

INTERN HUURREGLEMENT

de Thuisbouwer



052 47 04 71



info@dethuisbouwer.be



www.dethuisbouwer.be



kantoor Hamme

Rozenhoed 1

9220 Hamme



kantoor Zele

Acacialaan 49/w13

9240 Zele

Inhoud

1	Algemeen	5
2	Kandidaat-huurders	5
2.1	Inschrijvingen.....	5
2.1.1	Algemeen	5
2.1.2	Inschrijvingsvoorwaarden	5
2.1.2.1	De leeftijdsvoorwaarde.....	6
2.1.2.2	De verblijfsvoorwaarde.....	6
2.1.2.3	De inkomensvoorwaarde.....	7
2.1.2.4	De eigendomsvoorwaarde.....	7
2.1.2.5	Bijkomende voorwaarde ADL woning.....	10
2.1.3	Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst	10
2.1.4	Aanduiding referentiehuurder.....	11
2.1.5	Gezinsbegrip	11
2.1.6	Woonwensen.....	11
2.1.7	Wijzigingen van de aanvraag.....	12
2.1.8	Inzage in het inschrijvingsregister	12
2.1.9	Ontdubbeling kandidatuur.....	13
2.1.10	Actualisatie	14
2.1.10.1	Verplichte actualisatie.....	14
2.1.10.2	Uitgebreide actualisatie.....	14
2.1.10.3	Tussentijdse actualisatie.....	15
2.1.11	Schrapping	15
2.2	Toewijzingen.....	16
2.2.1	Algemeen	16
2.2.2	Het eerste toewijzingssysteem.....	16
2.2.2.1	De voorkeur van de kandidaat-huurder	16
2.2.2.2	De rationele bezetting	17
2.2.2.3	De absolute voorrangsregels.....	19

2.2.2.4	De optionele voorrangregels.....	23
2.2.2.5	De chronologie.....	24
2.2.3	Het tweede toewijzingsstelsel.....	25
2.2.3.1	De voorkeur van de kandidaat-huurder.....	25
2.2.3.2	De rationele bezetting van de woning.....	25
2.2.3.3	De absolute voorrangregels.....	26
2.2.3.4	Het puntensstelsel.....	28
2.2.3.5	De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register.....	33
2.2.4	Toewijzing omwille van renovatie van de sociale huurwoning.....	33
2.2.4.1	De tijdelijke herhuisvesting.....	34
2.2.4.2	De definitieve herhuisvesting.....	34
2.2.5	Onderbezetting.....	34
2.2.6	Versnelde toewijzingen.....	35
2.2.7	Tijdelijk geen aanbod.....	36
2.2.8	Weigeren van een toewijzing.....	36
2.2.9	Andere toewijzingsregels.....	37
2.2.9.1	Toewijzingsregels voor garages, carports en parkeerplaatsen.....	37
2.2.9.2	Toewijzingsregels voor moestuinen.....	37
3	Huurders.....	38
3.1	Wie is huurder.....	38
3.2	Huurwaarborg.....	38
3.2.1	Verschillende mogelijkheden.....	38
3.2.1.1	De waarborgregeling 'Vlaams Woninghuurdecreet'.....	38
3.2.1.2	De waarborgregeling in handen van de Thuisbouwer.....	39
3.2.1.3	Gespreide betaling van de waarborgsom.....	39
3.2.1.4	Tussenkoms van het OCMW.....	39
3.2.2	Afrekening van de waarborg.....	39
3.3	Brandverzekering.....	40
3.4	kosten en lasten.....	40
3.4.1	Onroerende voorheffing.....	40
3.4.2	Afrekening van de kosten en lasten (incl zonnepanelen).....	40
3.5	Einde van de huurovereenkomst.....	41

3.5.1	Opzeg door de huurder.....	41
3.5.2	Opzeg door de Thuisbouwer.....	41
3.5.2.1	Ingevolge het woonrecht van negen jaar.....	42
3.5.2.2	Het niet langer voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde.....	42
3.5.2.3	Ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen.....	43
3.5.2.4	Fraude.....	44
3.5.3	Van rechtswege ontbonden.....	44
3.6	Plaatsbeschrijving.....	44
4	Verhaal.....	45
4.1	Verhaal.....	45
4.1.1	Tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend?.....	45
4.1.2	De meldingsplicht van het verhaalrecht.....	45
4.1.3	Procedure.....	45
4.2	Beroepschrift bij de toezichthouder.....	46
4.2.1	Tegen welke beslissing kan er een beroepschrift worden ingediend?.....	46
4.2.2	De meldingsplicht van de beroepsmogelijkheid.....	46
4.2.3	Procedure.....	46
5	Bijlagen.....	47
5.1	Lijst met voorbehouden woningen in Hamme voor doelgroep kandidaat-huurders vanaf 65 jaar 47	
5.2	Lijst met voorbehouden woningen in Zele voor doelgroep kandidaat-huurders vanaf 55 jaar.	53
5.3	Lijst met voorbehouden woningen in Temse voor doelgroep kandidaat-huurders vanaf 65 jaar 56	
5.4	Lijst met voorbehouden woningen in Grembergen voor doelgroep kandidaat-huurders vanaf 65 jaar.....	57
5.5	Lijst met voorbehouden rolstoelwoningen in Hamme.....	57
5.6	Lijst met voorbehouden rolstoelwoningen in Zele.....	58
5.7	Lijst met voorbehouden rolstoelwoningen in Waasmunster.....	58
5.8	Lijst met voorbehouden rolstoelwoningen in Grembergen.....	59
5.9	Lijst met voorbehouden rolstoelwoningen in Buggenhout.....	59

1 ALGEMEEN

Het intern huurreglement is openbaar en kan bijgevolg door iedereen worden opgevraagd.

Het intern huurreglement geldt voor onbepaalde duur. Het is de bedoeling dat een evaluatie van het heersende intern huurreglement eventueel kan leiden tot bijsturing.

2 KANDIDAAT-HUURDERS

2.1 INSCHRIJVINGEN

2.1.1 Algemeen

Om zich voor een sociale huurwoning in te schrijven, moet men voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. Vanaf 1 januari 2020 moeten alleen de hiernavolgende personen voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden:

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

Vanaf het moment dat die personen zijn ingeschreven, worden ze beschouwd als kandidaat-huurder.

2.1.2 Inschrijvingsvoorwaarden

De inschrijvingsvoorwaarden zijn:

- de leeftijd;
- de opname in het bevolkings- dan wel vreemdelingenregister;
- de hoogte van het inkomen;
- het al dan niet hebben van onroerend bezit.

2.1.2.1 De leeftijdsvoorwaarde

De persoon die zich komt inschrijven als kandidaat-huurder of die als huurder wil toegelaten worden tot een sociale huurwoning moet de volle leeftijd van achttien jaar hebben.

De Thuisbouwer gaat dit na op basis van het rijksregisternummer van de kandidaat-huurder dat terug te vinden is op de elektronische identiteitskaart of een bevraging van het gezin via het elektronisch uitwisselingskanaal.

Uitzondering:

Een persoon die de leeftijd van achttien jaar nog niet heeft bereikt, komt toch in aanmerking als hij ontvoegd werd of zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW.

Opgelet:

Als personen zich willen inschrijven voor een sociale assistentiewoning moet één van de kandidaat-huurders minstens 65 jaar oud zijn.

2.1.2.2 De verblijfsvoorwaarde

De toegang tot sociale woningen is gekoppeld aan de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

De Thuisbouwer gaat dit na via een raadpleging van het KSZ ofwel een bevraging bij de dienst bevolking.

Erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden kunnen zich reeds inschrijven voor een sociale woning met het vluchtelingenattest of een brief met een positieve beslissing van het CGVS. Die documenten bewijzen immers hun recht op duurzaam verblijf. De effectieve inschrijving in het vreemdelingenregister in de gemeente is de administratieve verwerking van dat rechtsfeit. Voor een toewijzing van een sociale huurwoning wordt wel verwacht dat de erkende vluchteling of subsidiair beschermde effectief is ingeschreven in het vreemdelingenregister.

Uitzondering:

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

Opgelet:

Kandidaat-huurders die voor 1 januari 2008 waren ingeschreven en die nog niet zijn ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister, maar wel voor 1 juni 2007 een asielaanvraag hebben ingediend,

wordt geen woning aangeboden tot op het moment dat er een uitspraak is over de gegrondheid van de asielaanvraag.

2.1.2.3 De inkomensvoorwaarde

De kandidaat-huurder moet voldoen aan een inkomensvoorwaarde. Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar het referentie-inkomen.

Uitzonderlijk kan het huidige inkomen of het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking worden genomen.

Uitzondering:

Beschikt geen van de kandidaat-huurders over een aanslagbiljet, of is de som van het geïndexeerde referentie-inkomen van de kandidaat-huurders gelijk aan 0, dan wordt het huidig inkomen genomen.

Het huidig inkomen wordt door de Thuisbouwer vastgesteld op basis van inkomensgegevens van drie maanden die voorafgaan aan het toetsingsmoment. De bedoeling is een zo representatief mogelijk beeld te krijgen van de huidige inkomenssituatie van de kandidaat-huurder. Er wordt geen rekening gehouden met toekomstige inkomenswijzigingen.

Het huidig inkomen wordt ook gehanteerd indien blijkt dat de som van het geïndexeerde referentie-inkomen van de kandidaat-huurders, hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrenzen.

Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan de Thuisbouwer autonoom beslissen om het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen.

De Thuisbouwer kan een afwijking van de inkomensgrenzen toestaan als de persoon die zich wil inschrijven voor een ADL-woning, daarvoor een gemotiveerd verzoek indient, met dien verstande dat het inkomen uit arbeid de inkomensgrenzen niet mag overschrijden.

2.1.2.4 De eigendomsvoorwaarde

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

- de kandidaat-huurder mag geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, hebben;
- de kandidaat-huurder mag geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, hebben;
- de kandidaat-huurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven, hebben;

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

De Thuisbouwer kan het eigen bezit van een eigendom nagaan middels een bevraging bij de FOD Financiën via de KSZ toepassing.

De inbreng van een eigendom in een vennootschap kan worden nagegaan door eerst op basis van het rijksregisternummer bij de ondernemingsdatabank (KBO) na te gaan of de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden een functie (zaakvoerder, bestuurder, aandeelhouder) heeft in een vennootschap. Via het KBO-nummer kan vervolgens informatie gevonden worden wat betreft de inbreng van eigendommen in de vennootschap.

De Thuisbouwer kan eveneens een privaat bureau inschakelen om de eigendomsvoorwaarde in het buitenland na te gaan.

Uitzondering

Er zijn een aantal uitzonderingen op de onroerende bezitsvoorwaarde opgenomen. In de meeste gevallen gaat het om tijdelijke uitzonderingen.

Een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning moet de huurder zich in principe in regel stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. De Thuisbouwer kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn. Die uitzonderingen kunnen ook toegepast worden op de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst huurder worden.

Deze uitzonderingen zijn:

1. De woning of perceel, bestemd voor woningbouw, in onverdeelde

Wanneer de kandidaat-huurder samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een van de volgende zakelijke rechten heeft, dan kan hij zich toch inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning, op voorwaarde dat de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen.

2. Op basis van het kosteloos karakter

Als een kandidaat-huurder een zakelijk recht ten kosteloze titel heeft verworven (bv. schenking, erfenis), kan hij zich toch inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning in de volgende situaties:

- de kandidaat-huurder heeft een woning of een perceel bestemd voor woningbouw ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom verworven;

- de kandidaat-huurder heeft een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel verworven;
- de kandidaat-huurder heeft een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel verworven.

3. Op basis van de woningkwaliteit

Als de kandidaat-huurder woont in een woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, die tijdens de bewoning onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard, wordt met die woning geen rekening gehouden. Dit op voorwaarde dat:

- de ontruiming noodzakelijk is;
- men zich binnen de twee maanden na de verklaring komt inschrijven;
- de woning wordt bewoond door de kandidaat-huurder op moment van het conformiteitsonderzoek dat aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaar verklaring.

