlaamse Gewest die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt, en die wordt bewoond door de persoon die zich kandidaat wil stellen;
- 2° de woning in het Vlaamse Gewest die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is;
- 3° de woning in het Vlaamse Gewest die onaangepast is en die bewoond wordt door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen;
- 4° de woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning als vermeld in artikel 1, 8°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig

wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken;
5° de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is;
6° de woning die moet worden ontruimd met toepassing van artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3, en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode;
7° de woning die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren tengevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997.

2.5 TAAL-EN INBURGERINGSBEREIDHEID

Cfr. art. 4 KSH

2.5.1 INBURGERINGBEREIDHEID

Om na te gaan of een persoon een verplichte inburgeraar is, gaat de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering na of die persoon over een van de volgende attesten beschikt:

- 1° attest van inburgering;
- 2° attest van vrijstelling;
- 3° attest van EVC (Eerder Verworven Competentie);
- 4° inburgeringscontract;
- 5° attest van aanmelding, uitgereikt door het onthaalbureau;
- 6° een attest van uitstel van aanmelding;
- 7° een attest van heraanmelding;
- 8° een attest van uitstel van ondertekening van het inburgeringscontract.

Indien de verhuurder niet heeft kunnen vaststellen dat de persoon een verplichte inburgeraar is, verwijst hij die naar het onthaalbureau als:

- 1° die persoon met Belgische nationaliteit, niet in België geboren is of
- 2° die persoon, noch de Belgische nationaliteit, noch de nationaliteit van een van de staten van de EU+ heeft.

2.5.2 TAALBEREIDHEID

De persoon die zich wil inschrijven, voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4°, als een van de volgende feiten blijkt uit de raadpleging van de Kruispuntbank Inburgering of ingevolge een verklaring van het Huis van het Nederlands :

- 1° de persoon behaalt het vereiste niveau van het Nederlands;
- 2° de persoon heeft deelgenomen aan een cursus Nederlands tweede taal en was minstens 80% aanwezig;
- 3° de persoon neemt deel aan een cursus Nederlands tweede taal, en hij was tot op het ogenblik van de inschrijving minstens 80% aanwezig of kan nog minstens 80% aanwezig zijn;
- 4° er is door het huis van het Nederlands een intake afgenomen;
- 5° de persoon heeft een inburgeringscontract gesloten;
- 6° de persoon heeft een attest van EVC;
- 7° de persoon heeft een attest van inburgering;

8° de persoon heeft een vrijstelling voor het vereiste niveau van het Nederlands op basis van een toelatingsproef van een centrum voor basiseducatie, een centrum voor volwassenenonderwijs of van het Huis van het Nederlands;

9° er is voor de persoon een verklaring van uitgeleerdheid door een centrum voor basiseducatie afgelegd.

Met toepassing van artikel 4ter kan het Huis van het Nederlands aan de verhuurder of zijn gemachtigde de bevoegdheid verlenen om in zijn naam vast te stellen dat een persoon voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands. In dat geval doet de verhuurder of zijn gemachtigde die vaststelling op basis van de instrumenten die aangeleverd worden door de Huizen van het Nederlands, tenzij het voor de verhuurder manifest vaststaat dat een persoon die zich wil inschrijven, voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands.

Als de verhuurder of zijn gemachtigde met toepassing van het vorige lid vaststelt dat de persoon het vereiste niveau van het Nederlands behaalt, voldoet de persoon aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4°.

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

De minister kan de minimale aanwezigheid van 80 % versoepelen voor sommige personen. Voor personen die om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kunnen deelnemen of verder deelnemen aan de cursus, kan deze inschrijvingsvoorwaarde worden opgeschort (Minister bepaalt de nadere voorwaarden).

Voor personen van wie de gezondheidstoestand de deelname aan de cursus blijvend onmogelijk maakt, wordt een vrijstelling van deze inschrijvingsvoorwaarde toegestaan mits voorlegging van een medisch attest.

