



Intern Huurreglement 2022 - versie 6/10/2022.

Inhoud

A. Intern huurreglement

1. Voorrangregels volgens het **Besluit Vlaamse Codex Wonen**
 - 1.1. Rationele bezetting
 - 1.2. De absolute voorrangregel
 - 1.3. De optionele voorrangregel
 - 1.4. Lokale toewijzingsreglementen
 - 1.4.1. Brasschaat
 - 1.4.2. Brecht
 - 1.4.3. Wuustwezel
 - 1.4.4. Zoersel
 - 1.4.5. Schilde
 - 1.5. De chronologische volgorde van het inschrijvingsregister
2. Aanvullend toewijzingsreglement
 - 2.1. Deellijst
 - 2.2. Losstaande garages
 - 2.3. Aanvragen herhuisvesting door huurders
 - 2.4. Zittende huurders van verworven verhuurde woning door de SHM
 - 2.5. Onderbezetting
 - 2.6. Organisatie recht op bezichtiging
3. Weigeren van een toewijzing
4. Schrapping van de kandidatuur
5. Wijziging kandidaturen
 - 5.1. Wijziging kandidaat-huurders
 - 5.2. Wijziging keuzes
 - 5.3. Actualisatie kandidatendossier
6. Waarborgregeling
7. Huurlasten



B. Convenant

1. De zorg voor een optimale leefbaarheid
2. Sociale vermenging
3. Versterking en ondersteuning van sociale netwerken
4. Informatie en bewonersparticipatie
5. Aandacht voor de meeste behoeftige gezinnen en alleenstaanden

A. INTERN HUURREGLEMENT 2022 - versie 6/10/2022

Het interne huurreglement is een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van het **Besluit Vlaamse Codex Wonen (BVCW) van 11 september 2020**. In dit document legt de verhuurder, De Voorkempen H.E., minimaal de concrete regels vast die een verdere invulling vereisen of op basis waarvan de keuzes moeten worden gemaakt. In voorkomend geval neemt de verhuurder in dit document ook de specifieke toewijzingsregels op ter uitvoering van artikels 25 tot en met 29. Voor de toepassing van het sociaal huurbesluit verwijst De Voorkempen H.E. naar de geldende regelgeving op datum van dit document.

De Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij De Voorkempen H.E. keurde tijdens de vergadering van 6 maart 2008 het interne huurreglement goed. Gewijzigd en goedgekeurd op de Raad van bestuur d.d. 3/9/2009, 01/09/2011, 05/04/2012, 29/06/2012, 05/02/2015, 3/12/2015, 07/04/2016, 8/11/2018, 07/11/2019, 02/01/2020, 04/06/2020, 1/04/2021, 6/01/2022 en **06/10/2022**.

Conform art 11/11° van het Besluit met betrekking tot de openbaarheid van het document en conform de beslissing van de Raad van Bestuur van 6 maart 2008 zal het interne huurreglement van De Voorkempen H.E., Nijverheidsstraat 3 te 2960 Sint-Job-in-'t-Goor op eenvoudig verzoek op ons kantoor ter inzage liggen. Het is ook raadpleegbaar via de website van onze maatschappij.

1. VOORRANGSREGELS VOLGENS HET BVCW 11/09/2020

De toewijzing van de woongelegenheden gebeurt door de aangestelden van het beslissingsorgaan van de maatschappij, met name door de verhuurdienst en het dagelijks bestuur. De toewijzing wordt maandelijks ter kennis gebracht aan het beslissingsorgaan van de maatschappij en aan de toezichthouder (RvB: 3 maart 1994).

De toewijzing gebeurt conform de voorrangsregels bepaald in het **BVCW van 11/09/2020**

Er wordt achtereenvolgens rekening gehouden met (standaardluik) :

- de rationele bezetting van de woning
Om deze voorrang te kunnen toekennen aan de kandidaten worden respectievelijk gebruikt : code 'R' met een extra 524.288 punten.
- de absolute voorrangsregels
- de optionele voorrangsregels
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Versnelde toewijzing

In individuele gevallen en als bijzonder sociale omstandigheden dat verantwoorden, kan de verhuurder **volgens artikel 6.25 van het BVCW** zelf beslissen een woning versneld toe te wijzen aan een kandidaat-huurder. De toewijzingen moeten steeds gemotiveerd worden en de relevante beslissingen worden duidelijk genotuleerd en bewaard. De versnelde toewijzing kan enkel als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet inzake rationele bezetting.

Om deze voorrang te kunnen toekennen aan de kandidaten worden respectievelijk gebruikt : code 'Q' met een extra 524.288 punten.

1.1. Rationele bezetting (bezettingnormen)

Lees 'woning' in de algemene betekenis van het woord : pand geschikt voor wonen.

Krijgen achtereenvolgens voorrang volgens **artikel 6.18 van het BVWC** :
kandidaat-huurders die de woning rationeel kunnen bezetten.

Bij de inschrijving van de kandidaat-huurder wordt meegedeeld welke types van woningen aan hun gezinssituatie aangepast zijn. Als er geen geschikte kandidaat-huurders meer voorhanden zijn die beantwoorden aan de vooropgezette rationele bezettingsgraad, wordt vervolgens stapsgewijs uitgekeken naar de groep belangstellenden, waarvan de gezinssamenstelling één persoon minder telt.

Aleen woningen die voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in **artikel 3.1 VCW**, komen in aanmerking om verhuurd te worden. Bij de bepaling van de rationele bezetting dient De Voorkempen H.E. derhalve minstens rekening te houden met de bezettingnormen die vastgelegd zijn in het technisch verslag, zoals vermeld in **artikel 3.2 §1 van het BVWC** betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

In de bepaling van de rationele bezetting van het hele patrimonium worden de panden opgesplitst volgens aantal slaapkamers (X) en aantal vooropgestelde = maximum bewoners (Y).

Met als minimale basis de 'Ontwerpleidraad sociale woningbouw' van de VMSW stelt De Voorkempen het volgende :

- slaapkamers met een minimale oppervlakte van **11 m²** zijn geschikt als ouderslaapkamer, ingenomen door de ouder(s).
- slaapkamers met een minimale oppervlakte van **7 m²** zijn geschikt voor maximaal 1 kind/persoon
- slaapkamers met een minimale oppervlakte van **12 m²** zijn geschikt voor minimaal 1 en maximaal 2 kinderen/personen.
- slaapkamers met een minimale oppervlakte van **16 m²** zijn geschikt voor minimaal 2 en maximaal 3 kinderen/personen

Een studio is geschikt voor maximum 1 persoon.

Bij de bezetting van een woning wordt rekening gehouden met de samenstelling van het gezin en de fysieke toestand van de huurder en van allen die met hem de woning betrekken of zullen betrekken.

Onder gezinnen worden zowel éénouder- als tweeoudergezinnen verstaan.
Kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven worden voor de aangepaste bezetting gelijkgeschakeld met effectief inwonende kinderen.

Een kind kan slechts een slaapkamer delen met een ander kind.

Heeft één van de kinderen een partnerrelatie met een bijkomende persoon los bekeken van het gezin, dan heeft de bijkomende persoon geen recht op een aparte slaapkamer en wordt het koppel verondersteld één slaapkamer te delen, voor zover de grootte van de slaapkamer 2 personen toelaat.

Een bijkomende persoon die geen kind is van de aanvrager en/of diens partner wordt los bekeken van het gezin en heeft recht op een eigen slaapkamer (bijvoorbeeld inwonende moeder, oom, verwante ...)

Een alleenstaande of een koppel zonder kinderen heeft geen recht op een tweede slaapkamer, tenzij het pand gekoppeld is aan een doelgroep bepaald door een lokaal toewijzingsreglement en de kandidaten in de doelgroep zitten of als een extra slaapkamer een noodzaak is ingevolge bewezen redenen van medische aard (zie code 'F').

Ingeval van een versnelde toewijzing gelden ook de voorwaarden van de rationele bezetting.

De Voorkempen H.E. kan echter afwijken van de rationele bezettingsnormen in zijn intern huurreglement om de volgende redenen:

- als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van **renovatie**. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen vermeld in **artikel 3.1 van de VCW** gelden;
- als een huurder wordt herhuisvest ten gevolge van de **overbewoning** van een woning, en als op korte termijn geen woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, kan vrijgemaakt worden. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in **artikel 3.1 van de VCW**, gelden voor de toe te wijzen woning.
- als een huurder moet herhuisvest worden in kader van **onderbezetting**. In dat geval wordt een woning toegewezen waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal huurders, minderjarige gezinsleden en gemelde personen, niet groter is dan 1.

1.2. De absolute voorrangsregels

Krijgen achtereenvolgens voorrang volgens **artikel 6.19, eerste lid van het BVCW**.

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 of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een ADL-woning, als de beschikbare woning een ADL-woning is**

Om deze voorrang te kunnen toekennen aan de kandidaten worden respectievelijk gebruikt : code 'A' met een extra 32.768 punten.

2°

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan **de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de VCW van 2021**

Om deze voorrang te kunnen toekennen aan de kandidaten worden respectievelijk gebruikt : code 'B' met een extra 16.384 punten.

3°

De kandidaat die verplicht moet verhuizen als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft of in het geval van de sociale assistentiewoning, niet langer bewoond wordt door een 65-plusser; tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat. **(VCW artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d)**

Om deze voorrang te kunnen toekennen aan de kandidaten worden respectievelijk gebruikt : code 'C' met een extra 8.192 punten.