De kandidaat-huurder krijgt onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang voor een sociale huurwoning. Dat moedigt de kandidaat-huurder aan om de slechte woning te verlaten als hij zelf niet over de middelen beschikt om zijn woning in orde te stellen.

4. Het betreft een woning, niet aangepast aan de fysieke handicap

Als de kandidaat-huurder of een gezinslid een fysieke handicap heeft en woont in een woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, die niet aangepast is aan zijn of haar handicap, dan wordt met die woning geen rekening gehouden.

Ouderen zonder specifieke handicap komen niet in aanmerking voor deze uitzondering.

De kandidaat-huurders krijgen ook een voorrang voor een sociale huurwoning, op voorwaarde dat die sociale huurwoning aangepast is aan de fysieke handicap van de kandidaat-huurder of zijn .gezinslid.

5. Het betreft een ADL woning

Als de kandidaat-huurder of zijn gezinslid een handicap heeft, en hij is ingeschreven voor een ADL-woning, wordt met de woning die hij bewoont geen rekening gehouden. Merk op dat de woning niet in het Vlaams gewest moet liggen.

6. Op basis van de ruimtelijke bestemmingszone

Met de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone ligt in België waar wonen niet is toegelaten, wordt geen rekening gehouden.

De woning moet niet vervreemd worden na de toewijzing van een sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden. Een sociale huurder mag dus een vakantieverblijf hebben, gelegen in een zone waar permanent wonen niet is toegelaten.

7. Op basis van de ruimtelijke bestemmingszone

Met de woning wordt geen rekening gehouden als die moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in het kader van:

- de woningkwaliteitsbewaking;
- een verrichting door een sociale woonorganisatie;
- in het kader van het sociaal beheersrecht

De kandidaat-huurder krijgt onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang voor een sociale huurwoning. Dat moedigt de kandidaat-huurder aan om de woning te verlaten.

8. Op basis van een faillissement

Met de woning waarover de kandidaat-huurder het beheer heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring wordt geen rekening gehouden.

2.1.2.5 Bijkomende voorwaarde ADL woning

De kandidaat-huurder van een ADL-woning kan genieten van een uitzondering op de inkomens- en de eigendomsvoorwaarde (zie hierboven), maar hij is wel verplicht bij inschrijving voor een ADL-woning bereid te zijn om een overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning te sluiten. Die overeenkomst wordt gesloten met een vergunde zorgaanbieder die vanuit het ADL-centrum assistentie verleent. In de overeenkomst wordt bepaald dat zorg en ondersteuning wordt ingekocht voor een minimaal budget van 12,2345 zorggebonden punten³ of voor een bedrag dat omgerekend naar punten aan de hand van een omslagsleutel overeenstemt met 12,2345 zorggebonden punten.

2.1.3 Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst

Op het moment dat een persoon zich wil inschrijven voor een sociale woning, op het moment dat een sociale woning kan toegewezen worden aan een kandidaat-huurder of op het moment dat een persoon na aanvang van de huurovereenkomst huurder wil/kan worden, controleert de Thuisbouwer of de persoon respectievelijk voldoet aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden. De Thuisbouwer houdt geen rekening met een toekomstige situatie, bijvoorbeeld een te verwachten inkomensdaling, om te concluderen dat de persoon op termijn zal voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.

2.1.4 Aanduiding referentiehuurder

Bij inschrijving duidt het gezin de toekomstige referentiehuurder aan. Deze aanduiding is definitief. De referentiehuurder speelt een belangrijke rol om vast te stellen wie rechten kan doen gelden op de woning, hoe de uitzonderingen op het inkomen worden bepaald en wie eventueel het oorspronkelijk inschrijvingsnummer behoudt als het gezin besluit om apart te gaan kandideren.

Als in afwachting van een toewijzing de toekomstige referentiehuurder overlijdt, kan enkel de medekandidaat-huurder, als die er is, aangeduid worden als nieuwe referentiehuurder. Als de overleden toekomstige referentiehuurder enkel kandideerde met toekomstige bijwoners, dan wordt de inschrijving geschrapt.

2.1.5 Gezinsbegrip

Als personen zich willen inschrijven voor een sociale huurwoning, dienen ze te voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. Alleen de volgende personen dienen te voldoen:

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

De andere gezinsleden dienen niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden maar de bijwoning mag niet leiden tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen. Zij zullen echter geen eigen woonrecht hebben op de sociale huurwoning, ze worden niet beschouwd als huurders en zullen dus de woning moeten verlaten als de laatste huurder de woning heeft verlaten.

2.1.6 Woonwensen

De Thuisbouwer informeert de kandidaat-huurder voldoende over de ligging van zijn woningen, welke type woningen hij heeft en hoe de huurprijs wordt berekend, met inbegrip van eventuele gemeenschappelijke kosten. Op die manier kan de kandidaat-huurder een gerichte keuze maken. De kandidaat-huurder heeft met andere woorden een decretaal gewaarborgde keuzevrijheid. Hij moet zijn keuze niet motiveren. Als de kandidaat-huurder geen keuze maakt, geldt de inschrijving voor alle sociale huurwoningen van de Thuisbouwer. De Thuisbouwer noteert die keuze in het inschrijvingsregister.

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

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

2.1.7 Wijzigingen van de aanvraag

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

- bij iedere actualisatie van het inschrijvingsregister;
- omwille van gegronde redenen, die nog niet konden worden gemeld bij de inschrijving of bij de laatste actualisatie (een wijziging in de gezinssamenstelling, die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft of een wijziging van de situatie die een invloed heeft op de prioriteiten bij toewijzing);
- als er woningen voor de eerste keer te huur zullen worden aangeboden, die niet bij actualisatie konden meegedeeld worden;
- tussen 2 actualisaties in, maximum tweemaal.

2.1.8 Inzage in het inschrijvingsregister

De Thuisbouwer moet een inschrijvingsregister bijhouden waarin de identiteit van iedereen die zich inschrijft voor een sociale huurwoning en die voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden wordt bijgehouden, alsook de melding van de eventuele voorrang die de kandidaat-huurder geniet.

De kandidaat-huurder blijft in het inschrijvingsregister staan tot op het moment dat hij wordt geschrapt. De meest voorkomende reden van schrapping is ten gevolge van een toewijzing, het niet reageren van de kandidaat-huurder op briefwisseling van de Thuisbouwer of het niet langer voldoen aan de inkomensvoorwaarde bij actualisatie of toewijzing.

2.1.9 Ontdubbeling kandidatuur

Wanneer kandidaat-huurders onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, gelden volgende regels:

- Er blijft één kandidaat-huurder over die wenst te blijven kandideren

Als slechts een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden op zijn of haar naam.

De woonbehoeftigheidsvoorwaarden dienen niet afgetoetst te worden. De gegevens in het inschrijvingsregister worden aangepast aan de nieuwe gezinssamenstelling. Een eventuele weigering en de gevolgen daarvan voor de huurpremie of een voorrangsregel blijven behouden.

- Beide kandidaat-huurders wensen te blijven kandideren

Als beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de referentiehuurder het oorspronkelijke inschrijvingsnummer.

De woonbehoeftigheidsvoorwaarden dienen niet afgetoetst te worden. De gegevens in het inschrijvingsregister worden aangepast aan de nieuwe gezinssamenstelling.

De wettelijke of feitelijke partner van, of persoon die wettelijk samenwoont met de referentiehuurder wordt opnieuw ingeschreven met als inschrijvingsdatum de datum waarop deze persoon zich mee als kandidaat-huurder heeft opgegeven. De gegevens in het inschrijvingsregister moeten aangepast worden aan de nieuwe gezinssamenstelling. De woonbehoeftigheidsvoorwaarden worden niet terug afgetoetst. Het inschrijvingsnummer is dan het nummer dat gevormd is door de datum waarop hij/zij ingeschreven is in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop hij/zij is ingeschreven.

Wat de wettelijke of feitelijke partner, of persoon die er wettelijk me samenwoont betreft, geldt de weigering maar voor zover die weigering gebeurde als die persoon al mede kandidaat was op moment van de ongegronde weigering.

2.1.10 Actualisatie

2.1.10.1 Verplichte actualisatie

In afwachting van de komst van het Centraal Inschrijvingsregister actualiseren we minstens in de oneven jaren.

Bij een actualisatie worden de kandidaat-huurders:

- gecontroleerd op de inkomensvoorwaarde;
- gevraagd de correcte gezinssamenstelling door te geven;
- de mogelijkheid geboden om hun voorkeuren te wijzigen.

Bij actualisatie worden minstens de gegevens nagegaan van alle kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar voor de actualisatie al waren ingeschreven, met uitzondering van de kandidaten die reeds, in het voorgaande kalenderjaar werden gecontroleerd op de inkomensvoorwaarde.

Uiterlijk voor 1 juni verstuurt de Thuisbouwer de brief tot actualisatie naar zijn kandidaat-huurders. Sinds 2019 zijn er twee procedures mogelijk, de oorspronkelijke, uitgebreide procedure of een vereenvoudigde versie ervan. De Thuisbouwer volgt de uitgebreide procedure.

2.1.10.2 Uitgebreide actualisatie

De Thuisbouwer verstuurt een brief aan zijn kandidaat-huurders naar het adres dat de kandidaat heeft opgegeven. Als er geen adres bekend is, wordt de brief naar het domicilieadres van de referentiehurder verstuurd.

Het referentie-inkomen van de kandidaat-huurder wordt afgetoetst aan de inkomensgrens. Als de Thuisbouwer via FOD Financiën geen afdoende informatie heeft verkregen, zal de kandidaat zelf noodzakelijke gegevens moeten aanleveren.

Als uit de verkregen informatie blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde wordt hem schriftelijk meegedeeld dat hij enkel ingeschreven kan blijven met zijn gezin als hij binnen de vijftien werkdagen aantoont dat het huidig inkomen wel onder de inkomensgrens valt.

De Thuisbouwer geeft een indicatie van de gezinssamenstelling van de kandidaat-huurder. Enerzijds door de gegevens in het inschrijvingsregister, anderzijds door een controle via het rijksregister. Als de opgegeven gezinssamenstelling niet overeenkomt met de werkelijke gezinssamenstelling, moet de kandidaat-huurder de correcte gezinssamenstelling doorgeven.

De kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om zijn voorkeuren te wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op de chronologie in het inschrijvingsregister.

Als de Thuisbouwer in de toekomst nieuwe woningen zal opleveren, informeert hij de kandidaten hierover.

De kandidaat-huurder moet reageren tegen uiterlijk de laatste dag van de maand die volgt op de postdatum van de brief, of een latere datum die de verhuurder heeft meegedeeld, waarbij

- hij het door de verhuurder meegedeelde inkomen en gezinssamenstelling dient te bevestigen of te wijzigen met de nodige bewijsstukken;
- de bevestiging dat hij zijn keuze handhaaft of de vermelding van de wijzigingen die hij wil aanbrengen.

Als de kandidaat-huurder niet reageert, wordt er een herinneringsbrief gestuurd. Als ook op die brief niet wordt gereageerd, wordt de kandidatuurstelling geschrapt. Er wordt geen bevestiging meer gestuurd van de schrapping.

Als op de herinneringsbrief niet wordt gereageerd, wordt de kandidatuurstelling geschrapt.

2.1.10.3 Tussentijdse actualisatie

De Thuisbouwer kan beslissen om tussentijds een extra actualisatie door te voeren. Hij kan die actualisatie beperken tot een deel van de kandidatuurstellingen, rekening houdend met de inschrijvingsdatum of met de wachttijd voor de woningen waarvoor de kandidaat-huurders in aanmerking willen komen.

