INTERN HUURREGLEMENT

van de

SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ

NINOVE – WELZIJN

Acaciastraat 1

9400 NINOVE

In uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het **Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021,** hierna genoemd VCW 2021, heeft de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij NINOVE - WELZIJN, hierna genoemd de verhuurder of SHM, haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend Intern huurreglement.

INHOUDSOPGAVE

1. **ALGEMEEN** 4

2. **INSCHRIJVINGS- en SCHRAPPINGSVOORWAARDEN** 4
2.1 ALGEMENE INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN 4
2.1.1 ALGEMEEN 5
2.2 DE INKOMENSVOORWAARDEN 5
2.3 UITZONDERINGSREGEL OP DE INKOMENSVOORWAARDE 5
2.4 UITZONDERINGSREGEL OP EIGENDOMSVOORWAARDE 5
2.5 TAAL EN INBURGERINGSBEREIDHEID ALS INSCHRIJVINGSVOORWAARDE 7
2.6 SCHRAPPING UIT HET REGISTER DER KANDIDAATHUURDERS 7
2.7 BEPERKING VAN DE KEUZEMOGELIJKHEDEN 8

3. TOELATINGSVOORWAARDEN 9
3.1 ALGEMEEN 9
3.2 TOELATINGSVOORWAARDEN 9
3.2.1 TAALBEREIDHEID & INBURGERINGSVOORWAARDE 9

4. TOEWIJZINGSREGELS 9
4.1 RATIONELE BEZETTING WOONGELEGENHEDEN 9
4.2 ONDERBEZETTE WOONGELEGENHEDEN T.A.V. RATIONELE BEZETTING 10
4.3 DE ABSOLUTE VOORRANGSREGELS 11
4.3.1 VOLGORDE VAN DE VOORRANGSREGELS 11
4.3.2 ALGEMENE TOEPASSING 12
4.4 DE OPTIONELE VOORRANGSREGELS 13
4.5 WIJZE BEZICHTIGING WONING BIJ TOEWIJZING 14

5. WEIGERING TOEWIJZING 14
5.1 MOGELIJKE REDENEN TOT WEIGERING 14
5.2 ALGEMENE TOEPASSING 14

6. AFWIJKINGEN 15
6.1 VERSNELD TOEWIJZEN 15

7. BASISBEGELEIDINGSTAKEN 16

8. HUUROVEREENKOMST & ONTBINDING HUUROVEREENKOMSTEN 17
8.1 CATEGORIEËN VAN HUURDERS 17
8.2 HUUROVEREENKOMST 17
8.3 PLAATSBESCHRIJVING 19
8.4 BEËINDIGING HUUROVEREENKOMST 19
8.5 MOGELIJKE OORZAKEN VAN ONTBINDING DOOR DE VERHUURDER 20
8.6 MOGELIJKE OORZAKEN VAN ONTBINDEN DOOR DE HUURDER 20

9. HUURLASTEN EN KOSTEN EN VERGOEDINGEN TEN LASTE VAN DE (VER)HUURDER 22

10. WAARBORG DOOR DE HUURDER OF DE ONDERHUURDER 22
10.1 ALGEMEEN 22
10.2 WAARBORG GEINDIVIDUALISEERDE REKENING 23
10.3 AANPASSINGEN AAN DE REEDS BESTAANDE WAARBORGEN 24

11. BEPALINGEN VAN TOEPASSING ALS DE SOCIALE HUURDWONING

HERSTELD OF GERENOVEERD WORDT 24

12. VERHAAL 26

BIJLAGEN :

1. LOKAAL TOEWIJSREGLEMENT ZOTTEGEM 65 +
2. REGELS VOOR HET BEKOMEN VAN EEN RATIONELE BEZETTING VAN DE HUURWONINGEN VAN DE C.V. NINOVE-WELZIJN
3. KOSTEN EN LASTEN TEN LASTE VAN DE HUURDER EN VERHUURDER
4. TOEWIJSREGLEMENT VOOR SOCIALE HUISVESTING VOOR 65+ GRONDGEBIED STAD NINOVE
5. LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT NINOVE - VOOR DOELGROEP MENSEN MET EEN BEPERKING
6. AANPAK ONDERBEZETTE WONINGEN
7. AANPAK OVERBEZETTE WONINGEN
8. LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR SOCIALE HUURWONINGEN GEMEENTE HAALTERT
9. RENOVATIEPLAN MEULEVELD

1. ALGEMEEN

Dit intern huurreglement ligt tijdens de openingsuren of na afspraak ter inzage in de kantoren van Ninove-Welzijn.

Rekening houdende met het feit dat onze SHM verschillende gemeenten in haar werkgebied heeft, geschiedt de toewijzing van een vrijkomende of nieuwe huurwoning op basis van (de) selectielijst (en) "gevraagde woningen door kandidaten per gemeente, per wijk en per type".
Op deze lijst komen slechts de kandidaat-huurders voor die onder andere een dergelijk type woongelegenheid bij onze SHM hebben aangevraagd voor een welbepaalde locatie.
Kandidaat-huurders moeten zich minstens inschrijven voor alles wat ze rationeel kunnen bezetten, ze kunnen hun voorkeur enkel beperken op basis van één van de vijf criteria uit punt 2.7.

2. INSCHRIJVINGS- en SCHRAPPINGSVOORWAARDEN

2.1 ALGEMENE INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN
Cfr. Art. 6.12 VCW 2021

2.1.1 ALGEMEEN

§ 1. Ter uitvoering van artikel 93, § 1, tweede lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode zijn de volgende inschrijvingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen van toepassing:

1° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;

2° de personen die zich inschrijven, hebben geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;

3° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;

4° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat ze volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik hebben gegeven;

5° de personen die zich inschrijven, zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin ze zakelijke rechten als vermeld in punt 1° tot en met 4° hebben ingebracht;

6° de personen die zich inschrijven, beschikken over een referentie-inkomen dat de grenzen, vermeld in paragraaf 3, niet overschrijdt.

Ter uitvoering van artikel 6.8, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan ook een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een erkende dienst of een OCMW, zich inschrijven

De persoon die zich wil inschrijven, kan bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 5°, met een verklaring op erewoord over onroerende goederen in het buitenland.
SHM Ninove-Welzijn behoudt zich het recht om navraag te doen bij de bevoegde Ambassade.

Als een persoon zich wil inschrijven voor een ADL-woning, geldt ook de voorwaarde dat hij bereid moet zijn om een overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning te sluiten met een vergunde zorgaanbieder die vanuit het ADL-centrum assistentie verleent, waarin wordt voorzien dat zorg en ondersteuning als vermeld in artikel 4, 1°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 over de besteding van het budget voor niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor meerderjarige personen met een handicap en over organisatiegebonden kosten voor vergunde zorgaanbieders wordt ingekocht voor een minimaal budget van 12,2345 zorggebonden punten als vermeld in tabel 1 die als bijlage is gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 over de indiening en de afhandeling van de aanvraag van een budget voor niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor meerderjarige personen met een handicap en over de terbeschikkingstelling van dat budget of voor een bedrag dat omgerekend naar punten aan de hand van de omslagsleutel vermeld in artikel 17, derde en vierde lid, van het voormelde besluit van 27 november 2015, overeenstemt met 12,2345 zorggebonden punten. De verhuurder 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.

2.2 DE INKOMENSVOORWAARDEN
Cfr. Art. 6.13 VCW 2021

De inkomensgrenzen zijn voor 2021 vastgesteld op:

1° 25.557 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste
2° 27.698 euro voor een alleenstaande gehandicapte
3° 38.335 euro, verhoogd met 2.143 euro per persoon ten laste, voor anderen.

De grenzen worden jaarlijks geïndexeerd.
Een persoon ten laste, die erkend is als ernstig gehandicapt of erkend was op het ogenblik van pensionering, telt voor twee personen ten laste.

De inkomensgrenzen, vermeld in het eerste lid, worden minimaal om de vier jaar door de Minister geëvalueerd. Daarbij wordt nagegaan of de evolutie van de grenzen de evolutie van de lonen uit arbeid benadert. Het resultaat wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

2.3 UITZONDERINGSREGEL OP DE INKOMENSVOORWAARDE

De verhuurder kan in individuele gevallen afwijken van de voorwaarde, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 6°, als de persoon die zich wil inschrijven tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere instelling voor schuldbemiddeling die de Vlaamse Gemeenschap erkend heeft. In dat geval wordt het actueel besteedbare inkomen van de persoon die zich wil inschrijven, in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen, vermeld in het eerste lid.

Als de persoon die zich wil inschrijven, geen referentie-inkomen heeft, neemt de verhuurder het huidige inkomen in aanmerking. Als het referentie-inkomen de grens, vermeld in het eerste lid, overschrijdt, wordt de persoon toch ingeschreven als het huidige inkomen onder die grens ligt.

2.4 UITZONDERINGSREGEL OP EIGENDOMSVOORWAARDE

§ 2. In afwijking van paragraaf 1, eerste lid, 1° tot en met 4°, kan een persoon zich toch inschrijven als hij:

1° 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 woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;

2° 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 volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;

3° 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 woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;

4° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;

5° een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;

6° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

§4.De volgende woningen worden niet in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, van dit besluit:

1° de woning in het Vlaamse Gewest die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is;

2° de woning in het Vlaamse Gewest die onaangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap en die bewoond wordt door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen;

3° de woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning;

4° de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is;

5° de woning die moet worden ontruimd met toepassing van artikel 3.30, §2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

6° de woning die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel XX.32 van het Wetboek van Economisch Recht of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV, van het Gerechtelijk Wetboek.