4°

De kandidaat die benadeeld wordt geacht door de verhuurder omdat hij/zij een toewijzing ten onrechte niet heeft gekregen of die onterechte geweigerd is of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend;
(cfr. toepassing BVCW artikel 6.30, vijfde lid)

*Om deze voorrang te kunnen toekennen aan de kandidaten worden respectievelijk gebruikt :
code 'D' met een extra 4.096 punten.*

5°

De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen, door de initiatiefnemer moet worden gehuisvest

De Vlaamse Codex Wonen voorziet de volgende rechtsgronden:

- Artikel 3.30, §2, tweede lid, VCW betreft de herhuisvesting in het kader van de woningkwaliteitsbewaking.
- Artikel 4.3 VCW betreft de herhuisvesting in het kader van een verrichting door een sociale woonorganisatie waarbij de ontruiming van de woning vereist is.
- Artikel 5.25, 5.35, 5.41 en 5.46 VCW is gelijkaardig aan die vermeld in artikel 4.3 VCW.
- Artikel 5.88, tweede lid, VCW betreft de herhuisvesting in het kader van het sociaal beheersrecht.;

*Om deze voorrang te kunnen toekennen aan de kandidaten worden respectievelijk gebruikt :
code 'E' met een extra 2.048 punten.*

6°

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen,
(de voorrang is dus enkel mogelijk bij gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg, als de woning onderbezet is of niet langer aangepast is aan de fysieke toestand van de bewoner)

alsook

de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.18, vierde lid (BVCW), als gezinshereniging plaatsvindt, (De voorrang is enkel van toepassing als de kandidaat-huurder een kleinere woning had aanvaard in afwachting van zijn gezinshereniging en hij dus bij zijn inschrijving - of na de inschrijving indien dan pas de intentie was ontstaan - de verhuurder op de hoogte heeft gebracht van zijn exacte gezinssamenstelling enerzijds, en anderzijds de gegevens heeft meegedeeld van de gezinsleden in het buitenland waarvoor er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend. (artikel 6.8 BVCW)

die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet

*Om deze voorrang te kunnen toekennen aan de kandidaten worden respectievelijk gebruikt :
Code 'F' met een extra 1.024 punten.*

7°

De kandidaat-huurder (vermeld in artikel 6.18, vierde lid) die in afwachting van zijn gezinshereniging een kleinere woning wordt aangeboden

Hij krijgt een woongelegenheid toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast;

Om deze voorrang te kunnen toekennen aan de kandidaten worden respectievelijk gebruikt : code 'G' met een extra 512 punten.

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 voor wonen bestemd is, op de datum waarop datovereenkomstig in een proces-verbaal werd vastgesteld,

Het proces-verbaal kan opgesteld worden door politieagenten en de officieren van gerechtelijke politie, of de ambtenaren van het agentschap Wonen Vlaanderen die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid. (artikel 3.37 VCW)

Deze voorrang, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister en als de kandidaat-huurder het onroerend goed of het roerend goed, nog bewoont of in een noodwoning woont.

Om deze voorrang te kunnen toekennen aan de kandidaten worden respectievelijk gebruikt : code 'H' met een extra 256 punten.

9°

De kandidaat-huurder krijgt een voorrang als hij in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die

a) ofwel onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet

Om deze voorrang te kunnen toekennen aan de kandidaten worden respectievelijk gebruikt: code 'I' met een extra 128 punten.

b) ofwel met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de VCW ongeschikt werd verklaard, voor zover die woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken 'Omhuysel' of Binnenstructuur heeft.

Om deze voorrang te kunnen toekennen aan de kandidaten worden respectievelijk gebruikt : code 'J' met een extra 128 punten.

~~7°~~

~~De kandidaat die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan.~~

~~*Om deze voorrang te kunnen toekennen aan de kandidaten worden respectievelijk gebruikt : code 'K' met een extra 64 punten.*~~

10°

De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Om deze voorrang te kunnen toekennen aan de kandidaten worden respectievelijk gebruikt : code 'L' met een extra 32 punten.

In afwijking van het eerste lid moeten kandidaat-huurders niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden als ze op het moment van de toewijzing al huurder zijn van een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder of, bij gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder. (zie VCW art 6.8 en 6.11)

Randvoorwaarden absolute voorrangregels

De Voorkempen H.E. heeft panden waarvoor gerichte investeringen zijn gedaan om ze aangepast te maken aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking, t.t.z. personen die rolstoelgebonden zijn. De voorrang vermeld in 1^e met voorrangscodes A heeft betrekking op deze panden en wordt bijgevolg alleen verleend aan kandidaten die een doktersattest van rolstoelgebondenheid kunnen voorleggen. Het attest moet duidelijk vermelden dat het over een permanent gebruik van de rolwagen gaat en dus niet over occasioneel gebruik.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang vermeld bij voorrangscodes H, I en J (~~en K~~). 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.

De voorrang I en J wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister

De voorrang geldt niet in de volgende gevallen:

- 1^o het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
- 2^o de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;
- 3^o de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd.

De kandidaat-huurder kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat de gebreken niet ten laste van hem kunnen worden gelegd.

De voorrang, vermeld bij voorrangscodes H, I en J wordt enkel 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 goed of het roerend goed, vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, nog bewoont of in een noodwoning woont.

~~De voorrang vermeld bij voorrangscodes K, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de kennisgeving van de akte van onteigening of de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van een minnelijke aankoop, heeft ingeschreven in het register.~~

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld bij voorrangscodes F 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 voorrangregel.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld bij voorrangscodes H, I en J 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.

1.3. De optionele voorrangsregel

Na de absolute voorrangen gelden volgens **artikel 6.20, §1 van het BVCW** volgende optionele voorrangsregels:

Krijgt achtereenvolgens voorrang :

- Y 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;
- Z De kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van een gemeente binnen het werkgebied van de maatschappij.

Samen met de absolute voorrangsregels vormen de optionele voorrangsregels het standaardluik voor de toepassingen van de voorrangen. Binnen het standaardluik komen nieuwe voorrangsregels voor de bepaalde doelgroepen die dan zullen gelden als absolute voorrangsregels. Daarnaast blijven de andere regels uit het standaardluik gelden, zoals de rationele bezetting, de chronologie van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister.

Alle gemeenten waar De Voorkempen H.E. actief is hebben een goedgekeurd Lokaal Toewijzingsreglement (zie 1.4).

1.4. Lokale toewijzingsreglementen

Voor alle gemeenten waar De Voorkempen H.E. woongelegenheden heeft, werd er een gemeentelijk toewijzingsreglement opgemaakt.

Wettelijk kader lokaal toewijzingsreglement.

~~De Vlaamse wooncode (artikel 6.27 BVCW) bepaalt dat een (eigen gemeentelijk) toewijzingsreglement een lokale invulling (binnen de gemeente) kan geven aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse regering vaststelt.~~

~~Sinds 1 januari 2008 voorziet het Kaderbesluit Sociaal Huur (BVR van 12 oktober 2007) voor de toewijzing van sociale woningen een standaardregime en daarnaast de mogelijkheid van een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement. Het opstellen van een lokaal toewijzingsreglement wordt bepaald in de artikels 26 tot en met 29.~~

Ter uitvoering van artikel 6.12, eerste lid, 4^o, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de gemeente specifieke toewijzingsregels opstellen die afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18 tot en met 6.23 van het BVCW, als ze rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders of met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen (artikel 6.27 BVCW)

Wat is een lokaal toewijzingsreglement ?

In de Vlaamse Wooncode wordt de gemeente aangeduid als motor en regisseur van het lokaal woonbeleid. Die regisseursrol betekent dat de gemeente niet alle aspecten van het woonbeleid zelf moet uitvoeren, maar dat er wordt verwacht dat de gemeente ervoor zorgt dat alle verschillende initiatieven op elkaar worden afgestemd. Door een verbinding met het lokaal sociaal beleid te maken, worden de relevante overheden en particuliere organisaties die actief zijn in de bevoegdheden Wonen en Welzijn samengebracht.

Een essentieel element van het woonbeleid op maat van de gemeente, is het beleid inzake de toewijzing van de bestaande en de te bouwen woningen, uitgedrukt in een toewijzingsreglement. De gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband kan regels opstellen om sociale huurwoningen toe te wijzen. Dit kan ze in functie van:

- het versterken van de **lokale binding** die mensen hebben met de gemeente;
- het verlenen van een voorrang aan **specifieke doelgroepen** in de gemeente;
- ~~— het werken aan de **leefbaarheid** in een wijk of (deel-) gemeente.~~

Het lokaal sociaal woonbeleid wordt zo een meer geïntegreerd en lokaal gedragen beleid. Door de integratie van het lokaal woonbeleid in het lokaal sociaal beleidsplan kan effectief worden ingespeeld op de lokale situatie en kan maximaal rekening worden gehouden met de specifieke noden. Op die manier wordt een ruime vrijheid geboden aan het lokale niveau en wordt het lokale beleid mede gedragen door de diverse betrokken actoren.

Het toewijzingsreglement moet het recht op menswaardig wonen waarborgen, het leefbaar samenwonen bevorderen en gelijke kansen voor iedereen nastreven. Elk toewijzingssysteem moet streven naar een evenwicht tussen het algemeen belang en het individuele woonrecht.

De gemeente stelt het lokaal toewijzingsreglement op, in samenspraak met alle relevante lokale woon- en welzijnsactoren. De gemeente, als regisseur van het lokale woonbeleid, speelt hierin de trekkersrol. Het toewijzingsreglement kan betrekking hebben op alle sociale huurwoningen van de gemeente of een deel ervan.

Een gemeentelijk toewijzingsreglement is dus een overeenkomst tussen een sociale huisvestingsmaatschappij en een gemeente die samen een structuur hebben vastgelegd zodat een aantal woongelegenheden voorbehouden kunnen worden voor een specifieke doelgroep die ondersteuning nodig heeft m.b.t. de toewijzing van sociale woningen.

Deze doelgroep verschilt omdat binnen de gemeentegrenzen elk samenleven anders is. De voorstellen naar ondersteuning van groepen kunnen dus verschillend zijn per gemeente, al naargelang de beslissing van de gemeente waar de woongelegenheden zich bevinden.

1.4.1. Lokaal toewijzingsreglement : BRASSCHAAT

Het gemeentelijk toewijzingsreglement van de gemeente Brasschaat werd op 15 juni 2015 goedgekeurd door de Vlaamse minister van Wonen.

De gemeente Brasschaat duidt de volgende **doelgroepen** aan in het toewijzingsreglement:

- **senioren**: personen vanaf 75 jaar
Bij paren volstaat het dat één van beide partners 75 jaar is. Bij gebrek hieraan wordt vervolgens toegewezen aan personen vanaf 70 jaar en daarna vanaf 65 jaar.
- **personen met een handicap**
Personen die beschikken over een positieve beslissing van het VAPH om in te stappen in het stelsel van begeleid wonen of beschermd/geïntegreerd wonen (Dienst Inclusieve Ondersteuning) en die begeleid worden door een daartoe erkende VAPH-voorziening of dienst.

Binnen het standaardluik komen dus nieuwe voorrangsregels voor de bovenvermelde doelgroepen die zullen gelden als absolute voorrangsregels. Daarnaast blijven de andere regels uit het standaardluik gelden, zoals de rationele bezetting en de chronologie van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister. Binnen de doelgroepen zal vervolgens de lokale binding toegepast worden zoals voorzien in het toewijzingsreglement.