De tussentijdse actualisering kan ook gebeuren naar aanleiding van het aanbieden van nieuwe woningen. In deze gevallen is de verhuurder niet gebonden aan de data zoals bij de actualisering in de oneven jaren.

2.1.11 Schrapping

Als een kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister wordt 'geschrapt', wordt de reden en de datum van die schrapping bijgehouden.

Als de schrapping ten gevolge van het aanvaarden van een aanbod is, dan wordt mee opgenomen:

- het type en de ligging (gemeente, deelgemeente, in voorkomend geval keuzegebied) van de toegewezen woning;
- het puntenaantal van die kandidaat-huurder als het SVK-toewijzingssysteem van toepassing is;
- desgevallend de voorrangregel die werd toegepast.

Als een kandidatuurstelling uit het inschrijvingsregister wordt geschrapt, wordt de reden van die schrapping in het inschrijvingsregister bewaard tot de eerstvolgende actualisatie. De schrapping gebeurt alleen bij de verhuurder waar de schrappingsgrond zich voordoet, tenzij de verhuurders een gezamenlijk inschrijvingsregister hanteren.

De volgende redenen geven aanleiding tot een schrapping:

- De kandidaat-huurder aanvaardt het aanbod;
- De kandidaat-huurder voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden;
- De kandidaat-huurder weigert voor een tweede maal een valabel aanbod;
- De kandidaat-huurder reageert een tweede maal niet bij een valabel aanbod;
- De kandidaat-huurder heeft te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens afgelegd of gegeven;
- Op verzoek van de kandidaat-huurder;
- Bij het onbestelbaar terugkeren van de brief.

2.2 TOEWIJZINGEN

2.2.1 Algemeen

De toewijzing van een sociale woning gebeurt door het beslissingsorgaan van de Thuisbouwer of de personen die hij daartoe aanstelt. De raad van bestuur van de Thuisbouwer delegeerde deze taak aan team Huurbegeleiding, inschrijving en toewijzing en hanteert 2 toewijzingssystemen.

2.2.2 Het eerste toewijzingssysteem

Als de Thuisbouwer geen toewijzing moet doen in het kader van herhuisvesting wegens renovatie of aanpak onderbezetting of op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard of op basis van het toewijzen aan een specifieke doelgroep, zal de Thuisbouwer achtereenvolgens rekening houden met:

2.2.2.1 *De voorkeur van de kandidaat-huurder*

De kandidaat-huurder kan een voorkeur opgeven inzake ligging, type, maximale huurprijs en maximale vaste huurlasten. In dat geval komt de kandidaat-huurder alleen in aanmerking voor de woningen die voldoen aan zijn voorkeur en die hij rationeel kan bezetten. De kandidaat-huurder is niet verplicht een voorkeur op te geven. In dat geval geldt zijn inschrijving voor alle woningen van het patrimonium van de Thuisbouwer die hij rationeel kan bezetten. De voorkeur van de kandidaat-huurder mag niet leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte.

2.2.2.2 De rationele bezetting

Rationele bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van deze personen. Het is de verantwoordelijkheid van de Thuisbouwer om via de rationele bezetting maximaal in te zetten op een efficiënte en effectieve inzet van middelen.

De Thuisbouwer geeft volgende invulling aan de rationele bezetting van het patrimonium

Gezinssamenstelling	Woningen					Appartementen				
	1	2	3	4	5	0	1	2	3	4
A+0	X	X				X	X	X		
K+0	X	X					X	X		
A/K +1		X	X					X	X	
A/K +2			X	X					X	X
A/K +3			X	X					X	X
A/K +4 of meer				X	X					

A = alleenstaand

K = koppel

Het aantal personen

Alleen woningen die voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten komen in aanmerking om verhuurd te worden. Er wordt voor de rationele bezetting geen rekening gehouden met personen die als tijdelijke bewoners worden beschouwd.

De fysieke gesteldheid

De Thuisbouwer kan bij de bepaling van de rationele bezetting rekening houden met het feit dat de woning geschikt is voor kandidaat-huurders en zijn gezinsleden met een specifieke fysieke gesteldheid.

De gezinssamenstelling

De kinderen die niet permanent in de woning zullen wonen

Bij het beoordelen van de rationele bezetting moet rekening worden gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen in co-ouderschap 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.

Een zwangerschap

Als de kandidaat-huurder of een gezinslid zwanger is, kan daar rekening mee gehouden worden voor de uitbreiding van het type woning dat de kandidaat-huurder ambieert, mits de kandidaat goed geïnformeerd wordt dat de woning van een groter type pas zal worden toegewezen nadat het kind is geboren. Immers, de woning moet toegewezen worden aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert.

Een gezinshereniging

Als een kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden gezinsleden heeft in het buitenland waarvoor een gezinshereniging wordt gepland, wordt daar rekening mee gehouden voor de rationele bezetting. De kandidaat-huurder zal immers worden ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging, die dus geschikt zijn om met het voltallige gezin te bewonen. Als op het ogenblik van mogelijke toewijzing, de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en de woning dus niet effectief rationeel bezet kan worden, wordt er gekeken naar de feitelijke gezinssamenstelling. Er zal dan een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, worden toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels. Na de gezinshereniging wordt een woning aangepast aan de gezinssamenstelling via de voorrangsregel 'interne mutatie' toegewezen. Ieder onredelijk voordeel in wachttijd valt hierbij automatisch weg.

Duurzaam verblijf in de sociale huurwoning

Een persoon moet voldoende duurzaam in de sociale huurwoning verblijven om deel uit te maken van het gezin. Voor het bepalen van de woonbezettingsnorm uit de VCW wordt enkel rekening gehouden met de personen die op 'voldoende duurzame wijze' in dezelfde woning samenwonen. Enkel zij behoren tot het 'gezin' volgens de definitie van de term 'gezin' volgens de VCW. Een persoon moet minstens acht dagen per maand in de sociale woning verblijven om te kunnen spreken van een duurzaam verblijf. Enkel dan behoort de persoon tot het gezin. Als de persoon minder dan acht dagen in de sociale huurwoning verblijft, kan de bijwoning niet geweigerd worden.

Om de rationele bezetting te beoordelen, wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of voor wie de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Onafhankelijk van het aantal nachten/dagen dat een kind deeltijds verblijft in de woning, wordt voor de rationele bezetting rekening gehouden met die kinderen, tenzij de huurder van dat recht afziet. Er moet wel sprake zijn van (minstens) één overnachting per maand van de kinderen vooraleer de kinderen in aanmerking kunnen worden genomen voor de rationele bezetting.

De mogelijkheid tot afwijken van de rationele bezettingsnorm bij toewijzing

De Thuisbouwer wijkt af van de rationele bezettingsnormen om de volgende redenen:

- als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van renovatie. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen 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 gelden voor de toe te wijzen woning;
- als een huurder moet herhuisvest worden in kader van onderbezetting. In dat geval wordt een woning toegewezen waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal huurders en gezinsleden, niet groter is dan 1.

2.2.2.3 De absolute voorrangregels

De absolute voorrangregels moeten achtereenvolgens worden toegepast.

A. De beschikbare woning is aangepast aan de fysieke gesteldheid van de kandidaat-huurder

De aanvrager heeft een fysieke handicap of fysieke beperking

De kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, krijgt een voorrang als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking.

De kandidaat-huurder of het gezinslid met een fysieke handicap of beperking kan niet automatisch aanspraak maken op deze voorrang. Er moet bij de toewijzing van de woning een verband zijn tussen de specifieke kenmerken van de woning en de aard van de fysieke handicap of beperking.

De aanvrager kandideert voor een sociaal assistentiewoning

Kandidaat-huurders die ingeschreven zijn voor een sociale assistentiewoning, krijgen een voorrang, uitsluitend als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.

De aanvrager kandideert voor een ADL-woning

Kandidaat-huurders die ingeschreven zijn voor een ADL-woning, krijgen een voorrang, uitsluitend als de beschikbare woning een ADL-woning is.

B. De huidige sociale huurwoning is overbezet

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de Thuisbouwer die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen krijgt een voorrang.

C. De kandidaat-huurder moet verplicht zijn sociale huurwoning verlaten

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap of een ADL-woning, maar de persoon die daar nood aan had, woont niet langer in de woning, is verplicht te verhuizen naar een andere sociale huurwoning. Hij krijgt een voorrang.

De kandidaat-huurder die een sociale assistentiewoning bewoont, maar de 65-plusser woont niet langer in de woning, is verplicht te verhuizen naar een andere sociale huurwoning, Hij krijgt een voorrang.

De Thuisbouwer kan in bovenstaande gevallen een gemotiveerde afwijking toestaan op de verplichte verhuis.

D. De kandidaat-huurder oefende met succes het verhaalrecht uit

De kandidaat-huurder krijgt een voorrang als hij in het gelijk werd gesteld door de toezichthouder en de Thuisbouwer volgt die beslissing, naar aanleiding van de hiernavolgende beslissingen:

- de beslissing van de Thuisbouwer om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
- de beslissing van de Thuisbouwer om de toewijzing van een woning te weigeren aan de kandidaat-huurder.

E. De kandidaat-huurder moet verplicht zijn private woning verlaten

De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig de VCW, door de initiatiefnemer moet worden herhuisvest, krijgt een voorrang. De VCW voorziet de volgende rechtsgronden:

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

F. De kandidaat-huurder bewoont een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationale bezetting

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationale bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde Thuisbouwer die aan de rationale bezetting voldoet, krijgt een voorrang.

De kandidaat-huurder krijgt de voorrang enkel als het niet langer voldoen aan de rationale bezetting niet 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. Als niet langer voldaan is aan de rationale bezetting ten gevolge van een gezinshereniging, is de voorrang enkel van toepassing als de kandidaat-huurder een kleinere woning had aanvaard in afwachting van zijn gezinshereniging en hij dus bij zijn inschrijving - of na de inschrijving indien dan pas de intentie was ontstaan - de Thuisbouwer 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. Een kandidaat-huurder die om redenen van rationale bezetting intern wil muteren, kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn opgegeven keuze bij inschrijving geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel, ook niet als hij opnieuw wordt ingeschreven.

G. De kandidaat-huurder die in afwachting van zijn gezinshereniging een kleinere woning wordt aangeboden

De kandidaat-huurder dient bij zijn inschrijving aan de Thuisbouwer de gegevens mee te delen van de gezinsleden die zich nog in het buitenland bevinden, en waarvoor de kandidaat-huurder een aanvraag tot gezinshereniging heeft ingediend of zal indienen.

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

H. De kandidaat-huurder die woont in een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen

De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, op de datum waarop dat overeenkomstig in een proces-verbaal werd vastgesteld, krijgt een voorrang. Het proces-verbaal kan opgesteld worden door politieagenten en de officieren van gerechtelijke politie, of de ambtenaren van het Agentschap Wonen in Vlaanderen die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Dat geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed, of de kamer bewoont (geen mogelijkheid tot opsplitsen), of het gezin die nadien de woning, het onroerend goed, of de kamer zou proberen te betrekken (krijgt in ieder geval geen voorrang).

Als men ook ingeschreven is bij een andere Thuisbouwer, verliest men na de toewijzing van een sociale woning deze voorrang bij de andere Thuisbouwer.

Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben voorafgaand aan de vaststelling van de feiten in een proces-verbaal. Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van de Thuisbouwer. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder de Thuisbouwer binnen de twee maanden na de vaststelling op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie.

De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij na de vaststelling van de feiten in een proces-verbaal, zou verhuizen naar een noodwoning. Onder noodwoning wordt verstaan : woning die op vraag van de burgemeester te huur of ter beschikking wordt gesteld als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden. Als hij naar een andere woning verhuist, verliest hij zijn voorrang. Een kandidaat-huurder verliest zijn voorrang ook na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, ook als hij opnieuw wordt ingeschreven.