2.5.3 OPVOLGING DOOR VERHUURDER

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

1° aan het Huis van het Nederlands de identiteitsgegevens van de kandidaat-huurder die de verklaring heeft voorgelegd inzake deelname aan de cursus Nederlands of inzake afgenomen intake of

2° aan het onthaalbureau de identiteitsgegevens van de kandidaat-huurder die een van de attesten; inburgeringscontract, attest van aanmelding, een attest van uitstel van aanmelding, een attest van heraanmelding en een attest van uitstel van ondertekening van het inburgeringscontract; voorlegt.

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 :

- 1° als de kandidaat-huurder een woning die hem door de verhuurder aangeboden wordt, heeft aanvaard;
- 2° als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde;
- 3° 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;
- 4° als blijkt dat de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven;
- 5° als de kandidaat-huurder de verhuurder daar schriftelijk om verzoekt;
- 6° bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning 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;
- 7° als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de verhuurder bij actualisering van het register, vermeld in artikel 8, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

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

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

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

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

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. 14. KSH.

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

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

1° als er een vordering tot echtscheiding is ingesteld;

2° als er gegronde redenen worden aangevoerd voor het niet instellen van een vordering tot echtscheiding;

3° als er een vermoeden van afwezigheid als vermeld in artikel 112 van het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld.

Als de gevallen, vermeld in artikel 3, § 4, eerste lid, 2° tot en met 4°, en 6° en 7°, van toepassing zijn, moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning de woning vervreemden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen

3.2.1 INBURGERINGSBEREIDHEID

Cfr. Art. 15. KSH.

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

- 1° op het moment van inschrijving is een attest voorgelegd van inburgering, van vrijstelling of van EVC;
- 2° de verhuurder verkrijgt via de Kruispuntbank Inburgering een van de volgende attesten of stukken :
 - a) een van de volgende attesten: van inburgering, van vrijstelling, van EVC, van uitstelling van aanmelding en van uitstelling van ondertekening van het inburgeringscontract;
 - b) het inburgeringscontract, vermeld in artikel 4, § 1, tweede lid, 4°, voor zover de kandidaat-huurder geen inbreuk heeft gepleegd op artikel 5, § 3, 2°, van het Inburgeringsdecreet;
 - c) het attest van aanmelding voor zover de datum van afgifte van het attest niet ouder dan drie maanden is;
 - d) het attest van heraanmelding voor zover de datum van afgifte van het attest niet ouder dan drie maanden is.

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

De persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst en van wie wordt vastgesteld via de Kruispuntbank Inburgering of via het onthaalbureau dat hij een verplichte inburgeraar is, en die geen attest van vrijstelling heeft, wordt geacht te voldoen aan de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de bereidheid om het Nederlands aan te leren. Hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de inburgeringsbereidheid als hij beschikt over een van de attesten of stukken, vermeld in artikel 4, § 1, tweede lid.

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

3.2.2 TAALBEREIDHEID

Cfr. Art. 16. KSH.

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

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

1° hij op het moment van inschrijving het vereiste niveau van het Nederlands behaald heeft, of als er voor hem een verklaring, waaruit blijkt dat de persoon heeft deelgenomen aan een cursus Nederlands tweede taal en minstens 80 % aanwezig was, is afgelegd;

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

a) een van de feiten, vermeld in artikel 4, § 2, tweede lid, 1° tot en met 3° en 6° tot en met 9° (2.5.2 van het IHR) ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. TOEWIJZINGSREGELS

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

“Toewijzingsreglementen”

- 1) De gemeenten Herzele, Denderleeuw, Lebbeke, Zottegem, Erpe-Mere en Ninove:

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.

De voorrangsregel van deze toewijzingsreglementen geldt boven de overige voorrangsregels van artikel 19, 1^o lid. Laatstgenoemd artikel is bijgevolg voor de toepassing in Herzele, Denderleeuw, Lebbeke, Zottegem, Erpe-Mere en Ninove als volgt te lezen:

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

1. Personen vanaf 65 jaar. (Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is). Deze voorrang is enkel van toepassing op de woningen die zijn opgenomen in de lijst die in de bijlage van dit reglement is gevoegd;
2. 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;
3. ...