In het geval van de woning, vermeld in het tweede lid, 2°, moet de persoon die zich kandidaat wil stellen, de woning bewoond hebben op de datum waarop de woning onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of op de datum van het conformiteitsonderzoek dat

aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, vermeld in artikel 3.12 of 3.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

2.5 TAAL EN INBURGERINGSBEREIDHEID ALS INSCHRIJVINGSVOORWAARDE
artikel opgeheven 11/2017

2.6. SCHRAPPING UIT HET REGISTER DER KANDIDAATHUURDERS
Cfr. Art 6.10 – 6.11 VCW 2021

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

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

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

3° als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;

4° als blijkt dat de kandidaat-huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens heeft afgelegd of gegeven;

5° als de kandidaat-huurder de verhuurder daar schriftelijk om verzoekt;

6° bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als de verhuurder hem een woning aanbiedt die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden. De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk van op de hoogte brengen dat bij een weigering of het nietreageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod is gedaan, om te reageren;

7° als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de verhuurder bij de actualisering van het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.6, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

Tijdens de periode van drie maanden, vermeld in het eerste lid, 6°, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen.

Als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoeftigheid, kan hij de verhuurder verzoeken om die weigering niet in

rekening te brengen voor de schrappingsgrond, vermeld in het eerste lid, 6°.
Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoeftigheid, kan hij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Als blijkt dat de verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

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

De RVB beslist om deze mogelijkheid tot schrapping toe te passen. Deze schrappingsgrond wordt vermeld in het inschrijvingsbewijs en het intern huurreglement.

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

§ 2. Als de kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, wordt de volgende procedure gevolgd :

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

2° als beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehuurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. De wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner van de toekomstige referentiehuurder krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop de wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5, eerste lid, en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop de wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner is ingeschreven.

2.7. BEPERKING VAN DE KEUZEMOGELIJKHEID
Cfr. ART 6.8 VCW 2021

De kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven. In samenhang daarmee kan hij de maximale huurprijs opgeven die hij wil betalen. In dat kader geeft de verhuurder toelichting bij de huurprijsberekening en de huurprijzen van de woningen van het gekozen type met de gekozen ligging. De eventueel opgegeven maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de keuze is gemaakt en de maand juni die aan de aanpassing van de maximale huurprijs voorafgaat.

De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van de inschrijving aan de verhuurder de gegevens mee van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend. Die bepaling is niet van toepassing voor verhuurders die het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 6.21, 6.22 en 6.23, toepassen.

Met behoud van de toepassing van artikel 6.8 VCW kan de kandidaat-huurder zijn voorkeuren wijzigen zonder dat dit invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum.

De RVB beslist dat de kandidaat-huurder op ieder ogenblik zijn voorkeur kan wijzigen.

3. TOELATINGSVOORWAARDEN

3.1 ALGEMEEN – artikel opgeheven 01/01/2020

3.2 TOELATINGSVOORWAARDEN
Cfr. Art. 6.15 VCW 2021

De toelatingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen zijn dezelfde als de voorwaarden, vermeld in artikel 6.12 van dit besluit. Artikel 6.13 en 6.14 zijn van overeenkomstige toepassing.

Als artikel 6.14, eerste en tweede lid, 1° tot en met 3°, en 5° en 6°, van toepassing is, voldoet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning aan de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.12. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

SHM Ninove-Welzijn beoordeelt de gegronde redenen en neemt daarover een beslissing.

3.2.1 TAALBEREIDHEID EN INBURGERINGSVOORWAARDE
artikel opgeheven 11/2017

4. TOEWIJZINGSREGELS

De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 6.18, 6.19 en 6.20.

In het Intern Huurreglement wordt achtereenvolgens rekening gehouden met
1° de rationele bezetting van de woning
2° de absolute voorrangsregels
3° de optionele voorrangsregels
4° de chronologische volgorde van inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

4.1 RATIONELE BEZETTING WOONGELEGENHEDEN.
Cfr. Art. 6.18. VCW 2021

Voorafgaand aan de toewijzingen geeft de verhuurder een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium, rekening houdend met het vooropgesteld aantal bewoners. Een lijst met de types is aan dit reglement toegevoegd.
Rationele bezetting van de woongelegenheden: zie bijlage 2.
Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijfentwintig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

Als de **gezinshereniging**, vermeld in artikel 6.7, eerste lid, 5° of 6°, nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaathuurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen op basis van artikel 6.19, eerste lid, 7°.

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezetting als een huurder tijdelijk wordt geherhuisvest als vermeld in artikel 6.43, §2, van dit besluit. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, nageleefd, met behoud van de toepassing van artikel 3.1, §3, tweede lid, van de voormelde codex.

De verhuurder wijkt af van de rationele bezetting als zijn huurder moet geherhuisvest worden doordat hij een sociale huurwoning bewoont die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en als er op korte termijn geen woning kan worden aangeboden die voldoet aan de rationele bezetting. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de voormelde codex, nageleefd.

4.2 ONDERBEZETTE WOONGELEGENHEDEN T.A.V. RATIONELE BEZETTING
Cfr. Art 6.57 & art 6.65VCW 2021

Zie bijlage 6 : aanpak onderbezette woningen

Voor de huurders die een huurovereenkomst hebben gesloten van **negen jaar** conform artikel 6.28 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, geldt de volgende regeling.

Ter uitvoering van artikel 6.30, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een woning als **onderbezet** beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds het aantal huurders en gezinsleden in die woning, groter is dan één.

Voor de toewijzing van een woning kan de verhuurder afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18 tot en met 6.29.

De woning die wordt aangeboden, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken;

2° de woning ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning;

3° de reële huurprijs, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, van bijlage 27, die bij dit besluit is gevoegd, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, van de voormelde bijlage.

Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.

De verhuurder kan ook een woning aanbieden die niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het vierde lid, 2° en 3°. De weigering van het aanbod geeft dan geen aanleiding tot de toepassing van artikel 6.30 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verhuurder vermeldt dat in de aanbiedingsbrief.

2.Voor de huurders die een huurovereenkomst hebben gesloten voor **onbepaalde duur** geldt de volgende regeling.

Als een huurder een onderbezette woning als vermeld in artikel 6.65, tweede lid, bewoont, betaalt hij na de tweede weigering van een aangeboden woning die voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 6.65, vierde lid, een maandelijkse vergoeding die aan de reële huurprijs wordt toegevoegd. De maandelijkse vergoeding bedraagt 32 euro per slaapkamer die conform de definitie van onderbezette woning, vermeld in artikel 6.65, tweede lid, het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt.

Voor de toewijzing van een woning kan de verhuurder afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18 tot en met 6.29.

Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.

De verhuurder vermeldt in zijn interne huurreglement op welke wijze hij de huurders van een onderbezette woning als vermeld in artikel 6.65, tweede lid, zal begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken.

De verhuurder kan ook een woning aanbieden die niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 6.65, vierde lid, 2° en 3°. De weigering van het aanbod geeft dan geen aanleiding tot de aanrekening van de maandelijkse vergoeding, vermeld in het derde lid. De verhuurder vermeldt dat in de aanbiedingsbrief.

4.3 DE ABSOLUTE VOORRANGSREGELS
Cfr. art. 6.19. VCW 2021

4.3.1 VOLGORDE VAN DE VOORRANGSREGELS

In het eerste toewijzingssysteem is de verhuurder verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen :

1° de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een ADL-woning, als de beschikbare woning een ADL-woning is;

2° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d), van de voormelde codex moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning;
In kader van Art 6.57 & 6.65 VCW beslist de RvB om de huurders die herhuisvest worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of als de sociale woning wordt verkocht toe te voegen aan deze prioriteitscategorie. Op die manier zijn huurders die overbezet wonen, hoger gerangschikt op de toewijslijst.

4° de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 6.30, vijfde lid, van dit besluit;

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

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

7° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.18, vierde lid, van dit besluit;

8°. de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de voormelde codex, op de datum waarop dat conform artikel 3.37, eerste lid, van de voormelde codex in een proces-verbaal is vastgesteld;

9° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:
a) onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
b) ongeschikt is verklaard met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de voormelde codex, als die woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken 'Omhulsel' of 'Binnenstructuur'

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

4.3.2 ALGEMENE TOEPASSING

Een woning, een onroerend goed of een roerend goed kan maar één keer aanleiding geven tot de toepassing van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 8° en 9°. Om in aanmerking te komen voor de toepassing van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 8° en 9°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend of roerend goed sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, 8°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een procesverbaal heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5 van dit besluit, en als de kandidaat-huurder het onroerend goed of het roerend goed, vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, nog bewoont of in een noodwoning woont.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, 9°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5. De voorrang geldt niet in de volgende gevallen:

1° het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
2° de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;

3° 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, vermeld in het vierde lid, 3°, niet ten laste van hem kunnen worden gelegd.

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

Een kandidaat-huurder die beantwoordt aan de voorwaarden van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 8° of 9°, kan na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

4.4 DE OPTIONELE VOORRANGSREGELS
Cfr. Art. 6.20. VCW 2021

4.4.1 VOORRANG INWONER WERKGEBIED / GEMEENTE (§1)

De Raad van Bestuur beslist om, na toepassing van de verplichte voorrangsregels, (en binnen het toewijzingsreglement opgemaakt door de gemeente), voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is

1°bis die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder.