Kandidaten die voldoen aan de '**senioren'-doelgroep**, krijgen voorrang voor welbepaalde panden van het patrimonium van De Voorkempen H.E. gelegen op het grondgebied van de gemeente Brasschaat.

Om deze voorrang toe te kennen krijgen deze kandidaten een code met bijhorende waardebeoordeling om het cascade-systeem qua leeftijd te kunnen respecteren:

Code 'S' voor +75-jarigen met 0 punten en 4 waarde extra

Code 'T' voor +70 jarigen met 0 punten en 2 waarde extra

Code 'U' voor +65 jarigen met 0 punten en 1 waarde extra

Lijst met voorbehouden woningen 'senioren' in Brasschaat :

		TYOLOGIE	SLPK	GLKVL	1STE	2DE	3DE
MELDE 9	100100	APP	2	X			
MELDE 11	100120	APP	1	X			
PINKSTERBLOEM 7	100240	APP	1	X			
PINKSTERBLOEM 9	100260	APP	1	X			
PRINS KAVELHOF 7	101010	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 8	101020	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 9	101030	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 10	101040	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 11	101050	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 12	101060	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 13	101070	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 14	101080	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 15	101090	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 16	101100	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 17	101110	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 18	101120	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 19	101130	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 20	101140	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 21	101150	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 22	101160	WONING	1	X			

		TYPOLOGIE	SLPK	GLKVL	1STE	2DE	3DE
PRINS KAVELHOF 23	101170	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 24	101180	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 25	101190	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 26	101200	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 27	101210	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 28	101220	WONING	1	X			
EIKENDREEF 4/0001	102010	APP	2	X			
EIKENDREEF 4/0002	102020	APP	1	X			
EIKENDREEF 4/1001	102030	APP	2		X		
EIKENDREEF 4/1002	102040	APP	1		X		
EIKENDREEF 4/2001	102050	APP	2			X	
EIKENDREEF 4/2002	102060	APP	1			X	
EIKENDREEF 6/0002	102080	APP	1	X			
EIKENDREEF 6/0003	102090	APP	2	X			
EIKENDREEF 6/0004	102100	APP	2	X			
EIKENDREEF 6/0005	102110	APP	1	X			
EIKENDREEF 6/1002	102130	APP	1		X		
EIKENDREEF 6/1003	102140	APP	2		X		
EIKENDREEF 6/1004	102150	APP	2		X		
EIKENDREEF 6/1005	102160	APP	1		X		
EIKENDREEF 6/2002	102180	APP	1			X	
EIKENDREEF 6/2003	102190	APP	2			X	
EIKENDREEF 6/2004	102200	APP	2			X	
EIKENDREEF 6/2005	102210	APP	1			X	
EIKENDREEF 6/3001	102220	APP	2				X
EIKENDREEF 6/3002	102230	APP	1				X
EIKENDREEF 8/0001	102240	APP	1	X			
EIKENDREEF 8/0002	102250	APP	1	X			
EIKENDREEF 8/1001	102260	APP	2		X		
EIKENDREEF 8/1002	102270	APP	1		X		
EIKENDREEF 8/2001	102280	APP	2			X	
EIKENDREEF 8/2002	102290	APP	1			X	
EIKENDREEF 8/3001	102300	APP	2				X

		TYPOLOGIE	SLPK	GLKVL	1STE	2DE	3DE
EIKENDREEF 8/3002	102310	APP	1				X
EIKENDREEF 10/0001	102340	APP	1	X			
EIKENDREEF 10/0002	102350	APP	1	X			
EIKENDREEF 10/1001	102360	APP	2		X		
EIKENDREEF 10/1002	102370	APP	1		X		
EIKENDREEF 10/2001	102380	APP	2			X	
EIKENDREEF 10/2002	102390	APP	1			X	
EIKENDREEF 10/3001	102400	APP	2				X
EIKENDREEF 10/3002	102410	APP	1				X
EIKENDREEF 12/0001	102440	APP	1	X			
EIKENDREEF 12/0002	102450	APP	1	X			
EIKENDREEF 12/1001	102460	APP	1		X		
EIKENDREEF 12/1002	102470	APP	2		X		
EIKENDREEF 12/2001	102480	APP	1			X	
EIKENDREEF 12/2002	102490	APP	2			X	
EIKENDREEF 12/3001	102500	APP	1				X
EIKENDREEF 12/3002	102510	APP	2				X
EIKENDREEF 14/0002	102550	APP	1	X			
EIKENDREEF 14/0003	102560	APP	1	X			
EIKENDREEF 14/1002	102580	APP	1		X		
EIKENDREEF 14/1003	102590	APP	1		X		
EIKENDREEF 14/2002	102610	APP	1			X	
EIKENDREEF 14/2003	102620	APP	1			X	
EIKENDREEF 14/3002	102640	APP	1				X
EIKENDREEF 14/3003	102650	APP	1				X
PRINS KAVELHOF 1	104010	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 2	104020	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 3	104030	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 4	104040	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 5	104050	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 6A	104060	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 6B	104070	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 6C	104080	WONING	1	X			

		TYOLOGIE	SLPK	GLKVL	1STE	2DE	3DE
PRINS KAVELHOF 6D	104090	WONING	2	X			
PRINS KAVELHOF 29	104100	WONING	2	X			
PRINS KAVELHOF 30	104110	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 31	104120	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 32	104130	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 33	104140	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 34A	104150	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 34B	104160	WONING	1	X			
PRINS KAVELHOF 34C	104170	WONING	1	X			
MELDE 13C	105060	APP	1	X			
MELDE 14	105080	APP	1	X			
BRAAM 36	105170	APP	1	X			
BRAAM 39	105200	APP	1	X			
BRAAM 41	105220	APP	1	X			
BRAAM 46	105270	APP	1	X			
BRAAM 48	105290	APP	1	X			
BRAAM 50	105310	APP	1	X			
SINT ANTONIUSLEI 4	107010	APP	2	X			
SINT ANTONIUSLEI 6	107020	APP	2	X			
SINT ANTONIUSLEI 8	107030	APP	2	X			
SINT ANTONIUSLEI 2/2001	107050	APP	1			X	
SINT ANTONIUSLEI 2/2002	107060	APP	1			X	
SINT ANTONIUSLEI 2/2003	107070	APP	1			X	
HANOTEUALEI 31/0001	109020	APP	1	X			
WILG 4	112040	APP	1	X			
WILG 22	112220	APP	1	X			
WILG 24	112240	APP	1	X			
KLEIN HOEFBLAD 11	112270	APP	2	X			
BRAAM 55	112340	APP	2	X			
BRAAM 60	112390	APP	2	X			
VAGEVUURVELDEN 17/0001	116010	APP	1	X			
HANENDREEF 20/1	129010	APP	1	X			
HANENDREEF 20/2	129020	APP	1	X			

Kandidaten die voldoen aan de doelgroep '**personen met een handicap**', krijgen voorrang voor welbepaalde panden van het patrimonium van De Voorkempen H.E. gelegen op het grondgebied van de gemeente Brasschaat.

Om deze voorrang toe te kennen, krijgen deze kandidaten de 'M'-code met 0 punten en 65536 waarde extra.

Lijst met voorbehouden woningen 'personen met een handicap' in Brasschaat

		TYPOLOGIE	SLPK	GLKVL	1STE	2DE	3DE
MELDE 7	100080	WONING	3				
MELDE 13/A	105040	APP	1	X			
MELDE 15	105090	APP	1		X		
BRAAM 47	105280	APP	2		X		
BRAAM 49	105300	APP	2		X		
VERHOEVENLEI 16/0	108010	APP	1	X			
VERHOEVENLEI 16/1	108020	APP	1		X		
VERHOEVENLEI 16/2	108030	APP	1			X	
WILG 2	112020	APP	1	X			
WILG 12	112120	STUDIO	/	X			
WILG 13	112130	STUDIO	/		X		
WILG 14	112140	STUDIO	/	X			
WILG 15	112150	STUDIO	/		X		
KLEIN HOEFBLAD 12	112280	APP	2		X		
BRAAM 54	112330	STUDIO	/			X	
BRAAM 57	112360	STUDIO	/			X	
BRAAM 59	112380	STUDIO	/			X	
VALERIAAN 29	112490	STUDIO	/	X			
VALERIAAN 30	112500	STUDIO	/		X		
VERHOEVENLEI 27/0001	117010	APP	1	X			
VERHOEVENLEI 27/0002	117020	APP	1	X			
VERHOEVENLEI 27/0003	117030	APP	1	X			
VERHOEVENLEI 27/0004	117040	APP	1	X			
VERHOEVENLEI 27/1001	117050	APP	1		X		
VERHOEVENLEI 27/1002	117060	APP	1		X		
VERHOEVENLEI 27/1003	117070	STUDIO	/		X		
VERHOEVENLEI 27/1004	117080	STUDIO	/		X		
BOSAARDPLEIN 18	121410	APP	2	X			
BOSAARDPLEIN 20/1001	121420	APP	1		X		

	TYPOLOGIE	SLPK	GLKVL	1STE	2DE	3DE
BOSAARDPLEIN 20/1002	121430	APP	3		X	
BOSAARDPLEIN 22	121440	APP	2	X		
BOSAARDPLEIN 24/1001	121450	APP	1		X	
BOSAARDPLEIN 24/1002	121460	APP	1		X	
BOSAARDPLEIN 26	121470	APP	2	X		
BOSAARDPLEIN 28/1001	121480	APP	1		X	
BOSAARDPLEIN 28/1002	121490	APP	1		X	
BOSAARDPLEIN 30	121500	APP	2	X		
BOSAARDPLEIN 32/1001	121510	APP	1		X	
BOSAARDPLEIN 32/1002	121520	APP	3		X	
HOGESKAART 120/001	127130	STUDIO	/	X		
HOGESKAART 120/002	127140	STUDIO	/	X		
HOGESKAART 120/003	127150	STUDIO	/	X		
HOGESKAART 120/004	127160	STUDIO	/	X		
HOGESKAART 120/005	127170	STUDIO	/		X	
HOGESKAART 120/006	127180	STUDIO	/		X	
HOGESKAART 120/007	127190	STUDIO	/		X	
HOGESKAART 120/008	127200	STUDIO	/		X	
KONINGSAKKER 1/0001	131010	APP	1	X		
KONINGSAKKER 1/0002	131020	APP	1	X		
KONINGSAKKER 1/1001 Verh. Buiten soc. Huurstelsel	131030	APP	3	OLO		
KONINGSAKKER 1/1002	131040	APP	1		X	
KONINGSAKKER 3/0001	131050	APP	1	X		
KONINGSAKKER 3/0002	131060	APP	1	X		
KONINGSAKKER 3/1001	131070	APP	1		X	
KONINGSAKKER 3/1002	131080	APP	1		X	
KONINGSAKKER 5/0001	131090	APP	1	X		
KONINGSAKKER 5/0002	131100	APP	1	X		
KONINGSAKKER 5/1001	131110	APP	1		X	
KONINGSAKKER 5/1002	131120	APP	1		X	
GEPLANE PROJECTEN						
HOGESKAART (ROZENHOF) 122-124		5 woongel.				