- 2) De gemeente Lebbeke: ‘toewijzingsreglement lokale binding’:

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:

1. Er zal eerst voorrang worden gegeven aan kandidaat-huurders die sinds hun geboorte in Lebbeke, Wieze of Denderbelle wonen. De kandidaat-huurder zal hiervoor een attest met historiek van woonst moeten voorleggen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit attest kan bekomen worden bij de bevolkingsdienst van de gemeente Lebbeke.

2. Vervolgens wordt voorrang verleend aan kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar in

Lebbeke wonen of gewoond hebben.

3.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).

TOEWIJZINGSREGELS

Cfr. art. 18. KSH.

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

4.1 RATIONELE BEZETTING WOONGELEGENHEDEN

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.

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 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,

(adressenlijst in bijlage),

is er mogelijkheid tot het hebben van 1 slaapkamer op overschot.

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 woongelegenheden 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 rationale bezetting, wordt vervolgens stapsgewijze uitgekeken naar de groep belangstellenden, waarvan de gezinssamenstelling de vereiste samenstelling het dichtst benaderd.

De verhuurder kan afwijken van de rationale bezetting als een huurder tijdelijk wordt geherhuisvest als vermeld in artikel 37bis, § 2, tweede lid. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, nageleefd, met behoud van de toepassing van artikel 5, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

De verhuurder wijkt af van de rationale bezetting als zijn huurder moet geherhuisvest worden tengevolge van het bewonen van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, en als er op korte termijn geen aanbod kan worden gedaan van een woning die voldoet aan de rationale bezetting. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, nageleefd.

4.2 RATIONELE BEZETTING T.A.V. ONDERBEZETTE WOONGELEGENHEDEN **Cfr. art. 50. KSH.**

4.2.1 ALGEMEEN

Het vooropgestelde aantal bewoners en de opname daarvan in het Intern huurreglement worden vastgesteld op de wijze die de minister bepaalt.

De verhuurder kan een soepelere invulling geven aan het vooropgestelde aantal bewoners, mits motivering op basis van een dreiging van te grote bewonersdichtheid of van een tekort aan aanbod van bepaalde woningtypes.

4.2.2 BEREKENING BEZETTING WONING

Het minimale aantal bewoners is gelijk aan het vooropgestelde aantal bewoners, verminderd met één.

Een woning wordt als onderbezet beschouwd als ze door minder dan het minimale aantal bewoners wordt bewoond. Een alleenstaande ouder wordt voor deze berekening als twee bewoners geteld.

4.2.3 MOGELIJKE AFWIJKING OP DE BEREKENING

In afwijking met wat voorafgaat, is het minimale aantal bewoners in de volgende gevallen gelijk aan het vooropgestelde aantal bewoners, verminderd met twee:

- 1° als de woning wordt bewoond door een huurder die minstens 55 jaar is;
- 2° als de verhuurder een individuele gemotiveerde afwijking aanvaardt.

4.2.4 MAANDELIJKSE VERGOEDING

Als een huurder een onderbezette woning bewoont, betaalt hij een maandelijkse vergoeding die aan de reële huurprijs, wordt toegevoegd.

De vergoeding is gelijk aan 25 euro, vermenigvuldigd met het verschil tussen het reële aantal bewoners van de woning en het minimale aantal.

Die vergoeding kan alleen worden aangerekend als de huurder weigert om zich kandidaat te stellen voor een aangepaste woning in dezelfde omgeving voor zover dat er niet toe leidt dat de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46, van die woning meer dan 3% meer bedraagt dan de aangepaste huurprijs van de onderbezette woning of als de huurder tweemaal een aangeboden aangepaste woning in dezelfde omgeving weigert.

De vergoeding moet worden betaald vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de hiervoor vermelde weigering.

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:

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;

1° bis de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode;

1° ter de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;

1° quater als de verhuurder vaststelt dat in het geval, vermeld in artikel 30, het eerste lid, 1°, de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat in het geval, vermeld in artikel 30, het eerste lid, 4°, dat de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend;

2° 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;

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, vijfde en zesde lid, is nagekomen;

4° 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 voorrangsregels vermeld in artikel 19.

5° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, op de datum waarop dat overeenkomstig

artikel 20, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode in een proces-verbaal werd vastgesteld;

6° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die :

a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;

b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;

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

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

Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van de verhuurder, hoeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2°.

