Gorsemweg 53
3800 Sint-Truiden
Tel. 011/68.33.79

INTERN HUURREGLEMENT

Conform art. 6.1 van het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen, goedgekeurd door de raad van bestuur dd. 22/03/2012 en aangevuld ingevolge

- het lokaal toewijzingsreglement voor ouderen:
  - van de stad Sint-Truiden (laatst gewijzigd en goedgekeurd door de gemeenteraad dd. 26/09/2016 en door de bevoegde Minister respectievelijk dd. 29/11/2016);
  - van de gemeente Gingelom (laatst gewijzigd en goedgekeurd door de gemeenteraad dd. 29/01/2015 en door de bevoegde Minister dd. 14/04/2015).
- het lokaal toewijzingsreglement voor alleenstaanden met minstens 1 minderjarig kind:
  - van de stad Sint-Truiden (goedgekeurd door de gemeenteraad dd. 27/09/2021 en door de bevoegde Minister dd. 17/01/2022).

De laatste aanpassing werd goedgekeurd door de raad van bestuur op 30/03/2023.

Verwijzend naar de Vlaamse Codex Wonen (VCW) en haar uitvoeringsbesluit (BVCW) van 2022. In uitvoering hiervan legt cv Nieuw Sint-Truiden een aantal regels vast in haar intern huurreglement.

Het intern huurreglement geldt voor onbepaalde duur en kan bijgestuurd worden ten gevolge na evaluatie van het reglement.

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

Inhoud

1. Inschrijving ... 3

1.1. Inschrijvingsvoorwaarden ... 3

1.2. Keuze, Keuzedata, Keuzegebieden ... 7

1.3. Registers ... 8

2. Toelatingsvoorwaarden en toewijzingsregels ... 9

2.1 Toelatingsvoorwaarden ... 9

2.2. Toewijzingsregels ... 9

3. Weigeren van een toewijzing of versneld toewijzen ... 13

4. Schrapping of splitsing van een kandidatuur ... 15

5. Gemeentelijke toewijzingsreglementen en samenwerkingsverbanden Wonen-Welzijn ... 17

6. Andere toewijzingsregels (verhuring buiten sociaal huurstelsel) ... 18

7. Specifieke invulling rationele bezetting ... 19

8. Specifieke invulling vergoeding wegens onderbezette – overbezette woongelegenheden ... 22

9. Specifieke invulling prioritaire ruiling (mutatie) ... 24

10. Huurovereenkomst en tijdelijke bijwoning ... 25

11. Ontbinding en beëindiging van de huurovereenkomst ... 26

11.1 Opzeg door verhuurder ... 27

11.2 Opzeg door huurder ... 29

11.2 Van rechtswege ontbonden ... 29

12. Huurwaarborg ... 30

12.01 Waarborg in handen van de verhuurder gestort ... 30

12.02 Gespreide betaling ... 31

12.03 Tussenkomst van het OCMW ... 31

13. Plaatsbeschrijving ... 31

14. Huurlasten ... 32

14.1 Brandverzekering ... 32

15. Verhaal en beroepschrift bij toezichthouders ... 33

15.1 Verhaal (art. 5.245 BVCW) ... 33

15.2 Beroepschrift ... 34

1. Inschrijving

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, wordt een kandidaat-huurder ingeschreven in het inschrijvingsregister. De kandidaat-huurder moet voldoen aan een aantal voorwaarden die moeten gestaafd worden met bepaalde documenten. Sommige documenten dient de kandidaat-huurder zelf aan te leveren, andere documenten kunnen opgevraagd worden door cvba Nieuw Sint-Truiden bij de bevoegde instanties. Door zich in te schrijven geeft de kandidaat-huurder de toestemming aan cvba Nieuw Sint-Truiden om de bewijsstukken op te vragen.

De persoon wordt maar (mee) ingeschreven in het inschrijvingsregister op moment dat alle noodzakelijke stukken waaruit blijkt dat die persoon voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, ter beschikking van de verhuurder zijn. Dat moment is de inschrijvingsdatum.

1.1. Inschrijvingsvoorwaarden [1]

Het overzicht van de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden, zoals hierna weergegeven, is louter en alleen voor het informatieve doel van de kandidaat-huurder zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden; noch ten voordele, noch ten nadele. Cvba Nieuw Sint-Truiden verwijst formeel naar de integrale tekst van (B)VCW.