I. De kandidaat-huurder die in een slechte woning woont inzake woningkwaliteit

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

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

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Dit geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed, of de kamer bewoont (geen mogelijkheid tot opsplitsen), of het gezin die nadien de woning, het onroerend goed, of de kamer zou proberen te betrekken (krijgt in ieder geval geen voorrang).

Als men ook ingeschreven is bij een andere Thuisbouwer verliest men na de toewijzing van een sociale woning deze voorrang bij de andere Thuisbouwer. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben voorafgaand aan de datum waarop de woning ongeschikt- of onbewoonbaar werd verklaard.

De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij na de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, zou verhuizen naar een noodwoning. Onder noodwoning wordt verstaan: woning die op vraag van de burgemeester te huur of ter beschikking wordt gesteld als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden. Als hij naar een andere woning verhuist, verliest hij zijn voorrang. Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de datum van de vaststellingen heeft

ingeschreven in het inschrijvingsregister van de Thuisbouwer. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder de Thuisbouwer binnen de twee maanden op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie.

De voorrang geldt niet in de volgende gevallen:

- het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
- de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;
- de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd. De kandidaat-huurder kan hiervoor een verklaring op eer afleggen. De kandidaat-huurder verliest zijn voorrang ook na de ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, ook als hij opnieuw wordt ingeschreven.

J. De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige is

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

2.2.2.4 De optionele voorrangsregels

De Thuisbouwer verleent in gevolg van de lokale toewijzingsreglementen van de gemeenten Hamme, Zele, Temse, Waasmunster, Dendermonde en Buggenhout hiernavolgende voorrang:

In de gemeente Hamme:

- a) aan de kandidaat-huurder of zijn/haar partner die sinds geboorte onafgebroken of reeds 30 jaar in Hamme wonen of gewoond hebben;
- b) aan de kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar in Hamme wonen of gewoond hebben;
- c) aan de kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner geweest zijn van Hamme;
- d) aan bewoners van Moerzeke, Kastel, Zogge of Sint-Anna voor woongelegenheden in die deeltkernen.

In de gemeente Zele:

- a) aan kandidaat-huurders die de laatste 6 jaar minstens 3 jaar in Zele wonen/ gewoond hebben of werken in Zele of schoolgaande kinderen hebben in Zele
- b) of ooit 10 jaar in Zele gewoond hebben.

In de gemeente Temse:

- a) aan kandidaat-huurders die de voorbije drie jaar in Temse gewoond hebben of er ooit tien jaar woonden;
- b) aan bewoners van Tielrode of Elversele voor woningen in die respectievelijke deelgemeente.

In de gemeente Waasmunster:

- a) aan kandidaat-huurders die sinds hun geboorte of reeds 30 jaar in de gemeente Waasmunster wonen of gewoond hebben;
- b) aan kandidaat-huurders die minimaal 15 jaar in Waasmunster wonen of gewoond hebben;
- c) aan kandidaat-huurders die de laatste 6 jaar minstens 3 jaar in de gemeente hebben gewoond of wonen.

In de gemeente Dendermonde:

- a) aan kandidaat-huurders die sinds hun geboorte in de deelgemeente van Dendermonde wonen waarin de toe te wijzen woning gelegen is;
- b) aan kandidaat-huurders die sinds hun geboorte in Dendermonde wonen;
- c) aan kandidaat-huurders die in de laatste 15 jaar minstens 10 jaar in Dendermonde wonen of gewoond hebben;
- d) aan kandidaat-huurders die in de laatste 6 jaar 3 jaar in Dendermonde wonen of gewoond hebben.
- e) in de gemeente Buggenhout:
- f) aan kandidaat-huurders die in de laatste 6 jaar 3 jaar in Buggenhout wonen of gewoond hebben.

De Thuisbouwer catalogeert eveneens een aantal woningen die aangepast zijn aan de fysieke handicap of fysieke beperking van de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden (zie bijlage).

2.2.2.5 De chronologie

Iedere kandidaat-huurder kreeg bij inschrijving een unieke dossiercode, die bestaat uit achtereenvolgens het jaartal, de maand en de dag van de inschrijvingsdatum, gevolgd door een volgnummer. Op basis van deze code wordt nagegaan wie, na aftoetsing van de voorgaande bepalingen, het meest batig gerangschikt staat voor de beschikbare woning.

2.2.3 Het tweede toewijzingssysteem

Van zodra er geen kandidaat-huurder in aanmerking komt voor de vrijgekomen sociale woning op basis van herhuisvesting of op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard, zal de Thuisbouwer de sociale woning toewijzen door achtereenvolgens rekening te houden met:

- De voorkeur van de kandidaat-huurder;
- de rationele bezetting van de woning;
- de absolute voorrangregels;
- het puntensysteem;
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register.

2.2.3.1 De voorkeur van de kandidaat-huurder

De kandidaat-huurder kan een voorkeur opgeven inzake ligging, type, maximale huurprijs en maximale vaste huurlasten. In dat geval komt de kandidaat-huurder alleen in aanmerking voor de woningen die voldoen aan zijn voorkeur en die hij rationeel kan bezetten. De kandidaat-huurder is niet verplicht een voorkeur op te geven. In dat geval geldt zijn inschrijving voor alle woningen van het patrimonium van de Thuisbouwer die hij rationeel kan bezetten. De voorkeur van de kandidaat-huurder mag niet leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte.

2.2.3.2 De rationele bezetting van de woning

Rationele bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op een duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van deze personen.

De Thuisbouwer geeft volgende invulling aan de rationele bezetting van het patrimonium

Gezinssamenstelling	Woningen					Appartementen				
	1	2	3	4	5	0	1	2	3	4
A+0	X	X				X	X	X		
K+0	X	X					X	X		
A/K +1		X	X					X	X	
A/K +2			X	X					X	X
A/K +3			X	X					X	X
A/K +4 of meer				X	X					

A = alleenstaand

K = koppel

* = alleen +55 voor seniorenwoningen Wilgenhof en Klein Ruiveld

Het aantal personen

Alleen woningen die voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten komen in aanmerking om verhuurd te worden. Er wordt voor de rationele bezetting geen rekening gehouden met personen die als tijdelijke bewoners worden beschouwd.

De fysieke gesteldheid

De Thuisbouwer kan bij de bepaling van de rationele bezetting rekening houden met het feit dat de woning geschikt is voor kandidaat-huurders en zijn gezinsleden met een specifieke fysieke gesteldheid.

De gezinssamenstelling

De kinderen die niet permanent in de woning zullen wonen

Bij het beoordelen van de rationele bezetting moet rekening worden gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen in co-ouderschap 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.

Een zwangerschap

Als de kandidaat-huurder of een gezinslid zwanger is, kan daar rekening mee gehouden worden voor de uitbreiding van het type woning dat de kandidaat-huurder ambieert, mits de kandidaat goed geïnformeerd wordt dat de woning van een groter type pas zal worden toegewezen nadat het kind is geboren. Immers, de woning moet toegewezen worden aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert.

2.2.3.3 De absolute voorrangsregels

De absolute voorrangsregels worden achtereenvolgens toegepast

A. De kandidaat-huurder brengt een eigen woning aan

De Thuisbouwer kan een absolute voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een geschikte woning op de private huurmarkt heeft gevonden. De Thuisbouwer kan de woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning.

B. De beschikbare woning is aangepast aan de fysieke gesteldheid van de kandidaat-huurder

De aanvrager heeft een fysieke handicap of fysieke beperking

De kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, krijgt een voorrang als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking.

De kandidaat-huurder of het gezinslid met een fysieke handicap of beperking kan niet automatisch aanspraak maken op deze voorrang. Er moet bij de toewijzing van de woning een verband zijn tussen de specifieke kenmerken van de woning en de aard van de fysieke handicap of beperking.

De aanvrager kandideert voor een sociaal assistentiewoning

Kandidaat-huurders die ingeschreven zijn voor een sociale assistentiewoning krijgen een voorrang, uitsluitend als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.

C. De kandidaat-huurder oefende met succes het verhaalrecht uit

De kandidaat-huurder krijgt een voorrang als hij in het gelijk werd gesteld door de toezichthouder en de Thuisbouwer volgt die beslissing, naar aanleiding van de hiernavolgende beslissingen:

- de beslissing van de Thuisbouwer om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
- de beslissing van de Thuisbouwer om de toewijzing van een woning te weigeren aan de kandidaat-huurder.

De kandidaat-huurder moet verplicht zijn private woning verlaten

De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig de VCW, door de initiatiefnemer moet worden herhuisvest, krijgt een voorrang. De VCW voorziet de volgende rechtsgronden:

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

2.2.3.4 Het puntensysteem

Het puntensysteem wordt enerzijds gebaseerd op vier verplichte gewogen prioriteiten, namelijk de woonnood, de kinderlast, het actueel besteedbaar inkomen en de mutatievraag van een zittende huurder van de Thuisbouwer, en anderzijds op twee optionele gewogen prioriteiten namelijk het aantal jaren dat de kandidaat-huurder is ingeschreven in het inschrijvingsregister, en het aantal jaren dat men in de gemeente of in het werkingsgebied verblijft.

De verplichte gewogen prioriteiten

Woonnood

Voor de prioriteit worden maximaal 20 punten toegekend.

De prioriteit woonnood bestaat uit de volgende deelaspecten, waarbij eenzelfde roerend of onroerend goed maar eenmaal aanleiding kan geven tot een puntentoekenning:

een effectieve of dreigende dakloosheid;

Krijgt 20 punten

- De kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft, of opgevangen wordt in een nachtopvang;

Krijgt 17 punten

- De kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en geen woonrecht meer heeft elders. De kandidaat-huurder kan deze voorrang maar invoeren vanaf het moment dat hij de gevangenis of de instelling kan of mag verlaten en dit voor maximaal zes maanden. De voorrang vervalt van zodra hij de gevangenis of instelling heeft verlaten;
- De kandidaat-huurder die verblijft in een noodwoning, crisisopvang, transitwoning, opvangtehuis of een hotel;
- De kandidaat-huurder die zijn woonrecht heeft verloren en noodgedwongen, tijdelijk opgevangen wordt bij vrienden of familie;
- De kandidaat-huurder die via een gerechtelijke beslissing zijn woning dient te verlaten en waarvoor de kandidaat-huurder een betekend vonnis heeft ontvangen. De punten worden toegekend tot maximaal twaalf maanden na de datum van het vonnis;
- De kandidaat-huurder zijn huurovereenkomst werd door de verhuurder opgezegd met een resterende opzeggingstermijn van minder dan drie maanden;
- De kandidaat-huurder moet de woning verplicht en rechtsgeldig verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden.

Krijgt 14 punten

- De kandidaat-huurder die via een gerechtelijke beslissing zijn woning dient te verlaten en waarvoor de kandidaat-huurder geen betekend vonnis heeft ontvangen. De punten worden toegekend tot maximaal twaalf maanden na de datum van het vonnis;
- De kandidaat-huurder zijn huurovereenkomst werd door de verhuurder opgezegd met een resterende opzeggingstermijn tussen drie en zes maanden;
- De kandidaat-huurder moet de woning verplicht en rechtsgeldig verlaten binnen een termijn van drie tot zes maanden.

Wonen in een goed dat niet geschikt is voor wonen;

Krijgt 20 punten

- De kandidaat-huurder die woont in een roerend of onroerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de VCW, dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen en waarvoor een stakingsbevel werd uitgevaardigd als vermeld in artikel 6.4.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

Krijgt 17 punten

- De kandidaat-huurder die woont in een roerend of onroerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de VCW, dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen en waarvoor geen stakingsbevel werd uitgevaardigd als vermeld in artikel 6.4.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
- De kandidaat-huurder woont op een camping zonder permanent woonrecht.

Krijgt 11 punten

- De kandidaat-huurder die woont in een woning die stedenbouwkundig niet conform de functie vergund is, waarvan het ook niet mogelijk is om deze situatie te regulariseren.