De Raad van Bestuur beslist deze voorrangsregel toe te kennen voor het volledige patrimonium.

4.4.2 VOORRANG VOOR ANDERE SOCIALE HUURDER

1° (§2) Herhuisvesting omwille van renovatie :
*Is de kandidaat-huurder (KH), huurder van een andere verhuurder, dan beslist de RvB de voorrangsregel **NIET** toe te passen.*

2° (§3) Herhuisvesting omwille van bezettingsprobleem/rationele bezetting
*De Raad van Bestuur beslist om de voorrangsregel, betreffende de te herhuisvesten huurders, **NIET** toe te passen voor de kandidaat-huurder die - bij een andere verhuurder - huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een woning die aan de rationele bezetting voldoet.*

4.4.3 TOEPASSING OPTIONELE VOORRANGSREGELS (§4)

Als de verhuurder beslist voorrangsregels toe te passen brengt hij zijn beslissing ter kennis van de toezichthouder. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.

4.4 LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT
Cfr. Art. 6.26 & 6.27 VCW 2021

Het Intern Huurreglement wordt aangevuld door een “Toewijzingsreglement”, opgemaakt door de gemeente(n) uit het werkgebied, cf:

- Bijlage 1: Lokaal toewijzingsreglement Zottegem.
- Bijlage 4: Toewijzingsreglement voor sociale huisvesting voor 65+ grondgebied stad Ninove
- Bijlage 5: Lokaal toewijzingsreglement Ninove - voor doelgroep mensen met een beperking

4.5 WIJZE VAN BEZICHTIGING WONING BIJ TOEWIJZNG
Cfr. Art 6.17 VCW 2021

De Raad van Bestuur beslist dat de kandidaat-huurder die batig gerangschikt staat op de toewijslijst de toe te wijzen woning, op afspraak en samen met een medewerker van SHM Ninove-Welzijn kan bezoeken. In uitzonderlijke gevallen (bv. Nieuwbouwproject, of woning die tijdelijk niet te bezoeken valt omwille van werken) zal Ninove-Welzijn een vergelijkbare woning aan de kandidaat-huurder laten bezichtigen.

5. WEIGERING TOEWIJZING

Cfr. Art. 6.24 VCW 2021

5.1 MOGELIJKE REDENEN TOT WEIGERING

De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is of geweest is en :

1° van wie de huurovereenkomst is beëindigd op basis van artikel 6.33, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2° die de woning van de verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst is beëindigd wegens wanbetaling aan de verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost. In afwijking daarvan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing alleen weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling conform artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners. Als blijkt dat de verhuurder toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd.

5.2 ALGEMENE TOEPASSING
In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder verplichten om begeleidende maatregelen te aanvaarden. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

De verhuurder betekent, op straffe van nietigheid van de beslissing, de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder, met vermelding van het verhaalrecht, vermeld in artikel 6.30.

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

6. AFWIJKINGEN

6.1. VERSNELD TOEWIJZEN
Cfr. Art. 6.25 VCW 2021

§1. De verhuurder kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18 tot en met 6.23, en in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.27.

De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, is gebaseerd op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

De toezichthouder oefent het toezicht uit op het versneld toewijzen. Als blijkt dat de verhuurder versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem wordt voorgelegd.

§2. Het **OCMW** kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen, in voorkomend geval in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning ligt:

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

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

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

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

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

De aanvragen, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, kunnen alleen ingediend worden bij een verhuurder die het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 6.18, toepast.

De verhuurder kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 6.35, aangeboden worden door de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of 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 verhuurder kan het verzoek alleen weigeren als :

1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;

2° niet wordt voldaan aan de voorwaarde, vermeld in het zesde lid;

3° hij in het jaar van de aanvraag al 5% toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid;

4° in het kader van de woonbehoeftigheid van de specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 6.29, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

Het percentage van 5%, vermeld in het zevende lid, 3°, wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt. De toewijzingen in het kader van de herhuisvesting wegens renovatie worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het aantal toewijzingen.

De verhuurder kan, samen met de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, afspraken maken over de verdeling van het percentage, vermeld in het zevende lid, 3°, en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.

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

7. BASISBEGELEIDINGSTAKEN

Cfr. Art 6.35 VCW 2021

De verhuurder zorgt voor het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken.

Die taken hebben betrekking op :

1° het laagdrempelig en klantvriendelijk onthalen en informeren van de personen die zich willen inschrijven, de kandidaat-huurders en de huurders, over alle aangelegenheden met betrekking tot het huren van en wonen in een sociale woning;

2° het begeleiden en ondersteunen van huurders bij het nakomen van hun huurdersverplichtingen;

3° het organiseren van huurdersvergaderingen en het ondersteunen van bewonersinitiatieven met het oog op informatieverspreiding, overleg met en betrokkenheid van de huurders.

De minister bepaalt de nadere invulling van deze basisbegeleidingstaken.

Als de huurder begeleiding nodig heeft die de basisbegeleiding overstijgt, verwijst de verhuurder de huurder door naar het O.C.M.W. of een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

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

8. HUUROVEREENKOMST & ONTBINDING HUUROVEREENKOMSTEN

8.1. CATEGORIEËN VAN HUURDERS
Cfr. Art. 6.1 Vlaamse Codex Wonen

§ 1. In deze titel en de besluiten die genomen worden ter uitvoering ervan, wordt verstaan onder:
1° huurder:

a) de persoon die zich vóór de toewijzing had opgegeven als referentiehuurder;

b) de persoon die met de referentiehuurder gehuwd is en die in de sociale huurwoning woont, of die met de referentiehuurder wettelijk samenwoont;

c) de feitelijke partner van de referentiehuurder bij de aanvang van de huurovereenkomst, die in de sociale huurwoning woont of die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is gaan bijwonen en die overeenkomstig artikel 6.11, vierde lid, van rechtswege huurder wordt;

8.2 HUUROVEREENKOMST
Cfr. art. 6.28 en art. 6.29 en 6.64 Vlaamse Codex Wonen.

Vanaf 1 maart 2017 zullen nieuwe huurders huurovereenkomsten van negen jaar sluiten. De huurovereenkomst wordt met periodes van drie jaar verlengd, als de huurder voldoet aan de gestelde voorwaarden. In het andere geval wordt de huurovereenkomst beëindigd met een opzegtermijn van zes maanden. De laatste dag van de opzegtermijn valt samen met het einde van de duurtijd van de huurovereenkomst.

Er is een overgangsregeling vastgesteld. Als een huurder met een huurovereenkomst van onbepaalde duur na 1 maart 2017 verhuist naar een andere sociale huurwoning bij dezelfde verhuurder, kan hij opnieuw een huurovereenkomst van onbepaalde duur sluiten.

Er wordt een toelichting op maat van de huurder gemaakt over de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder. De verhuurder bezorgt de toelichting aan de huurder bij de ondertekening van de huurovereenkomst.

Cfr. Art. 6.19 - 6.20 Vlaamse Codex Wonen
§ 2. Naast de verplichtingen van de verhuurder, vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, leeft de **<u>verhuurder</u>** van een sociale huurwoning de volgende **<u>verplichtingen</u>** na:

1° hij deelt aan de huurder de te betalen huurprijs mee en geeft bij het aangaan van de

huurovereenkomst een indicatie van de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder;

2° hij voert de basisbegeleidingstaken die de Vlaamse Regering vaststelt, uit;

3° als hij de huurovereenkomst wil opzeggen wegens een tekortkoming als vermeld in artikel 6.33, eerste lid, 2°, verwittigt hij vooraf het OCMW, dat op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht hulp aanbiedt.

§ 3. Naast de verplichtingen van de huurder, vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, leeft de **huurder** de volgende **verplichtingen** na :

1° in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;

2° alleen toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, en die bijwoonst melden aan de verhuurder;

3° alleen toestaan dat de persoon, vermeld in artikel 6.11, derde of vierde lid, in de sociale huurwoning bijwoont als dat in overeenstemming is met de voorwaarden, vermeld in artikel 6.11, derde of vierde lid;

4° de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening meedelen als de verhuurder hierom verzoekt;

5° voor zover de huurder een sociale woning betrekt, die niet gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente als vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, over een taalvaardigheid van het Nederlands beschikken die overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. De Vlaamse Regering bepaalt vanaf wanneer de huurder aan de verplichting moet voldoen en de wijze waarop de taalvaardigheid wordt vastgesteld;

6° voor zover de huurder een sociale woning betrekt, gelegen in een rand- of taalgrensgemeente als vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, zonder afbreuk te doen aan de taalfaciliteiten, over een taalvaardigheid van het Nederlands beschikken die overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. De Vlaamse Regering bepaalt vanaf wanneer de huurder aan de verplichting moet voldoen en de wijze waarop de taalvaardigheid wordt vastgesteld;

7° de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de buren en de naaste omgeving;

8° voor zover de huurder een begeleidingsovereenkomst met een welzijns- of gezondheidsvoorziening heeft ondertekend, de afspraken naleven die opgenomen zijn in die overeenkomst;

9° instemmen met een verhuizing naar een andere sociale huurwoning in de volgende gevallen:

a) als de verhuurder dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning wordt verkocht;

b) als de huurder een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, bewoont;

c) als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;

d) als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;

10° voor zover de huurder een huurder is van een sociale assistentiewoning, instemmen met een verhuizing naar een meer passende zorgvoorziening als naar het oordeel van de behandelende arts, na overleg met de huurder, de familie van de huurder en andere betrokken zorgverleners, de lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand van de huurder van die aard is dat een opname in een meer passende zorgvoorziening noodzakelijk is, op voorwaarde dat de beheersinstantie als bepaald door de Vlaamse Regering, in overleg met de huurder en zijn familie of mantelzorgers, dat passend verblijf voorziet;

11° voor zover de huurder een huurder is van een sociale assistentiewoning, of een woning als vermeld in artikel 5.40, de afspraken naleven die opgenomen zijn in de zorg- en dienstverleningsovereenkomst, bepaald door de Vlaamse Regering.