De gemeente Brasschaat duidt de volgende **lokale binding** aan in het toewijzingsreglement:

Naast toewijzingen aan specifieke doelgroepen kiest Brasschaat ervoor om het standaardluik onderdeel lokale binding uit te breiden met de volgende bindingsfactoren:

Gedurende de laatste 15 jaar, minstens 5 jaar wonen of gewoond hebben in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

Deze lokale binding wordt vervolgens gevolgd door het onderdeel lokale binding uit het standaardluik, nl. in de laatste 6 jaar 3 jaar wonen of hebben gewoond in de gemeente Brasschaat.

Om de voorrang te kunnen toekennen aan de kandidaten worden respectievelijk gebruikt :

Code 'X' (5 jaar in de laatste 15 jaar) met een extra 16 punten

Code 'Y' (3 jaar in de laatste 6 jaar) met een extra 8 punten

1.4.2. Lokaal toewijzingsreglement : BRECHT

De gemeente Brecht duidt de volgende **doelgroepen** aan in het toewijzingsreglement:

- **ouderen**
alleenstaanden of samenwonende partners vanaf de leeftijd van 65 jaar.
Bij een koppel volstaat het dat één van beiden 65 jaar is of meer.
- **jongeren met een beperking in een project begeleid wonen**
 - personen met een beperking met een leeftijd 18-25 jaar;
 - die over een Persoonlijk Assistentie Budget van het VAPH beschikken (of een andere vorm van persoonsvolgende financiering);
 - die behoren tot de doelgroep 'stelsel van begeleid wonen, beschermd/geïntegreerd wonen of tehuis werkenden';
 - waarbij de zorgvrager overdag een dagbesteding heeft of gaat werken;
 - waarbij de dagelijkse ondersteuning eerder een toezichhoudend karakter heeft die zich richt op het bijsturen en activeren van de zorgvrager;
 - de begeleid wensende worden door een daartoe erkende VAPH-voorziening of dienst, zoals OC Clara Fey
- **personen met een niet aangeboren handicap en een permanente zorgnood,**
 - personen ouder dan 40 maar jonger dan zeventig jaar met een toegekend Persoonlijk Assistentie Budget (of andere vorm van persoonsvolgende financiering);
 - personen met een locomotorische en/of andere lichamelijke beperkingen ten gevolge van ongeval, ziekte of letsels opgelopen tijdens de levensloop die niet meer (voldoende) revalideerbaar of zelfs degeneratief zijn;
 - personen waarvan de actuele (huur) woning niet of onvoldoende aangepast is aan de hoger genoemde beperkingen;
 - betrokkenen moeten – om zo autonoom mogelijk te kunnen blijven wonen – permanent beroep kunnen doen op hulp van derden (thuisverpleging, gezinszorg, poetshulp, verstrekking van warme maaltijden, aansluiting op oproepsysteem, enz. ...

Een doelgroepentoe wijzing is als het ware een aanvulling van het standaardluik. Binnen het standaardluik komen nieuwe voorrangregels voor de bovenvermelde doelgroepen die zullen gelden als absolute voorrangregels. Daarnaast blijven de andere regels uit het standaardluik gelden, zoals de rationele bezetting, de chronologie van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister. Ook binnen de bovenvermelde doelgroepenplannen gelden de voorrangregels in verband met de lokale bindingsregels die gelden in Brecht.

Kandidaten die voldoen aan de '**ouderen-doelgroep**', krijgen voorrang voor welbepaalde panden van het patrimonium van De Voorkempen H.E. gelegen op het grondgebied van de gemeente Brecht.

Om deze voorrang toe te kennen krijgen deze kandidaten de code 'T' met 0 punten en waarde 1 extra.

Lijst met voorbehouden woningen 'ouderen' in Brecht :

		TYOLOGIE	SLPK	GLKVL	1STE	2DE
PASTOOR VERBERNELAAN 6	205060	WONING	1	X		
PASTOOR VERBERNELAAN 7	205070	WONING	1	X		
RENE VAN OSTAEYENLAAN 47	205520	WONING	1	X		
RENE VAN OSTAEYENLAAN 48	205530	WONING	1	X		
RENE VAN OSTAEYENLAAN 10	206010	WONING	1	X		
RENE VAN OSTAEYENLAAN 28	206190	WONING	1	X		
KERKHOVENAKKERLAAN D02	202130	APP	2	X		
KERKHOVENAKKERLAAN B36	203170	APP	2	X		
KERKHOVENAKKERLAAN D27	203320	APP	2	X		
KORTE NIEUWSTRAAT 41/0	207030	APP	1	X		
VRIJWILLIGERSSTRAAT 3/0	207080	APP	1	X		
VRIJWILLIGERSSTRAAT 4/0	207100	APP	1	X		
VRIJWILLIGERSSTRAAT 5/0	207120	APP	1	X		
VRIJWILLIGERSSTRAAT 7/0	207150	APP	1	X		
VRIJWILLIGERSSTRAAT 13/0	207190	APP	1	X		
BRUGSTRAAT 205/LINKS	208010	APP	2	X		
BRUGSTRAAT 205/RECHTS	208020	APP	2	X		
NOLLEKENSWEWEG 70/GLV L	210010	APP	2	X		
NOLLEKENSWEWEG 70/1 L	210020	APP	2		X	
NOLLEKENSWEWEG 70/2 L	210030	APP	2			X
NOLLEKENSWEWEG 70/GLV R	210040	APP	2	X		
NOLLEKENSWEWEG 70/1 R	210050	APP	2		X	
NOLLEKENSWEWEG 70/2 R	210060	APP	2			X
NOLLEKENSWEWEG 72/GLV L	210070	APP	2	X		
NOLLEKENSWEWEG 72/1 L	210080	APP	2		X	
NOLLEKENSWEWEG 72/2 L	210090	APP	2			X
NOLLEKENSWEWEG 72/GLV R	210100	APP	2	X		

NOLLEKENSWEG 72/1 R	210110	APP	2		X	
NOLLEKENSWEG 72/2 R	210120	APP	2			X
NOLLEKENSWEG 74/GLV L	210130	APP	2	X		
NOLLEKENSWEG 74/1 L	210140	APP	2		X	
NOLLEKENSWEG 74/2 L	210150	APP	2			X
NOLLEKENSWEG 74/GLV R	210160	APP	2	X		
NOLLEKENSWEG 74/1 R	210170	APP	2		X	
NOLLEKENSWEG 74/2 R	210180	APP	2			X
VORMELINGEN 1/GV 1		APP	1	x		
VORMELINGEN 2 / GV1		APP	1	x		
VORMELINGEN 2 / GV 2		APP	1	x		
VORMELINGEN 3 / GV 1		APP	1	x		
VORMELINGEN 3 / GV 2		APP	1	x		
VORMELINGEN 3 / GV 3		APP	1	x		
VORMELINGEN 3 / GV 4		APP	1	x		
VORMELINGEN 4 / GV 1		APP	1	x		
VORMELINGEN 4 / GV 2		APP	1	x		
VORMELINGEN 4 / GV 3		APP	1	x		
VORMELINGEN 4 / GV 4		APP	1	x		
VORMELINGEN 1 / 1V 1		APP	1		x	
VORMELINGEN 1 / 1V2		APP	1		x	
VORMELINGEN 1 / 1V3		APP	1		x	
VORMELINGEN 2 / 1V1		APP	1		x	
VORMELINGEN 2 / 1V2		APP	1		x	
VORMELINGEN 3 / 1V 1		APP	1		x	
VORMELINGEN 3 / 1V2		APP	1		x	
VORMELINGEN 3 / 1V3		APP	1		x	

Kandidaten die voldoen aan de **doelgroep 'jongeren met een beperking in een project begeleid wonen' of 'personen met een niet aangeboren handicap en een permanente zorgnood'** krijgen voorrang voor panden van het patrimonium van De Voorkempen H.E. gelegen op het grondgebied van de gemeente Brecht.

Om deze voorrang toe te kennen, krijgen deze kandidaten de 'M'-code met 0 punten en 65536 waarde extra.

WONINGEN VOOR DE DOELGROEP JONGEREN MET EEN BEPERKING IN EEN PROJECT BEGELEID WONEN IN BRECHT
Aan elk 4de toewijzing over gans het patrimonium (max 16)

WONINGEN VOOR DE DOELGROEP PERSONEN MET EEN NIET-AANGEBOREN BEPERKING EN EEN PERMANENTE WOONZORG IN BRECHT
Enkel voor het project "Vormelingen" - Aan elke 5de toewijzing (max 4)

De gemeente Brecht duidt de volgende **lokale binding** aan in het toewijzingsreglement:

Er wordt voorrang gegeven aan personen die de laatste 6 jaar 3 jaar in de gemeente hebben gewoond of ooit 15 jaar in de gemeente hebben gewoond. De 2 criteria worden naast elkaar geplaatst en evenwaardig benaderd.

Daarna personen die de laatste 6 jaar 2 jaar in Brecht hebben gewoond.

Daarna personen die de laatste 6 jaar 1 jaar in Brecht hebben gewoond.