De verminderde kwaliteit of overbewoning van een woning;

Krijgt 20 punten

- De kandidaat-huurder woont in een woning die onbewoonbaar werd verklaard;
- De kandidaat-huurder woont in een overbewoond verklaarde woning;

Krijgt 17 punten

- De kandidaat-huurder woont in een woning die ongeschikt werd verklaard. Het technisch verslag dat aan de basis lag van de ongeschiktverklaring moet minimaal drie gebreken van categorie II of categorie III onder de hoofdrubrieken 'Omhulsel' of 'Binnenstructuur' hebben.

- De punten worden alleen toegekend als het technisch verslag niet ouder is dan zes maanden en als de kandidaat-huurder de woning bewoont op het moment van het onderzoek. Het verslag kan enkel worden opgesteld door één van de volgende personen:
 1. de gewestelijk ambtenaar en de personeelsleden die de leidend ambtenaar van het agentschap aanwijst;
 2. de woningcontroleurs die de burgemeester van de gemeente waar de woning ligt aanwijst;
 3. de ambtenaren van Agentschap Wonen in Vlaanderen die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid.
- De kandidaat-huurder woont in een woning waarvan de bezettingsnorm werd overschreden zonder dat de woning effectief overbewoond werd verklaard. De verhuurder stelt de overschrijding vast op basis van het technisch verslag (deel F voor kamers en deel D voor zelfstandige woningen);
- De kandidaat-huurder woont in een woning die onaangepast is aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of aan de mogelijkheden van een persoon met een handicap. De verhuurder stelt de onaangepastheid vast aan de hand van de volgende criteria :
 4. de technische uitrusting in de woning. De woning beschikt over een veilige elektrische installatie, een uitgeruste badkamer met een zit, lig- of stortbad en een wastafel, een toilet, een keuken met aanrecht en gootsteen, warm water in de badkamer en de keuken, en minstens een vast opgestelde verwarmingsinstallatie of een vast opgesteld verwarmingstoestel in de woonkamer.
 5. de toegankelijkheid van de vertrekken in de woning. Alle woonvertrekken zijn toegankelijk via gelijkvloerse verbindingen zonder niveauverschillen en als er een rolstoelgebruiker in de woning woont, is er voldoende circulatieruimte in en tussen de verschillende lokalen.
 6. de toegankelijkheid van de woning en de bereikbaarheid vanaf het openbaar domein. De woning is veilig bereikbaar vanaf de openbare weg via een voldoende brede toegangsweg zonder noemenswaardige trappen of hellingen. Als er een rolstoelgebruiker in de woning woont, is de toegang vanaf de openbare weg tot de woning aangepast voor zelfstandig rolstoelgebruik.
 7. de aanwezigheid van aan wonen complementaire functies in de omgeving van de woning. Binnen een loopafstand van 600 meter is er een aanbod van voorzieningen zoals openbaar vervoer, commerciële functies en gezondheidszorg.

Krijgt 11 punten

- De kandidaat-huurder woont in een woning die ongeschikt werd verklaard, maar zonder de vermelde vereiste gebreken uit punt B hierboven);
- De kandidaat-huurder had zijn hoofdverblijfplaats in een woning op het moment dat er ernstige gebreken aan de woning werden vastgesteld in een verslag van een officiële instantie (bijv. van een gemeente, woonwinkel, LOGO, politie,...).

De punten m.b.t. onbewoonbaar- en ongeschiktverklaring kunnen niet worden toegekend in de volgende gevallen:

- het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
- de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;

- de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd (de kandidaat-huurder kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat de gebreken niet ten laste van hem kunnen worden gelegd).

De punten m.b.t. de ernstige gebreken aan de woning kunnen niet worden toegekend in de volgende gevallen:

- het verslag, opgemaakt door een officiële instantie, is ouder dan zes maanden;
- de kandidaat-huurder bewoonde de woning niet op het moment van het onderzoek door een officiële instantie;
- de kandidaat-huurder woont de woning de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;
- de ernstige gebreken van de woning 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 betaalbaarheid van de huurprijs;

De kandidaat-huurder krijgt 14 punten extra als zijn huurprijs op de private huurmarkt meer dan 50% van zijn actueel besteedbare inkomen bedraagt, en elf punten als het tussen de 35% en de 50% zou bedragen. Als de kandidaat-huurder een tegemoetkoming in de huurprijs krijgt of de Vlaamse huurpremie, dan wordt de te betalen huurprijs verminderd ten bedrage van de maandelijkse subsidie.

Het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst.

Een minderjarige die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst krijgt 17 punten extra.

Kinderlast

Er worden maximaal 6 punten extra toegekend. Per kind, inclusief de 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, wordt 1 punt extra toegekend. Merk op dat de berekening van het aantal punten niet hetzelfde is als de berekening van het aantal personen ten laste, zoals gehanteerd bij de inschrijvings-, en toelatingsvoorwaarden.

Het actueel besteedbaar inkomen

Er worden minimum 5 en maximaal 20 punten extra toegekend op basis van het actueel besteedbaar inkomen.

Op basis van het actueel besteedbaar inkomen van een alleenstaande kandidaat-huurder

- tot en met 61 euro boven het toepasselijke leefloon: 20 punten;
- tot en met 182 euro boven het toepasselijk leefloon: 17 punten;

- tot en met 363 euro boven het toepasselijk leefloon: 14 punten;
- tot en met 604 euro boven het toepasselijk leefloon: 11 punten;
- tot en met 846 euro boven het toepasselijk leefloon: 8 punten;
- alle andere kandidaat-huurders: 5 punten.

Op basis van het actueel besteedbaar inkomen van de kandidaat-huurders

- tot en met 145 euro boven het toepasselijke leefloon: 20 punten;
- tot en met 290 euro boven het toepasselijk leefloon: 17 punten;
- tot en met 508 euro boven het toepasselijk leefloon: 14 punten;
- tot en met 798 euro boven het toepasselijk leefloon: 11 punten;
- tot en met 1.088 euro boven het toepasselijk leefloon: 8 punten;
- alle andere kandidaat-huurders: 5 punten.

Mutatievraag van een zittende huurder

Met een mutatie wordt bedoeld: de zittende huurder stelt zich kandidaat voor een andere woning van de verhuurder. Aan die kandidaat-huurder worden 7 punten extra toegekend. In twee gevallen krijgt de zittende huurder meer dan 7 punten extra:

- Er worden 17 punten toegekend aan de zittende huurder die de aangeboden begeleiding door de erkende welzijnsinstantie in de kamer, vermeld in artikel 4.170, §3 BVCW, niet langer nodig heeft en bijgevolg de kamer moet verlaten.
- Er worden 14 punten toegekend aan de zittende huurder van de verhuurder als de sociale huurwoning niet meer voldoet aan de rationele bezettingsnormen, zoals ingevuld door de verhuurder.

De optionele gewogen prioriteiten

Aan de optionele prioriteit 'het aantal jaren dat de kandidaat-huurder onafgebroken in het inschrijvingsregister ingeschreven is' worden maximaal drie punten extra toegekend. De Thuisbouwer bepaalt zelf die periode.

De Thuisbouwer kan ook aan de kandidaat-huurder die inwoner is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, of aan de kandidaat-huurder die inwoner is van het werkingsgebied van de Thuisbouwer maximaal zes punten extra toekennen. De Thuisbouwer kan die punten verdelen door een aantal punten toe te kennen voor het inwoner zijn van de gemeente en een aantal punten voor het inwoner zijn van het werkingsgebied.

Als de gemeente echter een lokale binding met de gemeente heeft uitgewerkt (lokaal toewijzingsreglement) die ook van toepassing zou zijn op het SVK, kan het enkel nog de optionele voorrang 'werkingsgebied' aanvullend toepassen.

Met inwoner van de gemeente of van het werkingsgebied bedoelt men de persoon die :

- op het ogenblik van de toewijzing effectief verblijft in de gemeente of het werkingsgebied, waarbij het begrip 'effectief verblijf' betekent dat de betreffende kandidaat-huurder kan aantonen op het grondgebied van de gemeente of het werkingsgebied van het SVK te verblijven op het ogenblik van de toewijzing, waarbij 'verblijven' betrekking heeft op het feitelijk vertoeven op een meer dan toevallige wijze, of;
- in de periode van zes jaar voorafgaand aan de toewijzing ingeschreven is of geweest is in het bevolkings- of vreemdelingenregister van de gemeente of een van de gemeenten van het werkingsgebied.

Het aanrekenen van minpunten

Als een kandidaat-huurder een tweede keer het aanbod van een woning die aan zijn voorkeur beantwoordt, weigert met ongegronde redenen, wordt zijn totale puntenscore gedurende 1 jaar verminderd met 3 punten.

Als een kandidaat-huurder op deze manier minpunten heeft gescoord, zal hij die vermindering meenemen als hij zijn kandidatuur zou laat schrappen en zich dan opnieuw zou inschrijven. De vermindering is als het ware gekoppeld aan de kandidaat-huurder en niet aan de inschrijving.

2.2.3.5 De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register

Iedere kandidaat-huurder kreeg bij inschrijving een unieke dossiercode, die bestaat uit achtereenvolgens het jaartal, de maand en de dag van de inschrijvingsdatum, gevolgd door een volgnummer.

Op basis van deze code wordt nagegaan wie, na aftoetsing van de voorgaande bepalingen, het meest batig gerangschikt staat voor de beschikbare woning.

2.2.4 Toewijzing omwille van renovatie van de sociale huurwoning

Als de Thuisbouwer dat wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of sloopwerkzaamheden noodzakelijk acht, moet de huurder instemmen met een herhuisvesting.

De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn.

2.2.4.1 De tijdelijke herhuisvesting

De tijdelijke herhuisvesting kan in een woning van de Thuisbouwer of in een mobiele woonunit of in een private huurwoning of bij derden.

Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning of de locatie van de mobiele woonunit wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning of van de mobiele woonunit en de waarborgregeling. Bij de tijdelijke herhuisvesting moet de rationele bezettingsnorm van de Thuisbouwer niet gevolgd worden.

Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden en eventueel vervangingsbouw keert de huurder terug naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten. De Thuisbouwer en de huurder kunnen ook overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel kan bezetten.

Als de huurder de sociale huurwoning niet rationeel kan bezetten, verhuist de huurder naar een andere woning van de Thuisbouwer. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen.

Twee ongegronde weigeringen van een aanbod worden beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen.

2.2.4.2 De definitieve herhuisvesting

Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen.

Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning.

2.2.5 Onderbezetting

Als een huurder een woning betreft die niet langer is aangepast aan de rationele bezetting, kan hij zich inschrijven voor een kleinere woning. In de praktijk blijkt dat in het geval de woning onderbezet is, er weinig stimulansen zijn om de huurders vrijwillig te laten verhuizen. Om grotere woningen vrij te maken voor gezinnen die overbezet wonen in een sociale huurwoning of gezinnen die op de wachtlijst staan, kan de Thuisbouwers dwingend optreden.

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden), groter is dan één.

De Thuisbouwer engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van haar patrimonium. Een goed onderbouwde aanpak houdt onder andere rekening met de typologie van het patrimonium, geplande renovatiewerken en/of nieuwbouwprojecten, kenmerken van de kandidaat-huurders op de wachtlijst.

De Thuisbouwer sensibiliseert en stimuleert huurders die onderbezet wonen om vrijwillig te verhuizen. De Thuisbouwer kan dwingend optreden indien de huurder niet vrijwillig wil verhuizen naar een passende woning. De dwingende aanpak bestaat uit:

- Huurovereenkomst van onbepaalde duur
Als de huurder tweemaal een valabel aanbod weigert, zal in het geval de huurder een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend van 35 euro per slaapkamer die volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt.
- Huurovereenkomst van bepaalde duur
Heeft de huurder een huurovereenkomst van negen 9 jaar, dan zal de huurovereenkomst niet verlengd worden als de huurder op het einde van de huurperiode of één van de verlengde periodes nog steeds onderbezet woont.