De VCW bepaalt **4 voorwaarden**, te voldoen door de kandidaat-huurder, om ingeschreven te kunnen worden voor een sociale huurwoning (art. 6.8 VCW).
Bij de inschrijving meldt de persoon die zich wil inschrijven wie als toekomstige referentiehuurder wordt aangewezen.

1.1.1. De leeftijdsvoorwaarde

De kandidaat-huurder is minstens **18 jaar** op het ogenblik van de inschrijving of hij is een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van een erkende dienst of een OCMW.

1.1.2. De inkomensvoorwaarde

De kandidaat beschikt niet over een referentie-inkomen[2] dat de inkomensgrenzen, vermeldt in art. 6.13 van het BVCW, overschrijdt.

Als er geen referentie-inkomen is of de som is gelijk aan 0, dan zal het huidig inkomen (inkomen van de laatste 3 maanden) in aanmerking worden genomen.

---

[1] De volgende personen worden afgetoetst aan de inschrijvingsvoorwaarden:
- de toekomstige referentiehuurder
- de persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentiehuurder gehuwd is, wettelijk samenwonend is, of die zijn feitelijke partner is. Een persoon kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat hij een feitelijke partner is. De verklaring op erewoord wordt geldig na validering door de referentiehuurder, die hoogstens één feitelijke partner tegelijkertijd kan erkennen.

[2] Referentie-inkomen: het netto-belastbaar inkomen ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft (maximaal 3 jaar voorafgaand aan het jaar van inschrijving). Het is mogelijk dat er binnen één gezin verschillende inkomensjaren gebruikt worden.

Indien het referentie-inkomen te hoog is, maar de kandidaat kan aantonen dat zijn huidig inkomen onder de inkomensgrenzen gedaald is, kan hij ingeschreven worden.

De verhuurder kan in individuele gevallen afwijken van de inkomensvoorwaarde voor zover de persoon die zich wil inschrijven tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten overeenkomstig art. 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling. In dat geval wordt het actueel besteedbaar inkomen van de persoon die zich wil inschrijven in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen.

1.1.3. De eigendomsvoorwaarde

Via een verklaring op eer kan de kandidaat-huurder aantonen dat hij voldoet aan de eigendomsvoorwaarde.

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

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

Men kan wel worden **ingeschreven** met eigendom wanneer het gaat om een woning:

a) in het Vlaams Gewest onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is
op voorwaarde dat:
   - de kandidaat-huurder zich binnen de 2 maanden na de verklaring komt inschrijven;
   - de woning wordt bewoond door de kandidaat-huurder op moment van het conformiteitsonderzoek dat aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaar verklaring (art. 3.12 of art. 3.16 VCW) of onbewoonbaarverklaring (art. 135 NGW);
   - de ontruiming noodzakelijk is.

b) in het Vlaams Gewest die onaangepast is en die bewoond is door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen;
De onaangepastheid moet van die aard zijn dat ze niet door een eenvoudige ingreep weg te werken is (bv. een hellend vlak aanbrengen, een douche plaatsen i.p.v. een bad…) of niet het resultaat is van gebrek aan onderhoud.
De kandidaat-huurder dient het dossier te staven met documenten uitgaande van een geneesheer met een duidelijke omschrijving van de medische beperkingen.
Het directiecomité bepaalt, na verslag van de interne diensten, of er sprake is van onaangepastheid waarna inschrijven al dan niet mogelijk wordt.
De kandidaat-huurder kan enkel ingeschreven worden voor woningen die aan de handicap/beperking aangepast zijn.
Ouderen zonder specifieke handicap komen niet in aanmerking voor deze uitzondering.

c) die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning. De woning moet niet in het Vlaamse gewest gelegen zijn.

d) die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is.

e) die moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in kader van:
   - de woningkwaliteitsbewaking;
   - een verrichting door een sociale woonorganisatie;
   - in het kader van een sociaal beheersrecht.

f) de woning die bewoond wordt door een persoon die zich wil inschrijven en dit het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van art. 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.

Een natuurlijk persoon kan zich toch laten inschrijven in de volgende gevallen:

- hij heeft een woning of een perceel bestemd voor woningbouw samen met zijn (ex-)partner (ook wettelijke en feitelijke (ex-)partners) volledig in volle eigendom, volledig in vruchtgebruik, met een volledig recht van erfpacht of opstal of volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik gegeven, op voorwaarde dat de vermelde personen de sociale woning niet mee gaan bewonen;
- hij heeft een woning of een perceel bestemd voor woningbouw:
  - gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos verworven;
  - een gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik kosteloos verworven;
  - bezwaard met een gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal kosteloos verworven.