Om de voorrang te kunnen toekennen aan de kandidaten worden respectievelijk gebruikt :

Code 'Y' (3 jaar inwoner afgelopen 6 jaar) met 16 punten extra

Code 'Z' (ooit 15 jaar inwoner Brecht) met 16 punten extra

Code '3' (2 jaar inwoner afgelopen 6 jaar) met 8 punten extra

Code '4' (1 jaar inwoner afgelopen 6 jaar) met 4 punten extra

1.4.3. Lokaal toewijzingsreglement : WUUSTWEZEL

De gemeente Wuustwezel duidt de volgende **doelgroepen** aan in het toewijzingsreglement:

– **ouderen:**

Alleenstaanden of koppels vanaf de leeftijd van 65 jaar. Bij een koppel volstaat dat één van beiden 65 jaar is of meer.

– **personen met een beperking**

De doelgroep 'personen met een beperking' wordt als volgt gedefinieerd: personen met een vermoeden van handicap die laag intensieve ondersteuning krijgen (rechtstreeks toegankelijke hulpverlening) én personen met een handicap die op basis van een erkende ondersteuningsnood een persoonsvolgend budget toegewezen kregen waarmee ze de gepaste ondersteuning kunnen organiseren.

- **personen met een psychiatrische problematiek**

De doelgroep personen met een psychiatrische problematiek wordt als volgt gedefinieerd: personen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen die zorg krijgen in een psychiatrisch ziekenhuis of een psychiatrisch verzorgingstehuis en door de behandelaars ervan bekwaam verklaard zijn om zelfstandig te wonen ondersteund door alternatieve woonbegeleidingsformules. Hij/zij beschikt over geen woning en heeft een gestabiliseerde psychiatrische problematiek en is omwille van deze problematiek al minstens één jaar residentieel behandeld in een psychiatrisch ziekenhuis, of begeleid in een psychiatrisch verzorgingstehuis (PVT) en/of begeleid in een initiatief beschut wonen (IBW).

In toepassing van dit toewijzingsreglement krijgen de gemeentelijke voorrangregels voor de 'doelgroepen' een plaats binnen het standaardluik. De gemeentelijke voorrangregels voor de doelgroepen 'ouderen', 'personen met een beperking' en 'personen met een psychiatrische problematiek' zullen gelden als absolute voorrangregels. Daarnaast blijven de regels uit het standaardluik gelden.

Kandidaten die voldoen aan de '**ouderen-doelgroep**', krijgen voorrang voor welbepaalde panden van het patrimonium van De Voorkempen H.E. gelegen op het grondgebied van de gemeente Wuustwezel.

Om deze voorrang toe te kennen krijgen deze kandidaten de code 'U' met 0 punten en waarde 1 extra.

Lijst met voorbehouden woningen voor de doelgroep 'ouderen' in Wuustwezel :

	adres
1	Akkerhof 1 bus 1
2	Akkerhof 2 bus 1
3	Akkerhof 2 bus 5
4	Akkerhof 2 bus 6
5	Akkerhof 4 bus 1
6	Akkerhof 4 bus 2
7	Akkerhof 4 bus 3
8	Gasthuisstraat 31
9	Gasthuisstraat 33
10	Gasthuisstraat 35
11	Gasthuisstraat 37
12	Jan Breydelstraat 40
13	Jan Breydelstraat 42
14	Jan Breydelstraat 44
15	Jan Breydelstraat 46
16	Jan Breydelstraat 48
17	Jan Breydelstraat 50
18	Jan Breydelstraat 52
19	Jan Breydelstraat 54
20	Jan Breydelstraat 56
21	Jan Breydelstraat 58
22	Jan Breydelstraat 60
23	Jan Breydelstraat 62
24	Vlaanderenstraat 1
25	Vlaanderenstraat 2
26	Vlaanderenstraat 15
27	Vlaanderenstraat 16
28	Vlaanderenstraat 49
29	Vlaanderenstraat 52

	adres
54	't Roetje 1
55	't Roetje 2
56	't Roetje 3
57	't Roetje 4
58	't Roetje 5
59	't Roetje 6
60	't Roetje 7
61	't Roetje 9
62	't Roetje 10
63	't Roetje 11
64	't Roetje 12
65	't Roetje 13
66	't Roetje 14
67	't Roetje 15
68	't Roetje 16

30	Sint-Jozefsplein 1
31	Sint-Jozefsplein 2
32	Sint-Jozefsplein 3
33	Sint-Jozefsplein 4
34	Sint-Jozefsplein 5
35	Sint-Jozefsplein 6
36	Sint-Jozefsplein 7
37	Sint-Jozefsplein 8
38	Sint-Jozefsplein 9
39	Sint-Jozefsplein 10
40	Sint-Jozefsplein 11
41	Sint-Jozefsplein 12
42	Sint-Jozefsplein 13
43	Sint-Jozefsplein 14
44	Sint-Jozefsplein 15
45	Sint-Jozefsplein 16
46	Sint-Jozefsplein 17
47	Sint-Jozefsplein 19
48	Sint-Jozefsplein 20
49	Sint-Jozefsplein 21
50	Sint-Jozefsplein 22
51	Sint-Jozefsplein 23
52	Sint-Jozefsplein 24
53	Sint-Jozefsplein 25

Kandidaten die voldoen aan de doelgroep **'personen met een beperking'**, krijgen voorrang voor welbepaalde panden van het patrimonium van De Voorkempen H.E. gelegen op het grondgebied van de gemeente Wuustwezel.

Om deze voorrang toe te kennen, krijgen deze kandidaten de 'M'-code met 0 punten en 65536 waarde extra.

Lijst met voorbehouden woningen doelgroep 'personen met een handicap' Wuustwezel

	adres
1	Boomgaard 13
2	Boomgaard 13/1
3	Boomgaard 15
4	Boomgaard 15/1
5	Boomgaard 17
6	Boomgaard 17/1
7	Boomgaard 17/2
8	Boomgaard 19/1
9	Theo Verellenlaan 35 gvl
10	Theo Verellenlaan 35/2
11	Waterdreef 2
12	Waterdreef 2A

Kandidaten die voldoen aan de doelgroep **'personen met een psychiatrische beperking'**, krijgen voorrang voor welbepaalde panden van het patrimonium van De Voorkempen H.E. gelegen op het grondgebied van de gemeente Wuustwezel.

Om deze voorrang toe te kennen, krijgen deze kandidaten de 'P'-code met 0 punten en 65536 waarde extra.

Lijst met voorbehouden woningen doelgroep 'personen met een psychiatrische problematiek' Wuustwezel

	adres
1	Akkerhof 1 bus 4
2	Boomgaard 15/2 *
3	Grotstraat 71
4	Pastoor Van Horenbeeckstraat 9

**in het project Boomgaard wordt er steeds 1 woonegelegenheid voorbehouden met de nodige flexibiliteit naar keuze van woonegelegenheid in het project.*

Indien er bij het vrijkomen van een woonegelegenheid, bestemd voor personen met een beperking, op korte termijn geen nieuwe bewoner gevonden wordt die beantwoordt aan de doelgroepomschrijving, kan deze woonegelegenheid ter beschikking gesteld worden voor een persoon met een psychiatrische problematiek. Het gaat daarbij om een persoon met een gestabiliseerde problematiek die beroep doet op mobiele ondersteuning vanuit psychiatrische thuiszorg of een vergelijkbare begeleidingsvorm. In voorkomend geval wordt in overleg tussen Monnikenheide-Spectrum en de dienstverlener binnen de geestelijke gezondheidszorg (deel uitmakend van het SARA-netwerk) nagegaan of de kandidaat geschikt is voor opname in een woonproject waarvan participatie aan het gemeenschappelijke leven deel uitmaakt. De omschrijving van een plaats binnen dit woonproject kan hierdoor variëren naargelang de cliënt die hierin wordt opgenomen.

Andere zorgaanbieders worden hierbij niet uitgesloten.

Om deze voorrang toe te kennen, krijgen deze kandidaten de 'M'-code met 0 punten en 65536 waarde extra.

De gemeente Wuustwezel duidt de volgende **lokale binding** aan in het toewijzingsreglement:

In toepassing van dit toewijzingsreglement krijgen de gemeentelijke voorrangsregels voor de '**lokale binding**' een plaats binnen het standaardluik. De 'lokale binding' zal gelden als optionele voorrangsregel. Daarnaast blijven de regels uit het standaardluik gelden.

1. de personen die de laatste 6 jaar minstens 3 jaar in de gemeente wonen of hebben gewoond OF personen die ooit 15 jaar in de gemeente gewoond hebben;
2. de personen die de laatste 6 jaar minstens 2 jaar in de gemeente wonen of hebben gewoond
3. de personen die de laatste 6 jaar minstens 1 jaar in de gemeente wonen of hebben gewoond

Om de voorrang te kunnen toekennen aan de kandidaten worden respectievelijk gebruikt :

Code 'Y' (3 jaar inwoner afgelopen 6 jaar) met een extra 16 punten

Code '2' (ooit 15 jaar) met een extra 16 punten

Code '3' (2 jaar inwoner afgelopen 6 jaar) met een extra 8 punten

Code '4' (1 jaar inwoner afgelopen 6 jaar) met een extra 4 punten

1.4.4. Lokaal toewijzingsreglement : ZOERSEL

Het gemeentelijk toewijzingsreglement van de gemeente Zoersel werd op 16 oktober 2017 goedgekeurd door de Vlaamse minister van Wonen.

De gemeente Zoersel duidt de volgende **doelgroep** aan in het toewijzingsreglement:

– **ouderen:**

personen die tenminste 65 jaar oud zijn. Bij een koppel volstaat dat één van beide partners minstens 65 jaar oud is.

Een doelgroepentoe wijzing is als het ware een aanvulling van het standaardluik. Binnen het standaardluik komen nieuwe voorrangregels voor de bovenvermelde doelgroepen die zullen gelden als absolute voorrangregels. Daarnaast blijven de andere regels uit het standaardluik gelden, zoals de rationele bezetting, de chronologie van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister. Ook binnen de bovenvermelde doelgroepenplannen gelden de voorrangregels in verband met de lokale bindingsregels die gelden in Zoersel.

Kandidaten die voldoen aan de '**ouderen-doelgroep**', krijgen voorrang voor welbepaalde panden van het patrimonium van De Voorkempen H.E. gelegen op het grondgebied van de gemeente Zoersel.

Om deze voorrang toe te kennen krijgen deze kandidaten de code 'U' met 0 punten en waarde 1 extra.