2.2.6 Versnelde toewijzingen

De Thuisbouwer kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels. De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, is gebaseerd op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

Het OCMW kan voor volgende personen een versnelde toewijzing vragen:

- Een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een OCMW
- Een dakloze

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan voor een persoon die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing vragen.

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

- Een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van dat centrum;
- Een dakloze.

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

De Thuisbouwer kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken aangeboden worden door de aanvragers of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers.

De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of een 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 versnelde toewijzing is alleen mogelijk als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

De Thuisbouwer kan een verzoek van een aanvrager alleen weigeren als:

- de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- de aanvrager de begeleiding niet kan garanderen;
- de Thuisbouwer al 5% heeft toegewezen via deze weg;
- de kandidaat-huurder tot een gemeentelijke doelgroep behoort, waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

2.2.7 Tijdelijk geen aanbod

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de Thuisbouwer verzoeken om hem gedurende maximaal 1 jaar geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod.

2.2.8 Weigeren van een toewijzing

De Thuisbouwer kan in bepaalde gevallen weigeren om een woning toe te wijzen aan een kandidaat-huurder die batig gerangschikt staat, namelijk aan de kandidaat-huurder die huurder van de Thuisbouwer is of geweest is en:

- van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 6.33, eerste lid, 20 van de VCW;
- die de woning van de Thuisbouwer bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

In uitzonderlijke gevallen kan de Thuisbouwer de toewijzing van een woning ook weigeren aan een kandidaat-huurder als wordt aangetoond dat de toewijzing een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners.

Specifiek voor het 2^{de} toewijzingssysteem is ook voorzien dat de toewijzing kan geweigerd worden als het vaststelt dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de hoogte van de huurprijs.

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

2.2.9 Andere toewijzingsregels

2.2.9.1 Toewijzingsregels voor garages, carports en parkeerplaatsen

De toewijzing van een garage, carport of autostaanplaats gebeurt rekening houdend met de hierna bepaalde rangorde:

- sociale huurders uit hetzelfde project of in dezelfde wijk, met een voertuig;
- andere sociale huurders met een voertuig;
- niet-sociale huurders met een voertuig;
- sociale huurders voor stockage;
- niet-sociale huurders voor stockage.

2.2.9.2 Toewijzingsregels voor moestuinen

De toewijzing van een moestuin gebeurt rekening met de hierna bepaalde rangorde:

- een sociale huurder
- een niet-sociale huurder.

3 HUURDERS

3.1 WIE IS HUURDER

De huurovereenkomst wordt ondertekend door de Thuisbouwer en de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst. De andere meerderjarige personen die de woning duurzaam (zullen) betrekken ondertekenen de huurovereenkomst niet en worden beschouwd als bijwoner.

De persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen met de referentiehurder na aanvang van de huurovereenkomst wordt van rechtswege huurder als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden én de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen), en hoeft bijgevolg de huurovereenkomst niet te ondertekenen.

De feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, wordt na één jaar van rechtswege huurder, als hij samen met de referentiehurder aan de voorwaarden voldoet en de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen, en hoeft de huurovereenkomst bijgevolg niet te ondertekenen. Enkel de huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft. 'Hoofdelijk en ondeelbaar' betekent dat iedere huurder voor het geheel kan worden aangesproken. De bijwoners kunnen dus niet aansprakelijk gesteld worden.

Alleen als de huurovereenkomst wordt gesloten met een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst, moet de minderjarige de huurovereenkomst bij aanvang ondertekenen.

3.2 HUURWAARBORG

3.2.1 Verschillende mogelijkheden

3.2.1.1 De waarborgregeling 'Vlaams Woninghuurdecreet'

De Thuisbouwer is niet verplicht om een huurwaarborg te eisen. Als hij dat toch doet, moet hij de volgende regels respecteren.

De huurwaarborg mag nooit meer bedragen dan drie maanden huur.

Het is niet toegestaan om een combinatie van waarborgen te stellen of om de waarborg samen te stellen op een andere manier die niet in het Vlaams Woninghuurdecreet is voorzien.

De huurwaarborg kan enkel worden samengesteld op één van de manieren die het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet.

Het is de (onder)huurder die kiest hoe hij de huurwaarborg stelt.

De (onder)huurder kan daarbij kiezen tussen:

- de geïndividualiseerde rekening op naam van de (onder)huurder bij een financiële instelling;
- een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling;
- een bankwaarborg via een typecontract tussen het OCMW en een financiële instelling;
- borgstelling.

3.2.1.2 De waarborgregeling in handen van de Thuisbouwer

In het geval dat de waarborg in handen van de Thuisbouwer gehouden wordt bedraagt de waarborg maximaal tweemaal de basishuurprijs (woonmaatschappij) of tweemaal de contractuele huurprijs voor ingehuurde woningen.

3.2.1.3 Gespreide betaling van de waarborgsom

In dit geval bedraagt de afbetalingstermijn maximum 18 maanden. De eerste betaling om de waarborg samen te stellen, is gelijk aan het bedrag dat overeenkomt met de reële huurprijs.

3.2.1.4 Tussenkoms van het OCMW

De waarborg kan worden vervangen door een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW.

Belangrijk: bij een wijziging van de gezinssamenstelling wordt de waarborg niet herzien en wordt niet overgegaan tot een tussentijdse afrekening.

3.2.2 Afrekening van de waarborg

De Thuisbouwer kan pas in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst van de waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die de huurder hem verschuldigd is.

Als de laatste huurder overlijdt, moeten de personen die zich aandienen als erfgenamen een verklaring op eer ondertekenen.

3.3 BRANDVERZEKERING

De Thuisbouwer sluit voor elke woning die ze in eigendom heeft een brandverzekering af, om haar aansprakelijkheid als eigenaar-Thuisbouwer te dekken.

Maar ook elke huurder moet verzekerd zijn tegen brand in zijn huurwoning. Dat staat in de huurovereenkomst. Deze brandverzekering dekt de huurdersaansprakelijkheid (= indien er schade ontstaat aan het gebouw door een “fout” van de huurder, moet de huurder deze schade betalen. De brandverzekering dekt deze kosten.)

Alle huurders bij de Thuisbouwer moeten deze brandverzekering (voor de huurdersaansprakelijkheid) niet meer zelf afsluiten. De Thuisbouwer doet dit in hun plaats, en rekent de kosten daarvan door bij de maandelijkse huur. Deze vorm van verzekeren heet “verzekeren met afstand van verhaal”. Voor de huurder komt dit bijna altijd (veel) goedkoper uit.

Let wel: de verzekering met afstand van verhaal die de Thuisbouwer afsluit dekt ENKEL de woning, dus NIET de inboedel. De huurder sluit dus best zelf nog een verzekering af voor de inboedel.

3.4 KOSTEN EN LASTEN

3.4.1 Onroerende voorheffing

De korting op de onroerende voorheffing wordt pas in rekening gebracht wanneer de verhuurder deze zelf ontvangt.

3.4.2 Afrekening van de kosten en lasten (incl zonnepanelen)

De huurder betaalt de vergoeding met maandelijkse voorafbetalingen.

De verhuurder bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van de kosten en lasten die aan de huurder worden doorgerekend.

Daarnaast stelt de verhuurder informatie ter beschikking over de gehanteerde verdeelsleutels om te komen tot het aan de huurder specifiek toegewezen aandeel van deze kostprijs.

Bij de jaarlijkse afrekening van de huurlasten zullen eventuele tegoeden verrekend worden met openstaande schulden tav de woonmaatschappij.

3.5 EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

3.5.1 Opzeg door de huurder

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief of tegen ontvangst. De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet. De maand volgend op de melding dat de huurder de woning heeft verlaten is hij niet langer gebonden door de huurdersverplichtingen en wordt de huurprijs herzien voor de resterende huurder. Zolang er nog een andere huurder blijft wonen, is er geen opzeggingstermijn.

Enkel voor de laatst overblijvende huurder geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, tenzij hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of hij maakt gebruik van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning. Dan kan de huurder kiezen voor een opzeggingstermijn van één maand of drie maanden.

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

Als een huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, en de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, terwijl er nog een andere huurder in de woning verblijft, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege beëindigd en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. 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 Thuisbouwer werden gebracht. Als het adres bekend is, brengt de Thuisbouwer de huurder die de woning heeft verlaten, op de hoogte van het neerleggen van de stavingstukken en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen, binnen de termijn die de Thuisbouwer vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

3.5.2 Opzeg door de Thuisbouwer

Voor wie geldt de opzeg?

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

Wanneer kan de Thuisbouwer opzeggen?

De Thuisbouwer kan de huurovereenkomst enkel in de hierna vermelde gevallen opzeggen.

3.5.2.1 Ingevolge het woonrecht van negen jaar

Opzeg wegens het niet langer voldoen aan de inkomensvoorwaarde (woonbehoefte)

De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen.

Opzeg wegens het bewonen van een onderbezette woning

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

De Thuisbouwer betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden en het woonrecht eindigt op de vervalddag van de huurovereenkomst of van de verlengde periode.

3.5.2.2 Het niet langer voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde

De huurder voldoet niet langer aan de onroerende bezitsvoorwaarde in de volgende situatie:

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

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

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

- een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een bouwgrond.

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

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

Opgelet:

- Een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is, wordt wel toegelaten.
- Voor de persoon die op 1 januari 2020 een sociale huurwoning huurt, gelden de nieuwe voorwaarden wat betreft het onroerende bezit, die zijn toegevoegd door het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid slechts voor rechtsfeiten die zich voordoen of rechtshandelingen die hij stelt na 1 januari 2020.

3.5.2.3 *Ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen*

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

Het niet naleven van de volgende huurdersverplichtingen worden beschouwd als ernstige tekortkomingen:

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

3.5.2.4 Fraude

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

3.5.3 Van rechtswege ontbonden

In de volgende gevallen wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd:

- als de laatste huurder overlijdt;
- ten aanzien van de huurder die de sociale woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg te hebben gegeven, als er nog een andere huurder overblijft;
- als de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde Thuisbouwer en voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit.

3.6 PLAATSBESCHRIJVING

Er wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt door de verhuurder of een door de Thuisbouwer aangestelde onafhankelijke deskundige bij aanvang én bij beëindiging van de huurovereenkomst.

De intredende plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt opgemaakt voor de ingenottreding.

De uittredende plaatsbeschrijving vindt steeds in onderling overleg uiterlijk op de laatste werkdag van de opzegtermijn plaats. Voor een uittredende plaatsbeschrijving betaalt de vertrekkende huurder de maximaal toegelaten wettelijke kost (2023: 36 EUR).

4 VERHAAL

4.1 VERHAAL

4.1.1 Tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend?

Vanaf 1 januari 2020 kan iedereen die zich wenst in te schrijven of de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van de Thuisbouwer, met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal instellen bij de toezichthouder. Er is niet langer een limitatieve lijst.

In het geval de Thuisbouwer geen formele beslissing neemt binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot inschrijving of een versnelde toewijzing, kan de benadeelde eveneens verhaal instellen via een aangetekende en gemotiveerde brief.

Het verhaalrecht kan gezien worden als een extra beschermingsmaatregel naast het klachtrecht bij de Vlaamse Ombudsdienst.

4.1.2 De meldingsplicht van het verhaalrecht

De Thuisbouwer moet in de brief met zijn beslissing aan de kandidaat-huurder de verhaalsmogelijkheid vermelden alsook in welke vorm en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend. De beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, wordt uiteraard niet gericht aan andere kandidaat-huurders en zal bijgevolg die vermelding niet moeten bevatten.