Als de huurder aantoont dat hij blijvend niet kan voldoen aan de verplichting, vermeld in het eerste lid, 6° en 7°, omdat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft of over beperkte cognitieve vaardigheden beschikt, wordt hij vrijgesteld van die verplichting. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop de huurder dat kan aantonen. De Vlaamse Regering bepaalt een uitstelregeling voor de huurder die om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan voldoen aan de verplichting.

*In navolging van Art 6.20 beslist de RvB dat een bijwoner tijdelijk bij een huurder kan bijwonen voor een periode van **6 maand**. Als het termijn niet wordt gerespecteerd, wijst dit op een duurzame bijwoonst. De huurder zal aan Ninove-Welzijn duidelijk moeten communiceren wat de precieze intenties zijn van de bijwoner. Het zal duidelijk moeten zijn dat het om een tijdelijke situatie gaat.*

8.3 PLAATSBESCHRIJVING
Cfr. Art 34 VCW 2021

De huurder betaalt voor de plaatsbeschrijving, vermeld in artikel 6.18 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, niet meer dan **35 euro**.

tenzij de plaatsbeschrijving gebeurt door een deskundige die de vrederechter heeft aangewezen in het geval er geen overeenstemming is over de plaatsbeschrijving tussen huurder en verhuurder. In dat geval draagt elke partij de helft van de kosten.

De plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt opgemaakt voor de ingenottreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst.
De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de huurovereenkomst wordt opgemaakt binnen een maand na de beëindiging van de huurovereenkomst.

8.4.DE BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST.
Cf. art. 6.57 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen

De huurovereenkomst tussen een sociale huurder en zijn verhuurder worden vanaf 1 maart 2017 gesloten voor bepaalde duur, namelijk negen jaar, verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar als voldaan is aan een aantal voorwaarden. Als er niet voldaan is aan die voorwaarden, wordt de huurovereenkomst opgezegd en de laatste dag van de opzeggingstermijn valt dan in principe samen met de laatste dag van de negenjarige termijn of van de verlengde termijn. De huurovereenkomst kan ook van rechtswege worden beëindigd. Tot slot kunnen de verhuurder (omwille van specifieke redenen) en de huurder (geen redenen vereist) de huurovereenkomst opzeggen.

Huurders met een huurovereenkomst die voor 1 maart 2017 werd ondertekend, vallen nog onder het stelsel van onbepaalde duur. In vergelijking met huurovereenkomsten van negen jaar, is voor hen geen periodieke aftoetsing van het inkomen ~~of de bezettingsgraad~~ van de woning voorzien.

8.5. MOGELIJKE OORZAKEN VAN ONTBINDING DOOR DE VERHUURDER
Cfr. Art. 6.33 Vlaamse Codex Wonen

Met behoud van de toepassing van artikel 6.27 tot 6.31 kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen in de hierna vermelde gevallen:

1° als de huurder van een sociale huurwoning niet meer voldoet aan de voorwaarden, gesteld overeenkomstig artikel 6.21;

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

3° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd te kwader trouw, onrechtmatig voordelen, verleend bij de bepalingen van dit boek, heeft genoten of onrechtmatig tot een sociale huurwoning is toegelaten.

De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden. In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.

8.6 MOGELIJKE OORZAKEN VAN ONTBINDING DOOR DE HUURDER
Cfr. Art. 6.34 – 6.35 Vlaamse Codex Wonen

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd:

1° als de laatste huurder overlijdt;

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

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

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

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

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

§2. Een huurder kan de huurovereenkomst op elk moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt enkel voor de huurder.

Voor de laatste huurder die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van **drie maanden**, voor de andere huurder die de huurovereenkomst opzegt, geldt geen opzeggingstermijn.

In afwijking van het eerste lid geldt voor de laatste huurder een opzeggingstermijn van **een maand** in de volgende gevallen:

1° hij wordt opgenomen in een woonzorgcentrum als vermeld in artikel 33 van het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019;

2° hij maakt gebruik van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning als bepaald door de Vlaamse Regering.

9. HUURLASTEN EN KOSTEN EN VERGOEDINGEN TEN LASTE VAN DE (VER)HUURDER

Cfr. Art 6.59 VCW 2021

Voor de berekening van de huurlasten hanteert Ninove-Welzijn volgende regeling (cf Art 6.59 VCW)

De huurlasten die ten laste van de huurder worden gelegd, zijn opgenomen in artikel 1, §1, van bijlage 27, die bij dit besluit is gevoegd. De kosten en vergoedingen die ten laste van de verhuurder vallen, zijn opgenomen in artikel 1, §2, van bijlage 27, die bij dit besluit is gevoegd.

De huurder betaalt de kosten en lasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van bijlage 27, met maandelijkse voorafbetalingen. De andere kosten en lasten worden betaald met **maandelijkse voorafbetalingen**. Als basis voor de maandelijkse voorafbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gehanteerd.

Ninove-Welzijn kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie in de kosten of lasten in kwestie verwacht wordt, die hij duidelijk motiveert ten aanzien van de huurder.

Ninove-Welzijn bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend. Dat overzicht omvat minimaal voor elke uitgavenpost:

1° de totale kostprijs die aan de huurders wordt toegewezen voor het afgelopen jaar, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen;

2° de aan de huurder toe te wijzen kostprijs;

3° in voorkomend geval de reeds betaalde voorafbetaling en het nog te betalen saldo;

4° de voorafbetaling of afbetaling die het komende jaar zal worden aangerekend.

De verhuurder stelt informatie over de verdeelsleutels die gehanteerd zijn om de kostprijs, vermeld in het vierde lid, 2°, te berekenen, ter beschikking van de huurder.

Zie bijlage 3: Kosten en lasten ten laste van de huurder en de verhuurder

De huurlasten worden geboekt overeenkomstig het door de minister vastgesteld rekeningstelsel. Ze worden geboekt op rekeningen van de verhuurder die afgescheiden zijn van die van de huuropbrengsten.

10. WAARBORG DOOR DE HUURDER OF DE ONDERHUURDER

Cfr. Art. 6.61 VCW 2021

10.1 ALGEMEEN

De waarborgregeling, vermeld in artikel 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen in het kader van dit boek. De basis voor de berekening van de waarborgsom is ofwel de basishuurprijs.

In afwijking van het eerste lid heeft de huurder het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de basishuurprijs. De betalingen brengen intresten op voor de huurder tegen de intrestvoet, vermeld in paragraaf 2, tweede lid. Ten laatste als het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt het bedrag op een geïndividualiseerde rekening van de huurder geplaatst.

10.2 WAARBORG GEINDIVIDUALISEERDE REKENING

A.De waarborg wordt in handen van de verhuurder gestort

In afwijking van de bepalingen van art. 6.61 §1 VCW kan de verhuurder beslissen dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. Als de verhuurder die keuze maakt, wordt dit opgenomen in het interne huurreglement.

De Raad van Bestuur beslist van deze mogelijkheid gebruik te maken en beslist dat alle

huurwaarborgen moeten gestort worden in handen van de verhuurder.

De waarborg bedraagt maximaal tweemaal de basishuurprijs, tot met een maximum van **1010 euro** (jaarlijks te indexeren).

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan de creditrente, vermeld in artikel 4.36, vierde lid.

De huurder heeft het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. De betalingen brengen intresten op voor de huurder tegen de intrestvoet, vermeld in het tweede lid.

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

De verhuurder kan in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst van de waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die de huurder hem verschuldigd is. De som die overblijft na de verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan de verhuurder, wordt aan de rechthebbende terugbetaald binnen drie maanden na de plaatsbeschrijving van uittreding, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor de vastgestelde schade niet haalbaar is. Als de verrekening van de kosten en lasten, vermeld in artikel 6.59, die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen die termijn, kan de verhuurder, voor zover de huurder daarmee akkoord gaat, de verrekening doen op basis van een forfaitaire inschatting, die bevrijdend werkt, of hij kan de verrekening uitstellen tot op het ogenblik dat hij de algemene jaarlijkse afrekening van de voorafbetaalde kosten heeft gemaakt. In het laatste geval kan de verhuurder een deel van de waarborg in reserve houden en betaalt hij binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug aan de huurder.
De verhuurder bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, alsook de bewijsstukken.

B. De waarborg kan, in afwijking van paragraaf 1 en 2, worden vervangen door een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen 18 maanden na de ondertekening van de overeenkomst.

§5. Als de huurder gebruik wil maken van het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en paragraaf 2, derde lid, betaalt hij daarvoor een administratieve vergoeding van **13 euro.**
et bedrag dat hij voor de aanvang van de huurovereenkomst moet betalen als eerste betaling om de waarborg samen te stellen, is minimaal gelijk aan de reële huurprijs voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van deel 9, titel 1, hoofdstuk 1.