Lijst met voorbehouden woningen voor de doelgroep 'ouderen' in Zoersel :

		TYOLOGIE	SLPK	GLKVL	1STE	2DE	3DE
Berkenlaan 16	502010	WONING	1	X			
Berkenlaan 18	502020	WONING	2	X			
Berkenlaan 20	502030	WONING	2	X			
Berkenlaan 22	502040	WONING	2	X			
Berkenlaan 24	502050	WONING	2	X			
Berkenlaan 26	502060	WONING	2	X			
Berkenlaan 28	502070	WONING	2	X			
Graffendonk 1	598010	WONING	1	X			
Graffendonk 3	598020	WONING	1	X			
Graffendonk 5	598030	WONING	1	X			
Graffendonk 7	598040	WONING	1	X			
Graffendonk 9	598050	WONING	1	X			
Graffendonk 9/1	598060	WONING	1	X			
Graffendonk 9/2	598070	WONING	1	X			

De gemeente Zoersel duidt de volgende **lokale binding** aan in het toewijzingsreglement:

De gemeente Zoersel heeft voorrang aan mensen die

Toewijzingsregel 1

De laatste 15 jaar minstens 5 jaar in Zoersel gewoond hebben of de laatste 6 jaar minstens 3 jaar in Zoersel gewoond hebben (hoeft niet noodzakelijk aaneensluitend te zijn)

Toewijzingsregel 2

Op het moment van de toewijzing minstens 1 jaar in Zoersel gedomicilieerd zijn (van toepassing op alle inwoners)

Om de voorrang te kunnen toekennen aan de kandidaten worden respectievelijk gebruikt :

Code 'X' (laatste 15 jaar minstens 5 jaar inwoner) met een extra 16 punten

Code 'Y' (3 jaar inwoner afgelopen 6 jaar) met een extra 16 punten

Code 'Z' (laatste jaar inwoner) met een extra 8 punten

Dit toewijzingsreglement is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Zoersel en op de aangeduide woningen in de Berkenlaan en de Graffendonk, die toebehoren aan de sociale huisvestingsmaatschappij die er werkzaam is.

Doelgroepenplan 'Ter Smisse' Zoersel

De goedkeuring van het LTR door minister Diependaele is per brief op 31 maart 2020 toegekomen bij de gemeente Zoersel.

TOEWIJZING AAN DOELGROEPEN

Het lokaal bestuur Zoersel wenst met het lokaal toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroepen 'personen met een beperking die nood hebben aan ondersteuning', 'personen met een gestabiliseerde psychiatrische problematiek' en '65-plussers met een functionele beperking' binnen het project 'Ter Smisse'.

o De doelgroep 'personen met een beperking die nood hebben aan ondersteuning' wordt als volgt gedefinieerd:

Personen met een verstandelijke beperking, een motorische beperking of autismespectrumstoornis of een combinatie daarvan, die beschikken over een positieve beslissing van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap voor het verkrijgen van woonondersteuning of die inschrijfbaar zijn bij het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap voor rechtstreeks toegankelijke hulpverlening.

o De doelgroep 'personen met een gestabiliseerde psychiatrische problematiek' wordt als volgt gedefinieerd:

Personen met een gestabiliseerde psychiatrische problematiek die, zoals blijkt uit het advies van een arts/psychiater, ondanks en met hun ernstige problemen de stap naar zelfstandig wonen kunnen zetten mits begeleiding voorzien wordt door een erkend initiatief beschut wonen of door een mobiel team geestelijke gezondheidszorg (GGZ).

o De doelgroep '65-plussers met een functionele beperking' wordt als volgt gedefinieerd:

Personen van 65 jaar of ouder met een functionele beperking wiens gezondheidstoestand van die aard is dat men nog relatief zelfstandig kan leven (Katz-schaal categorie O of A). Bij koppels volstaat het dat één van beide partners aan de opnamecriteria voldoet.

PRAKTISCHE UITVOERING TOEWIJZING 'Ter Smisse' Zoersel

De sociale huisvestingsmaatschappij De Voorkempen zal de uitvoering van de voorrang voor de drie in dit doelgroepenplan omschreven doelgroepen toepassen op de tien woningen van het project 'Ter Smisse'.

De door de gemeente vastgestelde voorrangsregel omtrent lokale binding, zoals opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad van Zoersel op 19 september 2017 en door de Vlaamse minister van Wonen op 22 augustus 2017, blijft ook voor de in dit plan omschreven doelgroepen van toepassing. De voorrang omdat iemand tot de doelgroep behoort, primeert op de voorrang voor iemand met lokale binding, maar binnen de doelgroep zal iemand met lokale binding voorrang hebben op iemand zonder lokale binding.

De toewijzing van de woningen binnen het project 'Ter Smisse' zal in chronologische volgorde geschieden.

Het directiecomité van de SHM De Voorkempen zal tijdens het toewijzingsproces geadviseerd worden door een adviescommissie waarbinnen volgende partners zetelen:

- SHM De Voorkempen
- VAPH-vergunde zorgaanbieder;
- Zorgaanbieder van een erkend initiatief beschut wonen;
- OCMW Zoersel
- Arts

Deze adviescommissie zal een advies formuleren omtrent de geschiktheid van de kandidaat om toe te treden tot het project, het constructief omgaan met de andere bewoners en de waarborging van de leefbaarheid binnen het woonproject.

Enkele criteria die door de adviescommissie getoetst zullen worden:

- o De kandidaat-huurder voldoet aan de in de doelgroepdefinities omschreven voorwaarden;
- o De kandidaat-huurder heeft een begeleidingsovereenkomst/dienstverleningsovereenkomst (doelgroep 1 en 2);
- o De kandidaat-huurder beschikt over een zekere mate van zelfstandigheid in functie van zelfstandig wonen;
- o De kandidaat-huurder zal positief bijdragen tot de leefbaarheid binnen het woonproject.

De adviescommissie zal bij de eerste toewijzingsronde bij opstart van het project een eerste screening van de kandidaten uitvoeren en zal in tweede fase ad hoc worden samengeroepen door de SHM De Voorkempen.

Om deze voorrang toe te kennen, krijgen deze kandidaten de 'M'-code met 0 punten en 65536 waarde extra.

1.4.5. Lokaal toewijzingsreglement : SCHILDE

Het gemeentelijk toewijzingsreglement van de gemeente Schilde werd op 17 oktober 2018 goedgekeurd door de Vlaamse minister van Wonen.

De gemeente Schilde duidt de volgende **lokale binding** aan in het toewijzingsreglement:

In het kader van dit lokaal toewijzingsreglement komt **artikel 6.20 van het BVCW** te vervallen en wordt vervangen door **artikel 6.27** met volgende concrete invulling voor gemeente Schilde:

1. In de periode van 10 jaar vóór de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn van de wijk Schildestrand (Bospad, Driepikkel, Friedadreef, Karekiet, Loze Visser, Salamander, Zilverreiger, Schildestrand).

2. Daarna in gelijke volgorde:

- in de periode van 10 jaar vóór de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is; of
- die 15 jaar inwoner is geweest van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is; of
- mantelzorg verleent aan of ontvangt van een persoon die woont in de gemeente Schilde;

Indien aan de voorwaarde voldaan wordt, krijgen deze mensen voorrang op de wachtlijst, weliswaar na de rationele bezetting en absolute voorrangsregels.

Om de voorrang te kunnen toekennen aan de kandidaten worden respectievelijk gebruikt :

Code 'V' (laatste 10 jaar minstens 3 jaar inwoner Schildestrand) met 0 punten en 16 waarde extra

Code 'Y' (laatste 10 jaar minstens 3 jaar inwoner gemeente) met 8 punten en 0 waarde extra

Code 'Z' (15 jaar inwoner gemeente) met 8 punten en 0 waarde extra

Code 'W' (mantelzorger of mantelzorgontvanger in gemeente) met 8 punten en 0 waarde extra

Dit toewijzingsreglement is van toepassing op het patrimonium dat gelegen is op het grondgebied van de gemeente Schilde en op alle woningen die toebehoren aan de sociale huisvestingsmaatschappij die er werkzaam is.

1.5. De chronologische volgorde van de inschrijving in het inschrijvingsregister.

2. AANVULLEND TOEWIJZINGSREGELEMENT

2.1. Deellijst

De toewijzing van een vrijkomende of nieuwe huurwoning geschiedt op basis van een deellijst. Op deze deellijst komen slechts de kandidaat-huurders voor die onder andere een dergelijk type huis en/of appartement bij de maatschappij hebben aangevraagd op een welbepaalde locatie (per deelgemeente/woningtype). Kandidaat-huurders kunnen zich voor meerdere deellijsten inschrijven.

2.2. Losstaande garages

Bij de toewijzing van een losstaande (groep) garage(s) krijgt de zittende huurder van de wijk of buurt waar de garages gelegen zijn voorrang en dit volgens de chronologische volgorde van aanvraag.

2.3. Aanvragen herhuisvesting

Elke huurder kan op ieder moment een aanvraag tot herhuisvesting indienen naar een andere - aangepaste - woongelegenheden volgens de reglementaire absolute voorrangsregel van de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen.

De huurder kan enkel geherhuisvest worden als er op het ogenblik van de verhuis geen huurachterstand is voor de woning die de huurder wil verlaten.

De herhuisvesting kan door de maatschappij geweigerd worden indien blijkt dat de huurder de te verlaten woning slecht onderhouden heeft.

2.4. Zittende huurders verhuurde woning, door De Voorkepen H.E. verworven

De Voorkepen H.E. kan bij de aankoop van panden - bewoonbare en te renoveren - de zittende huurder een contract aanbieden binnen het sociale huurstelsel op voorwaarde dat hij voldoet aan de inschrijvings- en de toelatingsvoorwaarden. Als de huurder niet voldoet, dan wordt hij opgezegd.

2.5. Onderbezetting - plan van aanpak

Bij een toewijzing wordt er steeds gekeken of de gezinssamenstelling en de woning op elkaar zijn afgestemd, dit is de rationele bezetting. Een alleenstaande huurder zal dus nooit een woning met vier slaapkamers kunnen krijgen bij de start. Maar, door de jaren heen kan de gezinssamenstelling van een huurder sterk wijzigen. Het is dus mogelijk dat huurders later door hun nieuwe gezinssamenstelling in een te groot huis wonen. Deze huurders wonen dan 'onderbezet'.

Een woning is onderbezet als : (artikel 6.65, tweede lid BVCW)
het aantal slaapkamers min (-) het aantal inwoners, groter is dan één.