In alle bovenstaande gevallen, behalve bij punt d), moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning de woning vervreemden. Als er gegronde redenen zijn, kan de verhuurder instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

1.1.4. Verblijfsvoorwaarde

Vanuit het streven naar een duurzame bewoning, woonzekerheid en het samenleven in de wooncomplexen komen alleen personen die recht hebben op een duurzaam verblijf, in aanmerking voor een sociale huurwoning.
De kandidaat-huurder dient ingeschreven te zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Inschrijving in het wachtregister volstaat niet.
Erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden kunnen zich reeds inschrijven voor een sociale woning met het vluchtelingenattest en een brief met een positieve beslissing van het CGVS. Die documenten bewijzen immers hun recht op duurzaam verblijf. De effectieve inschrijving in het vreemdelingenregister in de gemeente is de administratieve verwerking van dat rechtsfeit. Voor een toewijzing van een sociale huurwoning wordt wel verwacht dat de erkende vluchteling of subsidiair beschermde effectief is ingeschreven in het vreemdelingenregister.
Personen die bij gebrek aan bestaansmiddelen niet langer in het bevolkings- of vreemdelingenregister staan, hebben het recht om ingeschreven te worden op een referentieadres in de gemeente waar ze gewoonlijk vertoeven. Het referentieadres is afdoende om te voldoen aan de voorwaarde van het recht op duurzaam verblijf.

1.1.5. Taalkennisvereiste voor bestaande huurders (sinds 01/11/2017) en de wijziging voor nieuwe huurders (sinds 01/01/2023)

De taalkennisvereiste is een huurdersverplichting. De inschrijving, toewijzing of toetreding kan niet geweigerd worden omdat een kandidaat-huurder niet voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands. Bij inschrijving wordt wel al nagegaan of de kandidaat-huurders voldoen aan de basistaalvaardigheid.

A. Taalkennisvereiste voor huurders sinds 01 november 2017 én voor 01 januari 2023

Bestaande huurders (ondertekening van de huurovereenkomst voor 01/01/2023) moeten één jaar nadat zij huurder zijn geworden over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken, tenzij ze vrijgesteld zijn of een uitstel hebben gekregen. Dit is het niveau Nederlands dat overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.
De kandidaat-huurder die niet voldoet, wordt expliciet geïnformeerd dat hij dit na één jaar sociaal huren wel moet hebben. De huurder die bij toewijzing of toetreding niet voldeed aan de basisvaardigheid Nederlands wordt één jaar nadat hij huurder geworden is gecontroleerd op de taalkennisverplichting.

B. Taalkennisvereiste voor kandidaat-huurders vanaf 01 januari 2023

Vanaf 1 januari 2023 moet een sociale huurder, twee jaar na de start van de huurovereenkomst, de Nederlandse taal kennen op het niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Talen.
De kandidaat-huurder die niet voldoet, wordt expliciet geïnformeerd dat hij dit na twee jaar sociaal huren wel moet hebben. De huurder die bij toewijzing of toetreding niet voldeed aan het basisniveau Nederlands A2 wordt twee jaar nadat hij huurder geworden is gecontroleerd op de taalkennisverplichting.

1.1.6. Inschrijving bij VDAB voor werkzoekenden (sinds 01/01/2023)

Vanaf 01/01/2023 moet de huurder zich inschrijven bij VDAB wanneer hij werkzoekende is. Op die manier wil de Vlaamse Regering de kansen van die huurders op de arbeidsmarkt vergroten. Deze verplichting is niet enkel geldig voor de hoofdhuurder(s) maar ook voor de echtgeno(o)t(e), wettelijke samenwoner of feitelijke partner met wie deze huurder al minstens één jaar samenwoont.

De nieuwe verplichting geldt voor alle huurders die woonachtig zijn in een sociale huurwoning en die werkzoekenden zijn, tussen de 18 en 65 jaar zijn en nog niet zijn ingeschreven bij VDAB als werkzoekenden.

Wie een leefloon ontvangt van het OCMW, arbeidsongeschikt of invalide is, of een erkende handicap heeft, dient niet te voldoen aan deze verplichting.

Voor het eerste jaar hebben bestaande huurders hiervoor de tijd tot 31 maart 2023.