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

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

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

De voorwaarden en de betalingstabel worden opgenomen in een bijlage die bij de huurovereenkomst wordt gevoegd en die wordt ondertekend voor kennisname door de huurder. Een model van de bijlage wordt door de VMSW ter beschikking gesteld.

10.3 AANPASSINGEN AAN DE REEDS BESTAANDE WAARBORGEN
Cfr. Art. 6.63 VCW

De waarborgen die in handen van de verhuurder zijn gestort ter uitvoering van huurovereenkomsten die werden afgesloten voor 1 januari 1985, brengen voor de huurder intresten op vanaf 1 januari 2008, tegen de minimale intrestvoet, vermeld in artikel 6.61, §2, tweede lid. Die intresten worden gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst.

De intresten op de waarborgen die in handen van de verhuurder werden gestort ter uitvoering van de huurovereenkomsten die zijn afgesloten vanaf 1 januari 1985, worden vanaf 1 januari 2001 gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst. Vanaf 1 januari 2008 bedraagt de toepasselijke intrestvoet minimaal de minimale intrestvoet, vermeld in artikel 6.61, §2, tweede lid.

11. BEPALINGEN VAN TOEPASSING ALS DE SOCIALE HUURWONING HERSTELD OF GERENOVEERD WORDT

Cfr. Art. 6.37 & 6.43 VCW 2021

§ 1. Als een sociaal woonproject sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden omvat, informeert de verhuurder de bewoners op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs, de waarborg en de eventuele noodzaak van een tijdelijke of definitieve verhuizing.

Als de sociale huurwoning herstellingen nodig heeft die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, duldt de huurder die zonder vergoeding, ongeacht de ongemakken die hij ervan ondervindt, en ook al moet hij gedurende de herstellingen het genot derven van een gedeelte van de woning.

Als die herstellingen langer dan veertig kalenderdagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

Als de sociale huurwoning verkocht wordt, informeert de verhuurder de bewoners daarvan op gepaste wijze.

§ 2. De huurder stemt in met een herhuisvesting als de verhuurder dat wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning verkocht wordt.

De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. Met behoud van de toepassing van artikel 6.18, vijfde lid, kan de verhuurder afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18, eerste lid, 2° tot en met 4°, en artikel 6.19 tot en met artikel 6.29.

De RvB besliste om de huurders die herhuisvest worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of als de sociale woning wordt verkocht toe te voegen aan prioriteitscategorie art 6.19 °3. Op die manier zijn huurders die overbezet wonen, hoger gerangschikt op de toewijslijst.

De tijdelijke of definitieve herhuisvesting kan in een woning van de verhuurder of in een woning van een andere verhuurder. *De Raad van bestuur beslist om de voorragnsregel, betreffende de te herhuisvesten huurders niet toe te passen voor de kandidaat-huurder die – bij een andere verhuurder – huurder is van een sociale huurwoning en die moet verhuizen in kander van sloop/renovatie/vervangingsbouw.*

Bij een tijdelijke herhuisvesting kan de huurder het aanbod van een woning die voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met behoud van de toepassing van artikel 3.1, §3, tweede lid, van de voormelde codex, niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen. De huurder kan ook tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen.

Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning en de waarborgregeling.

Als de tijdelijke herhuisvesting plaatsvindt in een sociale huurwoning, mag de te betalen huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden niet hoger liggen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt.

Als het een tijdelijke herhuisvesting betreft, is de huurder na de beëindiging van de renovatie-of aanpassingswerkzaamheden verplicht om terug te keren naar de sociale huurwoning 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 verhuurder. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen met toepassing van artikel 6.8.

Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

Als de verhuurder en de huurder overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel kan bezetten, wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs voor die woning.

Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen, met toepassing van artikel 6.8.

In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

De RvB beslist om huurders die verplicht moeten verhuizen in kader van sloop/renovatie/verkoop voorrang te geven in eigen wijk.

In kader van de renovatieplanning (cf. bijlage 9) beslist de RvB dd. 13/09/2021 om de huurders uit Appelterre, die verplicht moeten verhuizen in kader van sloop/renovatie/verkoop voorrang te geven op de toewijslijst, op volgende wijze:

1. *Huurders uit de wijk Meuleveld die de woning niet rationeel bezetten en die wonen in een woning die gerenoveerd zal worden (oranje woning op de kaart) in FASE A*
2. *Huurders uit de wijk Meuleveld die de woning niet rationeel bezetten en die wonen in een woning die gerenoveerd zal worden (oranje woning op de kaart) in FASE B*
3. *Huurders uit de wijk Meuleveld die de woning niet rationeel bezetten en die wonen in een woning die gerenoveerd zal worden (oranje woning op de kaart) in FASE C*
4. *Huurders uit de wijk Meuleveld die de woning niet rationeel bezetten en die wonen in een woning die gerenoveerd zal worden (oranje woning op de kaart) in FASE D*
5. *Huurders uit de wijk Meuleveld wiens woning zal gesloopt of verkocht worden (groen/lichtblauwe woning op de kaart).*

De huurders uit de wijk Meuleveld die de woning rationeel bezetten en die wonen in een woning die gerenoveerd zal worden, verhuizen tijdelijk binnen de wijk.

12. VERHAAL

cfr. Art. 6.30 & 6.66 VCW 2021

Ter uitvoering van artikel 6.15 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de persoon die zich wil inschrijven, of de kandidaat-huurder, op straffe van onontvankelijkheid, met een aangetekende en gemotiveerde brief een verhaal indienen bij de toezichthouder in de volgende gevallen:

1° hij acht zich benadeeld door een beslissing van de verhuurder;
2° hij krijgt geen formele beslissing binnen twee maanden nadat hij een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden of om een versnelde toewijzing te krijgen.

Als het eerste lid, 1°, van toepassing is, heeft hij een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft hij een termijn van een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen. Als het eerste lid, 2°, van toepassing is, heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de vermelde termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen.

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

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.
Als de verhuurder vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, wordt de voorrangsregel, vermeld in artikel 6.19, eerste lid, 4°, en artikel 6.22, eerste lid, 2°, toegepast. Als er binnen dertig dagen nadat de verhuurder de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de verhuurder wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de verhuurder.

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

§1. Conform artikel 6.29, §2, en artikel 6.30, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de huurder de verhuurder verzoeken om de opzegging, vermeld in artikel 6.29, §1, tweede en derde lid, en artikel 6.30, §1, eerste lid, van de voormelde codex, in te trekken. De opzeggingsbrief vermeldt die mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen het verzoek moet worden ingediend.

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

De verhuurder beslist over het verzoekschrift en verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief aan de huurder binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift. Als de beslissing negatief is, vermeldt de brief op straffe van nietigheid de mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen de huurder een gemotiveerd beroep kan instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder.
Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd. De datum van de afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

§2. De huurder kan binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in paragraaf 1, derde lid, een gemotiveerd beroep instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder, vermeld in paragraaf 1, derde lid. De datum van de afgifte op de post van het beroepschrift geldt als datum van indiening van het beroep

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

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

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

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

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

Namens de Raad van Bestuur,

L. Cornelis	L. Meert
Directeur	Voorzitter

<u>Bijlagen:</u>

1. *Lokaal toewijzingsreglement Zottegem 65 +*
2. *Rationele bezetting van de woning*
3. *Kosten en lasten ten laste van de huurder en de verhuurder (vlgs. Bijlage III bij BVR dd.°)*
4. *Toewijzingsreglement voor sociale huisvesting voor 65+ grondgebied stad Ninove*
5. *Lokaal toewijzingsreglement Ninove - voor doelgroep mensen met een beperking*
6. *Aanpak onderbezette woningen*
7. *Aanpak overbezette woningen*
8. Lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen gemeente haaltert
9. *Kaart renovatieplanning Meuleveld*

BIJLAGE I: LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT ZOTTEGEM 65 +

Toewijzingsreglement voor de toewijzing, bij voorrang, aan ouderen boven de 65 jaar van een aantal aangeduide sociale woningen op het grondgebied van de gemeente, zijnde Ovenstraat 9 en 27 en Urnenstraat 22 en 44.