Voorbeelden :

*Een koppel in een woning met 3 slaapkamers: 3 slaapkamers - 2 personen = 1
=> OK*

*Een alleenstaande in een woning met 3 slaapkamers: 3 slaapkamers - 1 persoon = 2
=> niet OK en dus onderbezet.*

Huurders die een **contract** hebben van **onbepaalde duur** zullen wij bij vaststelling van de onderbezetting, twee keer een valabel aanbod doen.

Een valabel aanbod betekent dat : (artikel 6.65, vierde lid BVCW)

- de aangeboden woning moet voldoen aan de bezettingsnorm
- de aangeboden woning in een straal van 5 kilometer ligt vanaf de huidige woning
- de huurprijs van de aangeboden woning mag niet hoger liggen dan de huidige huurprijs
- tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een ander woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden

Als de huurder **met een huurovereenkomst voor onbepaalde duur** twee keer een valabel aanbod weigert, zal er per overtollige slaapkamer maandelijks een wettelijk bepaalde vergoeding worden aangerekend bovenop de huurprijs; 25 EUR in 2016 en jaarlijks te indexeren. (artikel 6.57, derde lid BVCW)

Huurders met een **contract** van **bepaalde duur** (sinds 01/03/2017) die onderbezet wonen, krijgen ook twee keer een valabel aanbod. Als deze groep twee keer een valabel aanbod weigert, zal het contract na afloop van de bepaalde duur niet verlengd kunnen worden ! (artikel 6.30, §1 VCW)

In een eerste fase schrijven wij alle huurders aan die te groot wonen en die nog niet ingeschreven zijn als kandidaat-huurder en vragen hen om zich minstens kandidaat te stellen.

Vrijwillige inschrijving:

De huurders die zich **vrijwillig** kandidaat stellen, kunnen zelf een keuze maken uit het aanbod, zodat het toekomstige aanbod voor hen zo aantrekkelijk mogelijk wordt. Dit zal door onze diensten extra benadrukt worden.

Onvrijwillige inschrijving:

Alle huurders die zich **niet vrijwillig** aanmelden als kandidaat-huurder voor een aangepaste woning, zullen zonder hun directe toestemming, worden ingeschreven als kandidaat-huurder op een aparte wachtlijst. Deze kandidaat-huurders kunnen in dat geval niet zelf uit het aanbod kiezen.

In een tweede fase zullen wij op permanente basis alle huurders opvolgen. Van zodra er een onderbezetting wordt vastgesteld onderneemt de maatschappij stappen om de huurders in kennis te stellen van de procedure m.b.t. onderbezetting. Iedere huurder waarbij onderbezetting wordt vastgesteld, wordt aangeschreven en bezocht door een medewerker van onze sociale dienst. De voordelen van vrijwillige inschrijving worden dan opnieuw extra benadrukt.

De vrijwillige kandidaat-huurders voor een kleinere woning komen op de gewone wachtlijst met een absolute voorrang cfr. interne mutatie naar een aangepaste woning.

Voor de onvrijwillige kandidaat-huurders is er een apart toewijzingssysteem om de gewone wachtlijst ook nog voldoende aan bod te laten komen.

Voor deze doelgroep legt de maatschappij naar rato van het aanbod kleinere woningen een maximum aantal toewijzingen per gemeente per jaar vast. Deze aantallen worden als volgt bepaald:

GEMEENTE	MAXIMAAL AANTAL TOEWIJZINGEN/JAAR/GEMEENTE
Brasschaat	3
Brecht	2
Schilde	1
Wuustwezel	2
Zoersel	1

Als een aangepaste woonst vrij komt en aan de doelgroep van de onvrijwillige kandidaten wordt aangeboden, zullen steeds al deze kandidaat-huurders die in aanmerking komen, aangeschreven worden.

2.6. Organisatie recht op bezichtiging (artikel 6.17 BVCW)

De toekomstige huurder heeft het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen. Van zodra een kandidaat-huurder kans maakt op een vrijgekomen pand dan wordt deze aangeschreven en ingeval van interesse uitgenodigd voor een dossierbespreking. Vervolgens wordt aan de kandidaat-huurder de kans geboden om het pand zelf of een vergelijkbaar pand te bezichtigen. Gaat het om een nieuwbouwproject? Dan wordt er een kijkmoment/kijkdag georganiseerd. Gaat het om een bestaande woning, dan kan de kandidaat-huurder rechtstreeks een afspraak maken met de zittende huurder. Hiervoor wordt de zittende huurder gecontacteerd met de vraag of diens contactgegevens aan de kandidaat-huurder mogen worden doorgegeven.

Er wordt ook afgestemd met de huurder op welke momenten de kandidaat contact mag opnemen om de afspraak vast te leggen. De huurder moet volgens **artikel 6.45 van het BVCW** toestaan dat de kandidaat-huurder de woning komt bezichtigen. Dit kan max. 2 x 3 **opeenvolgende uren** per week. **Tijdens die termijn laat de huurder toe dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.**

3. WEIGEREN VAN EEN TOEWIJZING

De maatschappij De Voorkempen H.E. kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die:

- huurder van een verhuurder is of geweest is en van wie de huurovereenkomst werd beëindigd omwille van ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurverplichtingen;
- huurder van een verhuurder geweest is en die de woning heeft verlaten voor zover aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder 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 bij die verhuurder 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 toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, 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 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.

4. SCHRAPPING VAN DE KANDIDATUUR

De maatschappij De Voorkempen H.E. gaat over tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister in de volgende gevallen:

Als de kandidaat-huurder:

- een woning die hem aangeboden wordt heeft aanvaard;
- niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde bij actualisering;
- 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;
- werd ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, te kwader trouw afgelegd of gegeven,
- zelf schriftelijk verzoekt om geschrapt te worden;
- een tweede keer weigert of tweemaal niet reageert als hem een woning wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden en op voorwaarde dat de kandidaat-huurder telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, kreeg om te reageren. De maatschappij De Voorkempen H.E. brengt de

kandidaat-huurder op de hoogte dat bij weigering of niet reageren zijn kandidatuur zal geschrapt worden;

~~De maatschappij De Voorkempen H.E. gaat eveneens over 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 de brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning, verzonden werd naar het laatst gekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te zenden.**~~

De kandidaat-huurder wordt door de maatschappij schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping. (Geen schriftelijke bevestiging in geval van aanvaarding van een sociale woning, indien de kandidaat-huurder schriftelijk verzoekt om geschrapt te worden en wanneer de brief bij actualisering of bij een aanbod van een woning onbesteld is teruggekomen.

Tijdens de periode van drie maanden tussen twee aanbiedingen worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Als blijkt dat de verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd. Voorbeelden van gegronde redenen kunnen zijn: detentie, verblijf in het ziekenhuis of in de psychiatrie, pas een private huurovereenkomst afgesloten, ... Dergelijke beslissingen moeten steeds gestaafd worden aan de hand van bewijskrachtige attesten.

5. WIJZIGING KANDIDATUUR

5.1. Wijziging kandidaat-huurders

Als personen zich samen als kandidaat-huurders inschrijven onder hetzelfde inschrijvingsnummer en daarna beslissen NIET LANGER SAMEN KANDIDAAT TE ZIJN, bestaan volgende mogelijkheden:

Eén van beide partners wil de inschrijving behouden. De andere partner dient daarom schriftelijk afstand van de inschrijving te doen. Dat kan eventueel via een formulier te verkrijgen bij De Voorkempen H.E.

Beide partners willen de inschrijving behouden. Het inschrijvingsnummer wordt ontdubbeld (opgesplitst). De referentiehurder behoudt de oorspronkelijke inschrijving, dus met behoud van de oorspronkelijke inschrijvingsdatum en -nummer. De partner (wettelijk of feitelijk) krijgt een nieuwe inschrijving met een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop hij/zij werd ingeschreven in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van die datum.

5.2. Wijziging keuzes

Een kandidaat-huurder kan op ieder ogenblik zijn complexkeuzes wijzigen met behoud van zijn inschrijvingsdatum en -nummer. Deze wijziging wordt enkel doorgevoerd na schriftelijk verzoek van de kandidaat-huurder.

5.3. Actualisatie kandidatendossier

In het kader van de actualisatie van kandidatendossiers zijn er twee mogelijkheden opgenomen in *Bijlage 1: Ministerieel besluit tot wijziging van artikel 2, 6, 10 en 17 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*. **De Voorkempen H.E. kiest voor het systeem van de vereenvoudigde procedure voor de actualisatie (MB artikel 10 §2/1)**

6. WAARBORGREGELING

De waarborg wordt in handen van de vennootschap gestort en niet geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. De waarborg bedraagt maximaal twee maanden basishuurprijs met een maximum van 800 euro (bedrag dat jaarlijks wordt geïndexeerd). De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerd intresten tegen een intrestvoet die gelijk is aan de creditrente van de rekening-courant van sociale huisvestingsmaatschappijen bij de VMSW.

De waarborg kan vervangen worden

1) door een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst.

2) door maandelijkse afbetalingen in handen van de vennootschap. Het bedrag dat voor de aanvang van de huurovereenkomst moet betaald worden als eerste betaling om de waarborg samen te stellen is minimaal gelijk aan de reële huurprijs. Het saldo van de waarborg, verhoogd met een administratieve vergoeding van 10 euro (bedrag dat jaarlijks wordt geïndexeerd), moet in maximaal 18 maanden met gelijke bedragen worden betaald. De huurder kan het saldo ook vervroegd betalen.

7. HUURLASTEN

Aan huren en verhuren zijn kosten en lasten verbonden. In het **BVCW (Bijlage 27)** staat vermeld wie wat betaalt. De huurder betaalt de kosten en lasten met maandelijkse voorafbetalingen. Als basis voor de maandelijkse voorafbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gehanteerd.

De Voorkempen H.E. kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie in de kosten of lasten in kwestie verwacht wordt, die zij duidelijk motiveert ten aanzien van de huurder.

De Voorkempen H.E. bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend. In bijlage 1 staat een voorbeeld van de manier waarop de huurlasten worden afgerekend.

B. CONVENANT

Er wordt door De Voorkepen H.E. intensieve aandacht besteed aan volgende zaken mede door de invulling van het kader met een maatschappelijk werker.