4.3.2 TOEPASSING

De sociale assistentiewoningen, eerste lid, 1°, worden achtereenvolgens toegekend aan de kandidaat-huurders die:

1) voldoen aan de bijkomende voorwaarden zoals opgenomen in het KSH:

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

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

2) voldoen aan de volgende bijkomende voorwaarden:

1° hij of een van zijn gezinsleden is minstens 60 jaar oud en is zorgbehoevend. Dit wordt aangetoond met een medisch en /of sociaal verslag.

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

3) voldoen aan de volgende bijkomende voorwaarden:

hij heeft samen met zijn gezinsleden, geen woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik gehad in de periode van tien jaar voor de inschrijvingsdatum.

Een woning, onroerend goed of kamer, kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer, sedert ten minste zes maanden bewoond hebben. Bovendien wordt de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich binnen maximaal twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal, de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring, de datum van ontvangst van het resultaat van het conformiteitsonderzoek, de kennisneming van de akte van onteigening of de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van een minnelijke aankoop, heeft laten

inschrijven in het register, vermeld in artikel 7.

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

De voorrang vermeld in het eerste lid, 3° wordt 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 woongelegenheden beschikt in het huurpatrimonium met het vereiste aantal slaapkamers die aan de regels van de rationele bezetting voldoen.

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

4.4 DE OPTIONELE VOORRANGSREGELS

Cfr. art. 20. KSH.

4.4.1 VOORRANG INWONER GEMEENTE (§1)

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

1° 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;

2° die geen huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft met een sociale huisvestingsmaatschappij.

De verhuurder kan deze voorrangsregels achtereenvolgens toepassen.

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.

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 een verhuurder is of geweest is en:

- 1° van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 98, §3, 2°, van de Vlaamse Wooncode (= huurder voldoet niet meer aan de voorwaarden, bij ernstige tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen of bij wanbetaling);
- 2° die de woning van een verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan de verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost. 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. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder. Als blijkt dat de verhuurder op die basis toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat elke beslissing tot weigering op die basis aan hem wordt voorgelegd.

5.2 ALGEMENE TOEPASSING

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

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

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

6. AFWIJKINGEN

Cfr. Art. 23 en 24 van het KSH.

6.1. EEN WONING GEREALISEERD IN EEN BIJZONDER PROGRAMMA

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

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

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

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

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

2° een dakloze.

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een

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

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

De verhuurder kan het verzoek alleen weigeren als :

- 1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- 2° wanneer de aanvrager geen aanbod van begeleidende maatregelen kan opleggen op vraag van de verhuurder;
- 3° hij in het jaar van de aanvraag al 5 % toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid;
- 4° in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 28, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

7. ONTBINDING HUUROVEREENKOMSTEN

Cfr. Art. 33. KSH.

7.1 MOGELIJKE OORZAKEN VAN ONTBINDING

7.1.1 INBREUK EIGENDOMSVOORWAARDE

De verhuurder zegt de huurovereenkomst op tijdens en na de proefperiode in het hierna vermeld geval:

- 1° als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben verworven;
- 2° als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben verworven;
- 3° als de huurder ernstig of blijvend tekortkomt aan de verplichtingen, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode;

4° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning is toegelaten.

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

Als het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, van toepassing is, bedraagt de opzegtermijn zes maanden. Als het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, van toepassing is, bedraagt de opzegtermijn vijf jaar. Als de gevallen, vermeld in het eerste lid, 3° of 4°, van toepassing zijn, bedraagt de opzegtermijn drie maanden.

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

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

7.1.2 INBREUK VERPLICHTINGEN HUUROVEREENKOMST

§ 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 :

1° de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding;
2° als de huurder valt onder het toepassingsgebied van het Inburgeringsdecreet, de huurder doorverwijzen naar het onthaalbureau.

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

7.1.3 INBREUK INKOMENSVOORWAARDE

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

7.1.4 TOEPASSING

De verhuurder moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW als hij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar,

dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan 16.200,00 Euro bedraagt.