De voorrangsregel van deze toewijzingsreglementen geldt boven de overige voorrangsregels van artikel 6.19. Laatstgenoemd artikel is bijgevolg voor de toepassing Zottegem als volgt te lezen:

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

1. Personen vanaf 65 jaar. (Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is). Deze voorrang is enkel van toepassing op de woningen die zijn opgenomen in de lijst die in de bijlage van dit reglement is gevoegd;
2. De kandidaat-huurder voor zover een van de personen, vermeld in artikel 1, 17°, b), minstens 55 jaar oud is of een bepaalde handicap heeft, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van ouderen of aan de huisvesting van personen met die handicap;
3. De kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, vierde lid;
4. De kandidaat-huurder die overeenkomstig artikel 6.18 enz…"

In het Intern Huurreglement wordt achtereenvolgens rekening gehouden met

1° de rationele bezetting van de woning
2° de absolute voorrangsregels
3° de optionele voorrangsregels
4° de chronologische volgorde van inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

BIJLAGE II: RATIONELE BEZETTING VAN DE WONINGEN

REGELS VOOR HET BEKOMEN VAN EEN RATIONELE BEZETTING VAN DE HUURWONINGEN VAN DE C.V. NINOVE-WELZIJN				
WIJK EN WONINGTYPE	**AANTAL SLAAPKAMERS**	**TYPE SLAAPKAMER**	**MINIMUM AANTAL PERS.**	**MAXIMUM AANTAL PERS.**
Achturenwijk - Ninove				
appartementen	1	A	1	2
appartementen	2	A / B	1	3
nieuwe ééngezinswoningen	2	A / A	2	4
oude ééngezinswoningen	3	A / A / B	3	5
Pollarewijk - Ninove				
Appartementen	1	A	1	2
Appartementen	3	A / A / B	2	4
Appartementen	4	A / A / A / B	4	5
Ééngezinswoningen	5	A / A / A / A /B	5	8
gerenoveerde ééngezinswoningen	3	A / A / B	3	5
Niepersveld - Ninove				
ééngezinswoningen	2	A / B	1	3
Groeneweg - Ninove				
1-slaapkamerwoningen	1	A	1	2
appartementen	2	A / A	1	3
ééngezinswoningen	3	A / A / B	3	5
Ééngezinswoningen OUD	4	A / A / A / B	4	6
Ééngezinswoningen NIEUW	4	A / A / A / B	4	7
Berkenhof - Ninove				
Appartementen	1	A	1	2
Appartementen	2	A / B	1	3
Appartementen	2	A / A	2	4
Apppartementen	3	A / B / B	2	4
Bleekstraat - Ninove				
appartementen	2	A / B	1	3
ééngezinswoningen	3	A / A / A	3	5
Koepoort - Ninove				
appartementen	1	A	1	2
ééngezinswoningen	3	A / A / B	3	5
Witherenstraat - Ninove				
appartementen	1	A	1	2
appartementen	2	A / B	1	3
appartementen	3	A / B / B	3	4
Doornwijk – Ninove				

appartementen	1	A	1	2
appartementen	2	A / B	1	3
appartementen	3	A / A / B	3	4
appartementen	4	A / A / A / B	4	6
Polderbaan - Ninove				
appartementen	1	A	1	2
appartementen	2	A / B	1	3
Denderwindeke				
appartement	1	A	1	2
appartement	2	A / B	1	3
Appartement	2	A / A	2	4
Meuleveld - Appelterre				
appartementen	2	A / A	*1**(2)	4
appartementen	3	A / A / B	*1**(3)	5
ééngezinswoningen	3	A / A / A	3	6
Eversem – Okegem				
1-slaapkamerwoningen	1	A	1	2
ééngezinswoningen	3	A / A / A	3	6
'Fonteintje – Okegem				
ééngezinswoning	1	A	1	2
Kleine Dries – Haaltert				
Appartementen	1	A	1	2
Appartementen	2	A / B	2	3
Appartementen	3	A / B / B	3	4
Ééngezinswoningen	3	A / B / B	3	4
Ééngezinswoninge	3	A / A / B	3	5
ééngezinswoningen	4	A / A / B / B	4	6
Lippenhove – Zottegem				
ééngezinswoningen	3	A / A / A	3	6
ééngezinswoningen	3	A / A / B	3	5
éngezinswoningen	4	A / A / A / A	4	7
appartementen	1	A	1	2
appartementen	2	A / B	2	3
appartementen	2	A / A	2	4
appartementen	3	A / B / B	3	4

gehuwden en/of samenwonenden worden voor deze kolom beschouwd als zijnde 1 persoon
het cijfer "2" in de kolom "minimum aantal personen" verwijst naar ouder en kind, niet koppel.

kinderen van verschillend geslacht worden geacht niet dezelfde slaapkamer te betrekken

kinderen worden geacht niet dezelfde slaapkamer te betrekken als de ouder(s)

inwonende ascendenten moeten over een eigen slaapkamer kunnen beschikken

*enkel voor inwoners van Appelterre die verplicht verhuizen omwille renovatie/verkoop

In uitzonderlijke gevallen kan er afgeweken worden van de Rationele bezetting, wanneer de KH kan aantonen dat hij/zij een extra kamer ndoig heeft om medische redenen

BIJLAGE III: KOSTEN EN LASTEN TEN LASTE VAN DE HUURDER EN DE VERHUURDER

Cf. KSH bijlage 3
Kosten en lasten ten laste van de huurder en de verhuurder.

Artikel 1

§1. De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald:

1° De kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;

2° De kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;

3° De kosten verbonden aan:

a) Het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal;
b) Het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen- en containers;
c) Het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
d) Ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;
e) het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

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

5° De premiekost van de clausule afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten, evenals de werkingskosten van de verhuurder betreffende het behandelen van schadedossiers;

6° De kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schoteltelevisie of – radioantenne;

7° De belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;

8° Elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van het in werking treden van dit besluit geen rekening kon worden gehouden.

De werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van de verhuisaanvragen van de huurder die niet vallen onder de toepassing van artikel 19, eerste lid, artikel 37bis, of artikel 37ter van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, vallen ten laste van de huurder.

§2. De kosten en lasten welke ten laste van de verhuurder vallen, zijn deze verbonden aan de eigendom van de woning, zoals:
1° De kosten verbonden aan het berekenen en opvolgen van de maandelijkse voorafbetalingen en de jaarlijkse afrekening betreffende de kosten en lasten uit artikel 1 - §1;
2° De kosten verbonden aan:

a) De aanleg van groenruimten;
b) Grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals bijvoorbeeld het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen;
c) De aankoop, de installatie, het herstellen en het groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssytstemen;

3° De belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het bezit van de woning.

Artikel 2

Als de verhuurder een onderhoudscontract heeft afgesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste valt van de huurder, aan hem worden doorgerekend.

Artikel 3

De aan de huurder aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten.

Artikel 4

Als de verhuurder de kosten of lasten, vermeld in artikel 1 - §1, moet verdelen onder meerdere huurders, gebeurt dit op de hierna vermelde wijze:

1° Voor de kosten, vermeld in artikel 1 - §1 - 1ste, wordt het verbruik per woningcomplex of per kostenplaats ->

- Als er individuele tellers per woning bestaan:
  Bepaald aan de hand van de tellerstand.
  De kost van de huur, het onderhoud en het gebruik van de tellers wordt gelijk verdeeld over de woningen.
- Als er enkel een collectieve teller staat met individuele meettoestellen in de woningen:
  De kost wordt verdeeld op basis van de opname van de individuele meterstand of op basis van de verdeelsleutel die wordt aanbevolen door de firma die de meters installeerde. De kostprijs van de huur, het onderhoud en de opname van de meettoestellen wordt gelijk verdeeld over het aantal woningen, evenals eventuele andere vaste kosten.
- Als er enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen van water:
  Verdeeld volgens het aantal bewoners per woning.
- Het verbruik van gas, stookolie, elektriciteit en andere energie wordt gelijk of proportioneel op basis van de oppervlakte van de woningen verdeeld en dit naargelang de beslissing van de verhuurder.

2° De kosten, vermeld in artikel 1 - §1 – 2de, worden per woningcomplex gelijk verdeeld over het aantal woningen.
Indien er enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen en het verbruik van de gemene delen niet kan worden vastgesteld, wordt de totale verbruikskost per woningcomplex verdeeld overeenkomstig de werkwijze vermeld in 1ste.

3° De kosten, vermeld in artikel 1 - §1 – 3de en 4de, worden gelijk verdeeld over het aantal woningen waarvoor ze werden gemaakt.

4° Als de omnium brandverzekering, vermeld in artikel 1 - §1 – 5de, betrekking heeft op meerdere woningen, verdeelt de verhuurder de kostprijs van de premie van de afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden gelijk over het aantal woningen, of volgens de sleutel die de verzekeraar aanbeveelt.

5° De kosten, vermeld in artikel 1 - § 1 – 6de, worden gelijk verdeeld onder de huurders die van de antenne gebruik maken.

6° Als de kosten, vermeld in artikel 1 - §1 – 7de en 8ste, samenhangen met de kosten, vermeld in artikel 1 - §1 – 1ste, worden ze per woningcomplex verdeeld conform de verdeling van de desbetreffende verbruikspost.
In de andere gevallen worden zij gelijk of proportioneel op basis van het aantal bewoners of de oppervlakte van de woningen verdeeld over het aantal woningen waarvoor de kosten werden gemaakt en dit naargelang de beslissing van de verhuurder.

Overzicht algemene huurlasten 2021

Onderhoud verwarmingsinstallatie	€ 7
Brandverzekering	€ 1

Overzicht huurlasten (forfaitaire kosten) gemeenschappelijke delen appartementen 2021

Achturenwijk	€ 10
Pollarewijk	€ 10
Bleekstraat	€ 10
Berkenhof 1K	€ 30
Berkenhof 2K	€ 15
Graanmarkt	€ 20
Witherenstraat 14 – 16	€ 20
Witherenstraat 56 - 58	€ 10
Doornwijk	€ 10
Polderbaan	Kost afhankelijk van aandeel appartement
Appelterre	€ 10

Overzicht huurlasten (vaste kost zonnepannelen) gemeenschappelijke delen appartementen 2021

Pollarewijk	€ 9,6
Berkenhof 1K	€ 9,6
Berkenhof 2K	€ 9,6

BIJLAGE IV: TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR SOCIALE HUISVESTING VOOR 65+ GRONDGEBIED STAD NINOVE

Inleiding

Ninove kiest voor een lokaal toewijzingsreglement dat voorrang geeft aan ouderen vanaf 65 jaar bij de toewijzing van een beperkt aantal sociale huurwoningen in de gemeente.