4.1.3 Procedure

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

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

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

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

beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

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

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

4.2 BEROEPSCHRIFT BIJ DE TOEZICHTHOUDER

4.2.1 Tegen welke beslissing kan er een beroepschrift worden ingediend?

De huurder kan een beroepschrift indienen bij de toezichthouder als de sociale Thuisbouwer, met uitzondering van een SVK, niet ingaat op het verzoek om de opzegging van zijn huurovereenkomst in te trekken. Dit beroep is alleen mogelijk in het geval het gaat om een huurovereenkomst van bepaalde duur (negen jaar) die niet wordt verlengd omwille van het niet meer voldoen aan de inkomensvoorwaarden of de bezettingsgraad van de woning.

4.2.2 De meldingsplicht van de beroepsmogelijkheid

De Thuisbouwer moet in de brief waarin hij beslist niet in te gaan op het verzoek om de opzegging in te trekken, de beroepsmogelijkheid bij de toezichthouder vermelden alsook in welke vorm en de termijn waarin het beroep moet worden ingediend.

4.2.3 Procedure

De huurder moet een aangetekende brief sturen aan de toezichthouder. In die brief moet hij uitleggen waarom hij het niet eens is met de Thuisbouwer. De brief moet verstuurd worden binnen een termijn van 30 dagen. Die termijn begint te lopen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van de beslissing van de Thuisbouwer. De datum van afgifte op de post van de aangetekende brief geldt als datum van indiening.

De huurder kan ook vragen om gehoord te worden en kan zich laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman, een huurdersbond of een vertrouwenspersoon. Als hij vertegenwoordigd wil

worden door een huurdersbond of vertrouwenspersoon, dan is een schriftelijk mandaat nodig. Als er hoorzitting is, wordt de beslissingstermijn van de toezichthouder verlengd tot 60 dagen.

De opzeggingstermijn wordt opgeschort bij een beroepsprocedure. De opschorting begint vanaf de datum van indiening van het beroepschrift. De opschorting eindigt wanneer de toezichthouder het beroep onontvankelijk of ongegrond heeft verklaard. Het einde van de opschorting vindt plaats op de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder.

De toezichthouder moet zijn beslissing met een aangetekende brief tegelijk aan de huurder en de Thuisbouwer verzenden. Dat moet gebeuren binnen een termijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt). Deze termijn wordt berekend vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van het beroepschrift. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

De toezichthouder kan één keer de termijn met 30 dagen verlengen. Dat is mogelijk wanneer er tijdelijk een grote toestroom van beroepschriften is of wanneer de toezichthouder te maken krijgt met onvoorziene omstandigheden. Door het verlengen van de termijn wordt het mogelijk om een rechtsgeldige beslissing te maken. De toezichthouder moet de beslissing om de termijn te verlengen tegelijk aan de huurder en de Thuisbouwer verzenden. Hij moet dat doen binnen de oorspronkelijke beslissingstermijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt).

De opzegging moet worden ingetrokken als de toezichthouder zijn beslissing niet verzendt binnen de vastgelegde termijn.

5 BIJLAGEN

5.1 LIJST MET VOORBEHOUDEN WONINGEN IN HAMME VOOR DOELGROEP KANDIDAAT-HUURDERS VANAF 65 JAAR

Adres		Type
PRIEEL	1	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
PRIEEL	2	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
PRIEEL	3	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
PRIEEL	4	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
PRIEEL	5	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
PRIEEL	6	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
PRIEEL	7	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
PRIEEL	8	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
PRIEEL	9	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR

PRIEEL	10		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
PRIEEL	11		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
PRIEEL	12		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
PRIEEL	13		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
PRIEEL	14		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
PRIEEL	15		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
PRIEEL	16		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
PRIEEL	17		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
PRIEEL	18		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
DENNENSTRAAT	1	0002	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
DENNENSTRAAT	1	0012	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
DENNENSTRAAT	1	0021	APPARTEMENT 1 SLPKR ROLST SENIOR
POPULIERENSTRAAT	16	G	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
POPULIERENSTRAAT	25		APPARTEMENT 1 SLPKR ROLST SENIOR
PRIEEL	20		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
PRIEEL	21		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
T SPINNEWIEL	1		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
T SPINNEWIEL	2		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
T SPINNEWIEL	3		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
T SPINNEWIEL	4		EENGEZINSWONING 1 SLPKR ROLST SENIOR
T SPINNEWIEL	5		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
T SPINNEWIEL	6		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
T SPINNEWIEL	7		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
T SPINNEWIEL	8		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
T SPINNEWIEL	9		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
T SPINNEWIEL	10		EENGEZINSWONING 1 SLPKR ROLST SENIOR
T SPINNEWIEL	11		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
T SPINNEWIEL	12		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
T SPINNEWIEL	13		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
T SPINNEWIEL	14		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
T SPINNEWIEL	15		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
T SPINNEWIEL	16		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
T SPINNEWIEL	18		EENGEZINSWONING 2 SLPKR ROLST SENIOR
T SPINNEWIEL	19		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
T SPINNEWIEL	20		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
T SPINNEWIEL	21		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
T SPINNEWIEL	22		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
T SPINNEWIEL	23		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
T SPINNEWIEL	24		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR

KLAPROOSLAAN	1	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
KLAPROOSLAAN	3	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
KLAPROOSLAAN	5	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
KLAPROOSLAAN	7	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
LEEUWERIKENLAAN	44	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
LEEUWERIKENLAAN	46	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
LEEUWERIKENLAAN	48	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
LEEUWERIKENLAAN	50	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
LEEUWERIKENLAAN	52	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
LEEUWERIKENLAAN	54	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
LEEUWERIKENLAAN	56	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
LEEUWERIKENLAAN	58	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
STRIJDERSLAAN	62	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
STRIJDERSLAAN	64	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
STRIJDERSLAAN	66	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
STRIJDERSLAAN	68	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
STRIJDERSLAAN	70	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
STRIJDERSLAAN	72	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
STRIJDERSLAAN	74	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
STRIJDERSLAAN	76	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
KLEINE MANDEMAKERSTRAAT	1	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINE MANDEMAKERSTRAAT	3	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINE MANDEMAKERSTRAAT	5	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MANDEMAKERSTRAAT	22	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MANDEMAKERSTRAAT	24	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MANDEMAKERSTRAAT	26	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MANDEMAKERSTRAAT	28	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINE MANDEMAKERSTRAAT	2	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINE MANDEMAKERSTRAAT	4	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINE MANDEMAKERSTRAAT	6	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINE MANDEMAKERSTRAAT	8	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINE MANDEMAKERSTRAAT	10	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINHULST	37	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINHULST	39	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINE MANDEMAKERSTRAAT	12	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MANDEMAKERSTRAAT	30	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MANDEMAKERSTRAAT	32	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MANDEMAKERSTRAAT	34	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MANDEMAKERSTRAAT	36	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR

POSTHOORNSTRAAT	6		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
POSTHOORNSTRAAT	10		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
POSTHOORNSTRAAT	50		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
POSTHOORNSTRAAT	54		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
CALVARIEBERG	4		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
CALVARIEBERG	6		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
CALVARIEBERG	10		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
CALVARIEBERG	16		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
CALVARIEBERG	18		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
CALVARIEBERG	22		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
CALVARIEBERG	26		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
CALVARIEBERG	30		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MANDEMAKERSTRAAT	49		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MANDEMAKERSTRAAT	51		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MANDEMAKERSTRAAT	53		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MANDEMAKERSTRAAT	55		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINHULST	56		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINHULST	58		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINHULST	60		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINHULST	62		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINHULST	64		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINHULST	66		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINHULST	68		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINHULST	70		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINHULST	70	B	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
CALVARIEBERG	3		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MANDEMAKERSTRAAT	41		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MANDEMAKERSTRAAT	43		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MANDEMAKERSTRAAT	45		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINHULST	23		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINHULST	25		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINHULST	27		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINHULST	29		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINHULST	31		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINHULST	31	B	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEINHULST	31	D	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
PEPERSTRAAT	21	1	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
PEPERSTRAAT	21	31	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
PEPERSTRAAT	21	2	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR

PEPERSTRAAT	21	32	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
PEPERSTRAAT	23	1	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
PEPERSTRAAT	23	11	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
PEPERSTRAAT	23	21	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
PEPERSTRAAT	23	31	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
PEPERSTRAAT	23	2	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
PEPERSTRAAT	23	12	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
PEPERSTRAAT	23	22	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
PEPERSTRAAT	23	32	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
SLANGSTRAAT	46	A12	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
SLANGSTRAAT	46	A2	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
SLANGSTRAAT	46	A22	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
SLANGSTRAAT	46	B1	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
SCHOOLSTRAAT	1	1	APPARTEMENT 1 SLPKR ROLST SENIOR
SCHOOLSTRAAT	3	1	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
SCHOOLSTRAAT	3	2	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
SCHOOLSTRAAT	5	1	APPARTEMENT 1 SLPKR ROLST SENIOR
SCHOOLSTRAAT	3	11	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
SCHOOLSTRAAT	3	12	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
SCHOOLSTRAAT	3	21	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
SCHOOLSTRAAT	3	22	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
SCHOOLSTRAAT	3	31	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
SCHOOLSTRAAT	3	32	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
SCHOOLSTRAAT	3	33	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
SCHOOLSTRAAT	3	34	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
MARKTPLEIN	46	31	APPARTEMENT 1 SLPKR LIFT SENIOR
ALBRECHT RODENBACHLAAN	58		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
ALBRECHT RODENBACHLAAN	61		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
ALBRECHT RODENBACHLAAN	62		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
ALBRECHT RODENBACHLAAN	63		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
ALBRECHT RODENBACHLAAN	64		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
ALBRECHT RODENBACHLAAN	68		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
KARDINAAL JOZEF CARDIJNLAAN	61		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
KARDINAAL JOZEF CARDIJNLAAN	64		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
KARDINAAL JOZEF CARDIJNLAAN	65		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
KARDINAAL JOZEF CARDIJNLAAN	69		EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
VELDSTRAAT	98		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
VELDSTRAAT	100		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
VELDSTRAAT	110		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR

VELDSTRAAT	112		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
VELDSTRAAT	68		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
VELDSTRAAT	70		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
VELDSTRAAT	72		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
VELDSTRAAT	74		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
VELDSTRAAT	76		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
VELDSTRAAT	78		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
VELDSTRAAT	82		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
VELDSTRAAT	84		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
VELDSTRAAT	86		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
VELDSTRAAT	88		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
VELDSTRAAT	90		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
VELDSTRAAT	92		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
VELDSTRAAT	94		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
VELDSTRAAT	96		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
NOORDSTRAAT	31	1	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
NOORDSTRAAT	31	2	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
BAANTJE	21		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
BAANTJE	25		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
BAANTJE	29		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
BAANTJE	33		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MUSEUMSTRAAT	13		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MUSEUMSTRAAT	17		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MUSEUMSTRAAT	21		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MUSEUMSTRAAT	25		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
NEERLANDT	35	1	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
NEERLANDT	37	1	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
NEERLANDT	35	2	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
NEERLANDT	37	2	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ST-MARTENSOMMEGANGSTRAAT	7	1	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ST-MARTENSOMMEGANGSTRAAT	9	1	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ST-MARTENSOMMEGANGSTRAAT	11	1	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ST-MARTENSOMMEGANGSTRAAT	11	A1	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ST JOZEFSTRAAT	7	1	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ST JOZEFSTRAAT	9	1	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
BAASRODEVEERSTRAAT	15	A1	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
BAASRODEVEERSTRAAT	15	B1	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
BAASRODEVEERSTRAAT	15	C1	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
BAASRODEVEERSTRAAT	15	D1	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR