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

7.2 ONTBINDING 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.

Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden omdat de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), van de Vlaamse Wooncode, de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd en er blijft geen huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode, over, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de eerste maand die volgt op de maand waarin de verhuurder heeft vastgesteld dat de huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder onmiddellijk op de hoogte van de mogelijke ontbinding en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

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

Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden wegens het overlijden van de langstlevende huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), van de Vlaamse Wooncode, en er geen huurder over is als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode, 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.

8. HUURLASTEN

De huurder betaalt de kosten en lasten, vermeld in artikel 1, par1, 1^o, 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 of maandelijkse afbetalingen 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 of afbetalingen. 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.

In afwijking van het eerste lid heeft de huurder het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de basishuurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling I van hoofdstuk VIII, ofwel twee maanden de contractuele huurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling II van hoofdstuk VIII. De betalingen brengen intresten op voor de huurder tegen de intrestvoet, vermeld in paragraaf 2, tweede lid. Ten laatste als het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt het bedrag op een geïndividualiseerde rekening van de huurder geplaatst. De andere voorwaarden zijn vermeld in paragraaf 5.

9.2 WAARBORG GEINDIVIDUALISEERDE REKENING (§2, §4)

De verhuurder kan in afwijking van §1, beslissen dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder.

De waarborg wordt in handen van de verhuurder gestort.

In dit geval bedraagt de waarborg maximaal twee maal de basishuurprijs, beperkt tot 800,00 Euro (jaarlijks te indexeren).

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan de creditrente, 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.

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

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

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 interesten, 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.

In afwijking van paragraaf 1 en 2 heeft de huurder 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.

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. WAARBORG IN MAANDELIJKSE AFLOSSINGEN (§ 5)

Als de huurder gebruik wil maken van het recht om de waarborg met maandelijks betalingen samen te stellen, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en paragraaf 2, derde lid, betaalt hij daarvoor een administratieve vergoeding van 10 euro. 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 maandelijks 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 maandelijks betaling voor de samenstelling van de huurwaarborg. Het eventueel saldo wordt vervolgens voor de huurprijs en de huurlasten ingezet.

10. VERHAAL

Cfr. art. 30. KSH.

10.1 ONDERWERPEN VOOR VERHAAL

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

- 1° de beslissing met betrekking tot de toewijzing van een woning;

- 2° de beslissing om geen afwijking toe te staan m.b.t.:
- de inkomensgrens in geval de persoon is toegelaten tot een collectieve schuldenregeling, in budgetbeheer of in budgetbegeleiding is;
 - een versnelde toewijzing;
- 3° de beslissing om de kandidaat huurder te schrappen uit het register;
- 4° de beslissing om de kandidaat huurder te weigeren;
- 5° de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven of een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden;
- 6° de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, tweede lid, te weigeren.
- 7° de beslissing, naar aanleiding van een uitdrukkelijk verzoek, om de kandidaat-huurder niet op te nemen in het referentiebestand, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders;
- 8° de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen.

10.2 PROCEDURE

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

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

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene.

Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder en, in het geval, vermeld in het eerste lid, 7°, aan het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen.

Als de verhuurder vaststelt dat in het eerste geval, de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat in het vierde geval, de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang bij een eerstvolgende toewijzing.

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

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

Bij gebreke aan een formele beslissing om aan de kandidaat-huurder geen afwijking of versnelde toewijzing toe te staan, of de persoon die zich wil inschrijven niet in te schrijven, of om aan de persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst niet te laten toetreden, binnen een termijn van 2 maanden na het verzoek tot afwijking, versnelde toewijzing, inschrijving of toetreding, kan de kandidaat-huurder met een aangetekende en gemotiveerde brief rechtstreeks een beoordeling vragen van de toezichthouder. De beoordeling moet worden gevraagd binnen 6 maanden na het verstrijken van de voormelde termijn van twee maanden.

Bijlage

De gemeenten Herzele, Denderleeuw, Lebbeke, Zottegem, Erpe-Mere en Ninove:

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

- Denderleeuw

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

Deinsbekerstraat 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/Tramstation 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

Preulegem 39, 39 bus 4, 41, 41 bus 6

Outer, Karekietlaan 1, 3

Aspelare, Burg. Berlengéestraat 1,3

Okegem, Prof. Van Vaerenberghtstraat 88, 90

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

Deinsbekerstraat 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.