Het toewijzingsreglement blijft binnen de grenzen van de Omzendbrief "betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen" (Omzendbrief W/2014/01 van 23 januari 2014) en volgt bij de opmaak de vereenvoudigde procedure.

Het college van burgemeester en schepenen nam op 13 november 2014 het besluit om een lokaal toewijzingsreglement op te maken en legde daarin de procedure vast (gemeentelijke beslissing in de zin van art. 26, §2, 2e lid, 1° van het Sociaal Huurbesluit van 12 oktober 2007 zoals gewijzigd door het Besluit van de Vlaamse Regering van 30.09.2011).

Er is geopteerd om een lokaal toewijzingsreglement op te maken dat voorrang geeft aan ouderen vanaf 65 jaar.
De vraag tot opmaak van dit toewijzingsreglement is ontstaan bij het lokaal woonoverleg in Ninove op 24 oktober 2014 (zie bijlage lokaal woonoverleg als bijlage).

Op basis van het collegebesluit en het voorstel van het lokaal woonoverleg, is een ontwerp tot lokaal toewijzingsreglement tot stand gekomen.

Het reglement is positief geadviseerd door alle deelnemers van het woonoverleg op 9 oktober 2015 (gemeente, OCMW Ninove, SHM Ninove Welzijn, SHM Denderstreek, SVK Zuid-Oost-Vlaanderen).

Daarna is het ter bespreking en goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad van Ninove van 26.11.2015.

Na goedkeuring door de gemeenteraad moet de gemeente het reglement met bijhorende verslagen en bijlagen opsturen naar de Afdeling Woonbeleid van het Agentschap Wonen-Vlaanderen (Phoenixgebouw, Koning Albert-II Laan 19 bus 40, B-1210 Brussel), dat het dossier voorbereidt voor de minister van Wonen.

De minister heeft 90 dagen tijd om te beslissen of ze het reglement goedkeurt (voorbereiding inbegrepen). Neemt de minister binnen die tijd geen beslissing, wordt het reglement geacht goedgekeurd te zijn.

Toelichting

De Vlaamse codex Het Sociaal Huurbesluit van 12 oktober 2007 geeft aan gemeenten de mogelijkheid om een eigen lokaal toewijzingsreglement te maken voor de toewijzing van sociale huurwoningen op haar grondgebied (art. 25 tot en met 29 van het Sociaal Huurbesluit). Er zijn drie domeinen waar een voorrang kan worden ingebouwd:

- Lokale binding
- Leefbaarheid
- Een of meerdere doelgroepen

Dit toewijzingsreglement wil een invulling geven aan het domein 'doelgroepen', met als doelgroep kandidaat-huurders van 65 jaar of ouder.

Volgens de Omzendbrief W/2014/01 van 23 januari 2014 van de minister van Wonen kan een gemeentelijk toewijzingsreglement met als doelgroep ouderen volgens een soepeler procedure opgesteld worden indien het reglement binnen bepaalde grenzen blijft:

- het reglement mag de leeftijdsgrens voor de voorrang voor ouderen niet lager dan 65 jaar leggen;
- de voorrang mag voor maximum 1/4 van het bestand aan sociale huurwoningen gelden en voor maximum 1/3 van de sociale huurwoningen met 1 of 2 slaapkamers.

De stad Ninove wenst 27 woningen met een voorrang voor ouderen vanaf 65 jaar te voorzien. Daarmee blijft ze binnen de grenzen van de Omzendbrief (zie ook bijlagen met cijfergegevens) De 27 woningen waarvoor een voorrang voor senioren vanaf 65 geldt, zijn opgesomd in een aparte lijst, als bijlage bij het reglement.

Het reglement is uitdrukkelijk niet van toepassing op de sociale huurwoningen van het Sociaal Verhuurkantoor Zuid-Oost-Vlaanderen op het grondgebied van Ninove.

Het reglement voor de toewijzing bij voorrang aan ouderen vanaf 65 jaar van aangeduide sociale woningen/appartementen op het grondgebied van Ninove

Dit reglement geeft invulling aan Hoofdstuk V, Afdeling V van het Sociaal Huurbesluit van 12 oktober 2007 en volgt de procedure en beperkingen van Omzendbrief W/2014/01 van 23 januari 2014 van de Vlaamse minister van Wonen.

Definitie van de doelgroep

Art. 1: Het gemeentelijk toewijzingsreglement van Ninove neemt een doelgroep ouderen op. Voor de toepassing van dit reglement wordt de doelgroep ouderen als volgt gedefinieerd: Personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is.

Voorrangsregel

Art. 2. De doelgroep ouderen krijgt voorrang bij de toewijzing van de sociale huurwoningen die zijn opgenomen in bijlage 1 van dit reglement. Voor de overige sociale huurwoningen in de gemeente geldt deze bijzondere voorrang voor ouderen vanaf 65 jaar niet. Het reglement is niet van toepassing op de woningen die verhuurd worden door het Sociaal Verhuurkantoor Zuid-Oost-Vlaanderen.

Plaats van de voorrangsregel

Art. 3. De voorrangsregel van dit gemeentelijk reglement geldt boven de overige voorrangsregels van artikel 19, 1e lid van het Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007.

Uitvoering van het reglement

Art. 4. De gemeenteraad belast de sociale huisvestingsmaatschappijen Ninove Welzijn en Denderstreek met de uitvoering van dit reglement, die de voorrangsregel opnemen in hun intern huurreglement.

Inwerkingtreding

Art. 5. Het reglement treedt in werking op de eerste dag nadat de gemeente de goedkeuring van de minister heeft ontvangen. Bij gebrek aan een beslissing van de minister treedt het reglement in werking negentig dagen nadat de administratie van de minister (Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid) de ontvangst van het toewijzingsreglement heeft gemeld.

Bekendmaking van het reglement

Art. 6. Het toewijzingsreglement is een openbaar document. Het reglement is ter beschikking bij de receptie van de SHM Ninove Welzijn, SHM Denderstreek en bij het informatieloket van het OCMW en de gemeente. Het is ook ter beschikking op de gemeentelijke website.

Een afschrift van het toewijzingsreglement wordt bezorgd aan de toezichthouder op de sociale huisvesting, dit is de Afdeling Toezicht van het Agentschap Inspectie RWO (Koning Albert II-laan 19 bus 22, 1210 Brussel).

BIJLAGE V - LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT NINOVE – DOELGROEP MENSEN MET EEN BEPERKING

Dit reglement geeft invulling aan artikel het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Versie na woonoverleg 20.10.2017 en na overleg met VZW De Dorpel als belangrijkste actor voor de doelgroep in de gemeente.

DEFINITIE VAN DE DOELGROEP

Art. 1:

§1. Het gemeentelijk toewijzingsreglement van Ninove neemt volgende doelgroep op: mensen met een beperking, zoals bepaald in §2, of met een vermoeden van een beperking, zoals bepaald in §3, die zelfstandig wonen of gaan wonen en die daarbij begeleiding krijgen van een erkende begeleidingsdienst.

Een erkende begeleidingsdienst is een vergunde zorgaanbieder die erkend is door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH).

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

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

BEGELEIDINGSOVEREENKOMST

Art. 2

De doelgroep zoals gedefinieerd in artikel 1 krijgt voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning op het grondgebied van de stad Ninove. Om voor de voorrang in aanmerking te komen, moet de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing een begeleidingsovereenkomst gesloten hebben met een erkende begeleidingsdienst, volgens het model dat bij dit reglement gevoegd is als bijlage 1.

VOORRANGSREGEL

Art. 3

Kandidaat-huurders die ingeschreven zijn op het inschrijvingsregister van de sociale huisvestingsmaatschappij Ninove Welzijn krijgen voorrang volgens het eerste stelsel, omschreven in artikel 4.

Kandidaat-huurders die ingeschreven zijn op het inschrijvingsregister van de sociale huisvestingsmaatschappij Denderstreek krijgen voorrang volgens het tweede stelsel, omschreven in artikel 5.

Bij de toewijzing van nieuw gerealiseerde woningen die tegelijk worden opgeleverd binnen één project of één wijk of straat kan de voorrang slechts een keer worden toegepast.

Art. 4

In het eerste stelsel geeft de sociale verhuurder voorrang aan de doelgroep bij elke eerste toewijzing van het kalenderjaar van een woning bestemd voor een alleenstaande of een koppel en bij elke eerste toewijzing van een woning bestemd voor een gezin ongeacht het aantal personen ten laste. Per kalenderjaar zijn maximaal twee toewijzingen mogelijk met een voorrang op basis van dit reglement.

Art. 5

In het tweede stelsel geeft de sociale verhuurder voorrang aan de doelgroep bij elke eerste toewijzing van het kalenderjaar.

PLAATS VAN DE VOORRANGSREGEL

Art. 6

De voorrangsregel van dit gemeentelijk reglement geldt boven de overige voorrangsregels van artikel 19, 1e lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

De voorrangsregel is niet van toepassing bij woningen die met voorrang toegewezen worden aan ouderen vanaf 65 jaar zoals bepaald in het lokaal toewijzingsreglement van de gemeenteraad van Ninove van 26 november 2015.