1. DE ZORG VOOR EEN OPTIMALE LEEFBAARHEID

Volgende problemen doen zich voornamelijk voor:

- geen grondig onderhoud van de woning en van de gemeenschappelijke delen
- vandalisme
- afvalproblematiek
- geluidsoverlast
- overtreding van het huishoudelijk reglement
- onaangepast woongedrag

De maatschappij tracht de leefbaarheid te verbeteren in zoverre zij oordeelt dat dit tot haar bevoegdheid behoort. Voorts levert zij de nodige inspanningen om problemen en oplossingen, die niet tot haar directe bevoegdheid behoren, aan te kaarten bij de bevoegde diensten en organisaties. Hierbij streeft de maatschappij ernaar om zo snel mogelijk de problemen te analyseren en tot een consensus te komen.

Indien de leefbaarheid voor een of meerdere wijken of gebouwen ernstig bedreigd of verstoord is, kan de maatschappij afwijkende toewijzingsregels toepassen. In voorkomend geval zal aan het toewijzingsreglement een leefbaarheidsplan worden toegevoegd, opgesteld in overleg met de bewoners, de lokale besturen en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren, conform artikel 29 § 1 en § 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel van 12 oktober 2007. ???

2. SOCIALE VERMENGING

De maatschappij tracht in de mate van het mogelijke en binnen het wettelijk kader rekening te houden met sociale vermenging. Dit gebeurt o.a. door middel van:

- het pro-actief ingrijpen bij de toewijzingen binnen appartementsgebouwen en complexen om mogelijke probleemsituaties te voorkomen, zonder afbreuk te doen aan de woonst- en wijkkeuze van de kandidaat-huurder;

Bij elke afwijking van de chronologische volgorde van inschrijving en van de reglementaire voorrangregels zal gehandeld worden conform artikel 6.24 van het BVCW.

- bij nieuwbouwprojecten wordt gestreefd naar een vermenging van types van woningen, zodat verhuizen binnen eenzelfde wijk door de aanwezigheid van verschillende types eenvoudiger wordt.
- de maatschappij ziet het als haar opdracht kleine, inbreidingsgerichte projecten te realiseren.

3. VERSTERKING EN ONDERSTEUNING VAN SOCIALE NETWERKEN

De maatschappij De Voorkempen H.E. werkt samen met 'SVK-Voorkempen', het S.I.W.B. (= samenwerkingsinitiatief woonbegeleiding), de OCMW 's en de andere lokale actoren van het werkingsgebied. Kandidaat-huurders die een aanvraag indienen voor het sociaal verhuurkantoor en ook toewijzingskansen hebben bij de SHM worden, indien ze voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden, eveneens ingeschreven als kandidaat-huurder voor de SHM.

Voor specifieke huurderproblemen is er een nauwe samenwerking met andere sociale organisaties. Al naargelang de situatie kan hieromtrent een regelmatig overleg georganiseerd worden.

4. INFORMATIE EN BEWONERSPARTICIPATIE

De SHM wil een maximale informatie en participatie van de bewoners. Ze streeft naar een gezonde en open communicatie met de huurders.

Via persoonlijke contacten kunnen er verschillende aspecten behandeld worden nl.:

- het behandelen van klachten van de bewoners;
- het opvolgen van wanbetalingen;
- het toezicht op het leefgedrag van de huurders;
- het toezicht op het onderhoud van de woning, raadgevingen aan de bewoner (onderhoud van de woning, invullen formulieren,...)

Op het niveau van huurders of bewoners zijn er in ons werkgebied momenteel geen wijkwerkingen actief die ondersteund worden door professionelen. Vanuit de maatschappelijke dienst van de maatschappij worden er wel in een aantal wijken bewonersvergaderingen georganiseerd en ondersteund.

In het kader van ingrijpende of omvangrijke renovatiewerken en de opmaak van het dossier worden alle betrokken bewoners ingelicht over de inzichten van de vennootschap. Ze krijgen de kans om hun opmerkingen te formuleren en de problemen te analyseren. Zij zullen tevens op de hoogte gebracht worden van de gevolgen van de werken. Bij de aanvang ervan worden zij opnieuw geïnformeerd. Na uitvoering van de voorlopige en definitieve oplevering wordt aan de bewoner schriftelijk gevraagd zijn eventuele aanmerkingen kenbaar te maken.

Met het oog om de leefbaarheid is De Voorkempen H.E. bereid om iedere groep te horen, te ondersteunen en te begeleiden indien die enige bijdrage wenst te leveren op het vlak van het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken. De maatschappij kan, op uitdrukkelijke vraag van een substantiële groep van huurders, eventueel een bewonersgroep oprichten en begeleiden.

Jaarlijks ontvangen de huurders een uitgebreide toelichtingsnota bij de berekening van de nieuwe huurprijzen.

Direct contact met de huurders is belangrijk: de medewerkers staan dagelijks telefonisch ter beschikking van de huurders voor overleg, informatie of melding van problemen. Persoonlijke gesprekken zijn mogelijk tijdens de volgende kantooruren:

* Maandag – dinsdag – donderdag: 8.30 - 11.30 uur

* Maandagavond: 17.00 - 18.30 uur, enkel op afspraak – niet tijdens de maanden juli & augustus


Herstellingen worden met bekwame spoed en door ervaren aannemers uitgevoerd.

5. AANDACHT VOOR DE MEEST BEHOEFTIGE GEZINNEN EN ALLEENSTAANDEN

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft een vlotte samenwerking opgebouwd met verschillende welzijnsdiensten waardoor de nodige aandacht besteed wordt aan behoeftige gezinnen en zorgbehoevende groepen.

Goedgekeurd door de Raad van Bestuur op **6/10/2022**.

BIJLAGE 1: VOORBEELD AFREKENING HUURLASTEN

			
AFREKENING HUURLASTEN BOEKJAAR 20__			
Datum:			
Nummer woninggroep:			
Woninggroep:			
Woningtype:			
Verdeling aantal woonegelegenheden:			
		Totale jaarkost incl. BTW	Totale jaarkost per woning
1. Energieverbruik gemeenschappelijke delen			
1.1. elektriciteit			#DEEL/0!
1.2. water			#DEEL/0!
2. Onderhoud gemeenschappelijke delen			
2.1. schoonmaak			#DEEL/0!
2.2. liften			#DEEL/0!
2.3. groenzorg			#DEEL/0!
2.4. ongediertebestrijding			#DEEL/0!
2.5. reinigen daken en dakgoten			#DEEL/0!
2.6. riolen en septische put			#DEEL/0!
2.7. buitenschrijnwerk			#DEEL/0!
2.8. elektrische installaties			#DEEL/0!
3. Andere kosten			
3.1. ophalen huisvuil			#DEEL/0!
3.2. brandbeveiliging			#DEEL/0!
3.3. ventilatiesysteem			#DEEL/0!
4. Verzekeringen			
4.1. deelname kosten brandpolis			#DEEL/0!
5. Onderhoud centrale verwarming			
5.1 cv ketel/waterverwarmer			#DEEL/0!
<i>Totaal kosten:</i>		-	#DEEL/0!
	12	-	#DEEL/0!
2. REEDS BETAALD		Betaald/maand	1,00
voorschotten huurlasten	12		-
brandpolis	12		-
		-	-
3. AFREKENING			
Bedrag in uw voordeel Dit bedrag wordt binnen de 30 dagen op uw rekening gestort, uitgezonderd ingeval van huurachterstand.			#DEEL/0!
Bedrag in ons voordeel Gelieve dit bedrag binnen de 30 dagen te betalen op rekening BE17 7895 4186 1721.			#DEEL/0!
Uw maandelijks voorschot zal in 20__ € __, __ bedragen.			

VERKLARING	
	* Wetgeving
	- Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel.
	* Werkwijze
	- Op de keerzijde vindt u alle kosten voor 20___. Wij tonen alle kosten per huur-last. Zo is het voor u duidelijker waarvoor u betaalt.
	- Wij verdelen de kosten over het aantal woningen van uw woninggroep waarop deze betrekking hebben.
	Voorbeeld: woninggroep met 12 eengezinswoningen en 8 appartementen -> Het elektriciteitsverbruik gemeenschappelijk delen wordt verdeeld over de 8 appartementen.
	* Uitleg over de afrekening
	1. Energieverbruik
	- De afrekening heeft enkel betrekking op het water- en/of elektriciteitsverbruik in de gemeenschappelijke delen (vb. traphal, gezamenlijke berging,...)
	2. Onderhoud gemeenschappelijke delen
	- Schoonmaak: dit zijn de kosten voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen (vb. inkomhal, trapzaal, fietsenberging,...). Ook het reinigen van de matten is hierin begrepen, evenals het poetsen van de ramen als dit door een externe firma gebeurt.
	- Liften: de kosten zijn het jaarlijks onderhoud, de jaarlijkse controle en de telefoon. Deze kosten worden verdeeld over alle huurders van het gebouw, ook deze van het gelijkvloers. Hier geldt het solidariteitsprincipe.
	- Groenzorg: dit is het onderhoud van al het groen in en rond uw gebouw.
	- Ongediertebestrijding: dit zijn de kosten die betaald worden aan een externe firma voor de bestrijding van ongedierte (zoals ratten en muizen),
	- Reinigen goten en daken: dit zijn de kosten voor het verwijderen van bladeren e.d. om verstoppingen van de dagoten en afvoerbuizen te voorkomen.
	- Riolen en septische putten: deze laten wij proper maken of ledigen. De kosten zijn echter ten laste van de huurder. U heeft er alle belang bij om geen vetten door te spoelen. Ontstoppingswerken zijn immers zeer duur!
	- Elektrische installaties: o.a. onderhoud bel, parlofoon, noodgroepen en vervangen van lampen binnen en buiten.
	- Ventilatiesysteem: onderhoud ventilatiekanalen en schoorstenen
	- Centrale verwarming: U betaalt een voorschot voor het onderhoud en de herstellingen.
	3. Andere kosten
	- Ophalen van huisvuil: in sommige appartementsgebouwen gebeurt de ophaling niet door het gemeentebestuur maar wel door een externe firma. De kosten zijn voor de huurder. Zij betalen geen gemeentebelastingen meer voor huisvuil.
	- Brandblussers: kosten voor de controle van de brandblussers.
	4. Brandverzekering
	Onze vennootschap heeft een brandverzekering afgesloten voor haar gebouwen. Als er brandschade is, betaalt onze verzekering alle kosten. U betaalt hiervoor een klein stukje mee. We noemen dit 'afstand van verhaal'. Voor sommige gebouwen is ook de inboedel mee verzekerd.