5.2 LIJST MET VOORBEHOUDEN WONINGEN IN ZELE VOOR DOELGROEP KANDIDAAT-HUURDERS VANAF 55 JAAR

Adres		Type
KLEIN RUIVELD	19	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEIN RUIVELD	20	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEIN RUIVELD	6	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEIN RUIVELD	7	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEIN RUIVELD	8	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KLEIN RUIVELD	12	WONING 2 SLPKR SENIOR
KLEIN RUIVELD	17	EENGEZINSWONING 2 SLPKR SENIOR
KLEIN RUIVELD	3	EENGEZINSWONING 2 SLPKR SENIOR
BURGEMEESTER VAN ACKERWIJK L	305	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
BURGEMEESTER VAN ACKERWIJK L	306	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
BURGEMEESTER VAN ACKERWIJK L	307	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
BURGEMEESTER VAN ACKERWIJK L	308	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
BURGEMEESTER VAN ACKERWIJK L	309	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
BURGEMEESTER VAN ACKERWIJK L	310	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
BURGEMEESTER VAN ACKERWIJK L	311	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
BURGEMEESTER VAN ACKERWIJK L	312	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
BURGEMEESTER VAN ACKERWIJK L	313	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
BURGEMEESTER VAN ACKERWIJK L	314	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
BURGEMEESTER VAN ACKERWIJK L	315	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
BURGEMEESTER VAN ACKERWIJK L	316	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
ACACIALAAN	49	W001 APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ACACIALAAN	49	W010 APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ACACIALAAN	49	W011 APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ACACIALAAN	49	W012 APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ACACIALAAN	49	W003 APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ACACIALAAN	49	W004 APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ACACIALAAN	49	W005 APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ACACIALAAN	49	W006 APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ACACIALAAN	49	W008 APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ACACIALAAN	49	W009 APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
WILGENHOF	10	EENWONING 1 SLPKR SENIOR
WILGENHOF	11	EENSGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
WILGENHOF	12	EENGEZINSWONING 2 SLPKR SENIOR
WILGENHOF	13	EENSGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
WILGENHOF	14	EENSGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
WILGENHOF	15	EENGEZINSWONING 2 SLPKR SENIOR
WILGENHOF	16	EENGEZINSWONING 2 SLPKR SENIOR
WILGENHOF	17	EENGEZINSWONING 2 SLPKR SENIOR

WILGENHOF	18		EENGEZINSWONING 2 SLPKR SENIOR
WILGENHOF	19		EENGEZINSWONING 2 SLPKR SENIOR
WILGENHOF	2		EENGEZINSWONING 2 SLPKR SENIOR
WILGENHOF	21		BEL-ETAGEWONING 1 SLPKR SENIOR
WILGENHOF	3		EENGEZINSWONING 2 SLPKR SENIOR
WILGENHOF	5		BEL-ETAGEWONING 1 SLPKR SENIOR
WILGENHOF	6		EENGEZINSWONING 2 SLPKR SENIOR
WILGENHOF	7		BEL-ETAGEWONING 1 SLPKR SENIOR
WILGENHOF	8		BEL-ETAGEWONING 1 SLPKR SENIOR
WILGENHOF	9		EENGEZINSWONING 2 SLPKR SENIOR
ELSTSTRAAT	153		APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
BASILE DE LOOSESTRAAT	4		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
BASILE DE LOOSESTRAAT	7		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ZWAANSTRAAT	13	W001	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ZWAANSTRAAT	13	W002	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ZWAANSTRAAT	13	W003	APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
ZWAANSTRAAT	13	W004	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ZWAANSTRAAT	13	W005	APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
ZWAANSTRAAT	13	W006	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ZWAANSTRAAT	13	W007	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
HEIKANT	167	W001	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
HEIKANT	167	W002	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
HEIKANT	169	W001	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
HEIKANT	169	W002	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
HEIKANT	171	W001	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
HEIKANT	171	W002	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
HEIKANT	173		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ST. ANTONIUSSTRAAT	2	W001	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ST. ANTONIUSSTRAAT	2	W002	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ST. ANTONIUSSTRAAT	4	W001	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ST. ANTONIUSSTRAAT	4	W002	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ST. ANTONIUSSTRAAT	6	W001	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
ST. ANTONIUSSTRAAT	6	W002	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
RINKHOUT	42	W001	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
KOUTERSTRAAT	93	2	APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
KOUTERSTRAAT	93	3	APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
KOUTERSTRAAT	93	4	APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
KOUTERSTRAAT	93	5	APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
KOUTERSTRAAT	93	6	APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
KOUTERSTRAAT	93	7	APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
KOUTERSTRAAT	93	8	APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
KOUTERSTRAAT	101	w 1	APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
VAN HESEDREEF	11		APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
VAN HESEDREEF	13		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
VAN HESEDREEF	15		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR

VAN HESEDREEF	5		APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
DURMEN	204	W001	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
DURMEN	204	W002	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
DURMEN	204	W003	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
DURMEN	204	W004	APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
GENTSESTEENWEG	35		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
PLEZANTSTRAAT	58A	w 1	APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
PLEZANTSTRAAT	58A	w2	APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
PLEZANTSTRAAT	58A	w3	APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
PLEZANTSTRAAT	58A	w4	APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
PLEZANTSTRAAT	58B	w1	APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
PLEZANTSTRAAT	58B	w2	APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
PLEZANTSTRAAT	58B	w3	APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
GUSTAAF FRANCOISSTRAAT	2 w 10		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
GUSTAAF FRANCOISSTRAAT	2 w 12		APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
GUSTAAF FRANCOISSTRAAT	2 w 13		APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
GUSTAAF FRANCOISSTRAAT	2 w 15		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
GUSTAAF FRANCOISSTRAAT	2 w 16		APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
GUSTAAF FRANCOISSTRAAT	2 w 17		APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
GUSTAAF FRANCOISSTRAAT	2 w 2		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
GUSTAAF FRANCOISSTRAAT	2 w 3		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
GUSTAAF FRANCOISSTRAAT	2 w 4		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
GUSTAAF FRANCOISSTRAAT	2 w 6		APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
GUSTAAF FRANCOISSTRAAT	2 w 7		APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
GUSTAAF FRANCOISSTRAAT	2 w 9		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MAGDALENASTRAAT	21		APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
MAGDALENASTRAAT	23		APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
MAGDALENASTRAAT	25		APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
MAGDALENASTRAAT	27		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MAGDALENASTRAAT	29		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MAGDALENASTRAAT	31		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MAGDALENASTRAAT	33		APPARTEMENT 2 SLPKR SENIOR
MAGDALENASTRAAT	35		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MAGDALENASTRAAT	37		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MAGDALENASTRAAT	39		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
MAGDALENASTRAAT	41		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR
NAALDKANTSTRAAT	6 w 1		APPARTEMENT 1 SLPKR SENIOR

5.3 LIJST MET VOORBEHOUDEN WONINGEN IN TEMSE VOOR DOELGROEP KANDIDAAT-HUURDERS VANAF 65 JAAR

Adres		Type
DURMEDAL	11	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
DURMEDAL	14	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
DURMEDAL	15	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
DURMEDAL	18	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
DURMEDAL	19	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
DURMEDAL	22	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
DURMEDAL	23	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
DURMEDAL	26	EENGEZINSWONING 2 SLPKRS SENIOR
DURMEDAL	27	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
APPELSVOORDE	3	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
APPELSVOORDE	5	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
APPELSVOORDE	7	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
APPELSVOORDE	9	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
APPELSVOORDE	11	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
APPELSVOORDE	13	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
APPELSVOORDE	15	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
APPELSVOORDE	53	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
APPELSVOORDE	55	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
APPELSVOORDE	57	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
APPELSVOORDE	61	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
APPELSVOORDE	65	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR

5.4 LIJST MET VOORBEHOUDEN WONINGEN IN GREMBERGEN VOOR DOELGROEP KANDIDAAT-HUURDERS VANAF 65 JAAR

Adres		Type
GANZEGAVERS	28	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
GANZEGAVERS	30	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
GANZEGAVERS	34	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
GANZEGAVERS	36	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
GANZEGAVERS	38	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
GANZEGAVERS	40	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
GANZEGAVERS	42	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
GANZEGAVERS	44	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
GANZEGAVERS	45	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
GANZEGAVERS	47	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
GANZEGAVERS (49	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR
GANZEGAVERS	51	EENGEZINSWONING 1 SLPKR SENIOR

5.5 LIJST MET VOORBEHOUDEN ROLSTOELWONINGEN IN HAMME

Adres			Type
DENNENSTRAAT	1	0021	APPARTEMENT 1 SLPKR ROLST SENIOR
POPULIERENSTRAAT	16	I	APPARTEMENT 3 SLPKRS ROLST
POPULIERENSTRAAT	16	L	APPARTEMENT 2 SLPKRS ROLST
POPULIERENSTRAAT	16	M	APPARTEMENT 2 SLPKRS ROLST
POPULIERENSTRAAT	25		APPARTEMENT 1 SLPKR ROLST SENIOR
T SPINNEWIEL	4		EENGEZINSWONING 1 SLPKR ROLST SENIOR
T SPINNEWIEL	10		EENGEZINSWONING 1 SLPKR ROLST SENIOR
T SPINNEWIEL	18		EENGEZINSWONING 2 SLPKRS ROLST SENIOR
VLASLAAN	12		EENGEZINSWONING 2 SLPRKS ROLST
VLASLAAN	14		EENGEZINSWONING 2 SLPRKS ROLST
VLASLAAN	16		EENGEZINSWONING 2 SLPRKS ROLST
VLASLAAN	18		EENGEZINSWONING 2 SLPRKS ROLST
STRIJDERSLAAN	173		EENGEZINSWONING 2 SLPRKS ROLST
ROZENHOED	2		EENGEZINSWONING 3 SLPKRS ROLST
ROZENHOED	12		EENGEZINSWONING 3 SLPKRS ROLST
ROZENHOED	7		EENGEZINSWONING 3 SLPKRS ROLST
ROZENHOED	9		EENGEZINSWONING 3 SLPKRS ROLST
SCHOOLSTRAAT	1	1	APPARTEMENT 1 SLPKR ROLST SENIOR
SCHOOLSTRAAT	5	1	APPARTEMENT 1 SLPKR ROLST SENIOR
MARKTPLEIN	46	1	APPARTEMENT 1 SLPKR ROLST
WESTSTRAAT	21	1	APPARTEMENT 2 SLPKRS ROLST

5.6 LIJST MET VOORBEHOUDEN ROLSTOELWONINGEN IN ZELE

Adres		Type
KLEIN RUIVELD	1	EENGEZINSWONING 2 SLPRKS ROLST
KLEIN RUIVELD	18	EENGEZINSWONING 2 SLPRKS ROLST
KLEIN RUIVELD	4	EENGEZINSWONING 2 SLPRKS ROLST
KLEIN RUIVELD	5	EENGEZINSWONING 2 SLPRKS ROLST
WILGENHOF	1	EENGEZINSWONING 2 SLPRKS ROLST
WILGENHOF	20	EENGEZINSWONING 1 SLPRKS ROLST
WILGENHOF	22	EENGEZINSWONING 1 SLPRKS ROLST
WILGENHOF	4	EENGEZINSWONING 2 SLPRKS ROLST
ZWAANSTRAAT	11	EENGEZINSWONING 2 SLPRKS ROLST
HEIKANT	163	EENGEZINSWONING 1 SLPRKS ROLST

5.7 LIJST MET VOORBEHOUDEN ROLSTOELWONINGEN IN WAASMUNSTER

Adres		Type
VIERSCHAAR	21 1	APPARTEMENT 2 SLPKRS ROLST

5.8 LIJST MET VOORBEHOUDEN ROLSTOELWONINGEN IN GREMBERGEN

Adres		Type
GANZEGAVERS	32	EENGEZINSWONING 3 SLPKRS ROLST
GANZEGAVERS	43	EENGEZINSWONING 3 SLPKRS ROLST
BAKKERSTRAAT	1 A	EENGEZINSWONING 1 SLPRKS ROLST

5.9 LIJST MET VOORBEHOUDEN ROLSTOELWONINGEN IN BUGGENHOUT

Adres		Type
HANENSTRAAT	113 0001	EENGEZINSWONING 1 SLPRKS ROLST