UITVOERING VAN HET REGLEMENT

Art. 7

De gemeenteraad belast de sociale huisvestingsmaatschappijen Ninove Welzijn en Denderstreek met de uitvoering van dit reglement, die de voorrangsregel opnemen in hun intern huurreglement.

INWERKINGTREDING

Art. 8

Het reglement treedt in werking op de eerste dag nadat de gemeente de goedkeuring van de minister heeft ontvangen. Bij gebrek aan een beslissing treedt het reglement in werking negentig dagen nadat de administratie van de minister de ontvangst van het toewijzingsreglement heeft gemeld.

BEKENDMAKING VAN HET REGLEMENT

Art. 9

Het toewijzingsreglement is een openbaar document. Het reglement is beschikbaar op de website van de stad Ninove en ligt ter inzage bij het onthaal van de sociale huisvestingsmaatschappijen Ninove Welzijn en Denderstreek, de dienst wonen van de stad en de sociale dienst van het OCMW van Ninove.
Een afschrift van het toewijzingsreglement wordt bezorgd aan de toezichthouder op de sociale huisvesting, dit is de Afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen-Vlaanderen (Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22, 1000 Brussel).

BIJLAGE VI - AANPAK ONDERBEZETTING (KSH HFST. VIIter)

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

Het VCW 2021 Art 6.57. voorziet expliciet de ruimte voor Ninove Welzijn om de beleidsvisie in deze, geënt op de lokale context:

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

Een woning is volgens het VCW 2021. onderbezet als:

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

Ninove Welzijn heeft op de Raad van Bestuur [d.d. 19/09/2018) volgende aanpak afgesproken om de onderbezetting aan te pakken, rekening houdend met de lokale context.

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

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

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

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

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

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

Voor de eerste toepassing van deze aanpak wordt volgende timing gehanteerd:

Fasering	**Voorstel timing**
Inventarisatie	06/ 2018
Tweede fase *Onderbezetting groter dan 2*	11/ 2018
Derde fase *Onderbezetting gelijk aan 2*	2019

De timing na de inventarisatie betreft telkens de start van de communicatie naar de huurder. Het vervolg van de procedure is afhankelijk van de lokale context. De resultaten zijn vooral afhankelijk van het aantal geschikte kleinere woningen die ter beschikking komen.

De huurder die onderbezet woont wordt eerst gevraagd zich in te schrijven in het register. Zo kan hij voorkeuren aangeven op basis van KSH art. 10 inzake type en ligging, zolang deze maar voldoende mogelijkheden op een niet onderbezette toewijzing garanderen.

Ninove Welzijn kan op basis van de inventarisatie ook trachten via een aanmoedigingsbeleid een betere bezetting van zijn patrimonium na te streven. Het betreft dan het aanbod van woningen die niet per se 'valabel' zijn volgens hierna vermelde definitie, maar wel de onderbezetting oplossen. Bij weigering zijn hier geen consequenties aan verbonden.

Als de huurder die onderbezet woont zich niet op vrijwillige basis inschrijft in het register kan Ninove Welzijn een 'valabel' aanbod doen aan de huurder en dit dus zonder rekening te houden met voorkeuren naar type en ligging.'] Dit is een aanbod dat voldoet aan volgende voorwaarden:

De woning die wordt aangeboden, moet aan de volgende voorwaarden voldoen:
1° de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken;
2° de woning ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning;
3° de reële huurprijs, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid,

1° tot en met 8°, van bijlage III, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, van bijlage III.

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

Elk jaar worden de resultaten van de aanpak onderbezetting voorgelegd aan de Raad van Bestuur die in functie van de evaluatie de aanpak bijstuurt en deze openbaar maakt zoals hoger beschreven [eventueel toe te voegen: 'door opname in het Interen Huurreglement', 'via de website', 'in het informatieblad',...].

BIJLAGE VII – AANPAK OVERBEZETTING

Cf. Art. 5, §1 laatste lid VWC

De omvang van de huurwoning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling. (bijlage 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen van 12 juli 2013)

De verhuurder heeft de verplichting om situaties van overbezetting tegen te gaan en weg te werken. SHM Ninove Welzijn hanteert volgende aanpak:

- De **eerste fase** start met het in kaart brengen van de overbezetting.
- Het gezin dat overbezet woont, krijgt een brief waarin wordt uitgelegd waarom ze onderbezet wonen en hoe Ninove-Welzijn dit aanpakt, en met de mogelijke consequenties. Aansluitend volgt een huisbezoek of gesprek op kantoor, naar voorkeur van de huurder.
- Het gezin dat overbezet woont wordt eerst gevraagd zich in te schrijven in het register. Op die manier kan hij voorkeuren aangeven op basis van KSH art. 10 inzake type en ligging, zolang deze maar voldoende mogelijkheden op een niet overbezette toewijzing garanderen.

  De huidige huurders die overbezet wonen, wordt gevraagd om zich in te schijven vóór 31/12/2019.

  Het overzicht van onderbezette woonsituaties wordt 2 x per jaar herbekeken. De nieuwe gezinnen die overbezet wonen krijgen 1 maand om zich in te schrijven.

- Indien van toepassing: een meerderjarig kind uit een overbezet gezin kan alleen ingeschreven worden, waardoor – na verhuis – de overbezetting van het gezin verdwijnt. Deze Kandidaat-huurder krijgt prioriteit. (navraag VMSW)
- Het gezin dat overbezet woont, krijgt 2 woonaanbiedingen.
- Indien de huurder systematisch weigert om mee te werken, en de aangeboden woningen weigert, wordt er overgegaan tot opzeg.

Ontstaat er toch een situatie van overbezetting, bijvoorbeeld door natuurlijke aangroei van het gezin, in een woning met de maximale capaciteit in het patrimonium van SHM Ninove-Welzijn, kan er doorverwezen worden naar OCMW of eventueel een andere sociale verhuurder. Indien de huurder systematisch weigert om mee te werken, wordt er overgegaan tot opzeg.

Er wordt nagekeken of de rationele bezetting van het patrimonium Van SHM Ninove-Welzijn strookt volgens de normen van Vlaamse Wooncode voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling. Dit op volgende wijze:

- De rationele bezetting van nieuwbouwprojecten vergelijken met normen Vlaamse Wooncode. De afmetingen zijn gekend via de plannen
- Het overige patrimonium: bij iedere nieuwe verhuring wordt een conformiteitscontrole aangevraagd. Deze normen worden vergeleken met de huidige rationele bezetting.

BIJLAGE VIII – LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR SOCIALE HUURWONINGEN GEMEENTE HAALTERT

Art. 1: Toepassingsgebied
Het lokaal toewijzingsreglement is van toepassing op alle woongelegenheden die op het grondgebied van Haaltert door sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd.

Art. 2: Voorrangsregeling
Het lokale toewijzingsreglement staat niet los van het standaardsysteem voor de toewijzing van sociale huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen zoals vermeld in de artikelen 18, 19 en 20 van het Kaderbesluit sociale huur.

De voorrangsregeling op basis van lokale binding is een voorrangsalternatief voor de bestaande optionele voorrangsregels uit het standaardsysteem.

De andere regels uit het standaardluik namelijk de rationele bezetting, de absolute voorrangsregels en de chronologie blijven onverkort van kracht.

Voor de verhuurder waarop het toewijzingsreglement van toepassing is, vervallen de optionele voorrangsregels, vermeld in artikel 20§1, eerste lid, 1° van het Sociaal Huurbesluit en worden de voorrangsregels vervangen door de regeling op basis van lokale binding. Alle kandidaat huurders, worden eerst onderworpen aan onderstaande voorrangsregeling waarbij het cascadesysteem wordt toegepast. Er wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan:

1. Kandidaat huurders die onafgebroken vanaf de geboorte in Haaltert wonen
2. Kandidaat huurders die minimum 25 jaar in Haaltert wonen of gewoond hebben;
3. Kandidaat huurders die vóór de leeftijd van 25 jaar minimaal 10 jaar in Haaltert wonen of gewoond hebben;
4. Kandidaat huurders die 10 jaar in Haaltert wonen of gewoond hebben;
5. Kandidaat huurders die in de periode van 10 jaar voor de toewijzing minstens 5 jaar onafgebroken inwoner van Haaltert zijn geweest.

Art. 3: Uitvoering
De sociale huisvestingsmaatschappijen actief op grondgebied Haaltert worden belast met de toepassing en uitvoering van dit reglement.

Art 4: Goedkeuring wijzigingen
Elke wijziging aan dit reglement wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het lokaal woonoverleg, de gemeenteraad en aan de bevoegde minister of zijn gemachtigde.

Art 5: Bekendmaking
Dit reglement is aangenomen bij beslissing van de gemeenteraad op 30 november 2020 en zal worden bekendgemaakt via de webtoepassing van de gemeente Haaltert binnen de tien dagen na goedkeuring, zijnde uiterlijk op 10 december 2020.

De bepalingen van het goedgekeurde reglement zullen meegedeeld worden aan de kandidaathuurders bij inschrijving en aan de kandidaat-huurders die reeds zijn ingeschreven.

Een afschrift van het toewijzingsreglement zal verstuurd worden naar de sociale huisvestingsmaatschappijen actief op grondgebied Haaltert.

Art 6: Inwerkingtreding
Het reglement treedt in werking ten vroegste na het verstrijken van de termijnen van het vernietigingstoezicht van de Vlaamse regering zoals bepaald in artikel 95, §2 Vlaamse wooncode.