Als de huurder bij de inwerktreding van de huurovereenkomst nog niet aan de verplichting voldoet, dan zal er hem/haar een periode van 30 kalenderdagen gegeven worden om zich in regel te stellen. Deze regels is tevens van toepassing voor reeds zittende huurders. De periode van 30 kalenderdagen gaat van start op de dag dat de eerste brief wordt verstuurd met de vermelding dat de huurder of zijn inwonende partner niet voldoet aan deze huurdersverplichting.

De controle zal gebeuren op moment van toewijzing en voeren daarna een driejaarlijkse controle uit op het naleven van deze huurdersverplichting.

Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van een sociale woning bij dezelfde verhuurder, hoeft hij niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden. In het kader van renovatie, sloop of aanpassingswerken hoeft hij ook niet aan de voorwaarden te voldoen indien hij verhuist naar een sociale woning van een andere verhuurder (art. 6.8, §2 VCW).

1.2. Keuze, Keuzedata, Keuzegebieden

Het keuzeformulier, dat bij de inschrijvingsbundel wordt bekomen, geeft de diverse mogelijkheden (type en ligging van de woningen) weer waarvoor een kandidaat kan opteren, dit rekening houdend met zijn gezinssamenstelling (rationele bezetting). De voornoemde mogelijkheden zijn gebaseerd op basis van keuzegebieden.
De keuzegebieden worden als volgt afgebakend:

- Sint-Truiden-centrum[3], Halmaalwijk[4], wijk Sint-Pieter[5], Nieuw Sint-Truiden[6], Aalst, Brustem, Duras, Engelmanshoven, Gelinden, Gorsem, Groot-Gelmen, Halmaal, Kerkom, Kortenbos, Melveren, Ordingen, Runkelen, Velm, Wilderen en Zepperen;
- Sint-Truiden: Wonen-Welzijn Vissegatstraat;
- Sint-Truiden: Wonen-Welzijn Montenakenweg;
- Nieuwerkerken-centrum, Binderveld, Kozen en Wijer;
- Gingelom-centrum, Boekhout, Borlo, Buvingen, Jeuk, Kortijs, Mielen-boven-Aalst, Montenaken, Muizen, Niel en Vorsen.

In afwijking hiervan kan de mantelzorger en de persoon die vanwege één of meer aanverwante mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt, een meer gerichte keuze maken met betrekking tot de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven.

Cvba Nieuw Sint-Truiden kan evenwel een te beperkte keuze weigeren als die een toewijzing omzeggens onmogelijk maakt. De keuze die een kandidaat-huurder maakt, dient dus voldoende groot te zijn. De keuze moet in elk geval betrekking hebben op locaties met reeds verhuurde woongelegenheden. Enkel en alleen kiezen voor projecten in opbouw is onmogelijk.

De kandidaat-huurder kan zijn keuze enkel tot een vlot toegankelijke woning (gelijkvloers of lift, zonder trappen) beperken wanneer hij ouder is dan 65 jaar of dit motiveert met een ingevulde medische verklaring of doktersattest.

Indien de kandidaat-huurder, omwille van medische redenen, bij inschrijving of toewijzing, extra wensen[7] heeft over de faciliteiten van de woning wordt een weigering van een toewijzing als geoorloofd geregistreerd in de volgende omstandigheden:

- een afwijking kan enkel worden toegestaan omwille van medische redenen en dus niet uit praktische overwegingen;
- verplichte staving met een medisch attest van een specialist (attest van de huisarts is niet voldoende) waarin de arts verklaart dat de aanpassing van de woning aan de fysieke mogelijkheden van de patiënt noodzakelijk is;

---

[3] *Centrum Sint-Truiden: zone gelegen ten Zuidoosten van de spoorweg Landen-Hasselt en ten Zuidwesten begrensd door de N3, Rasopweg, Rellestraat, N80, N722, Schurhoven en de Speelhoflaan (met uitsluiting van de Halmaalwijk en Koekewijk)*

[4] *Halmaalwijk: zone tussen Tiensesteenweg en Ziekerenweg (deze straten zelf niet inbegrepen) tot aan de N3*

[5] *Wijk Sint-Pieter: Koekestraat, Lepelstraat, Kwadensteenweg, Rodestraat, Wijngaardenstraat, Mielenweg (tot N80)*

[6] *Nieuw Sint-Truiden: zone ten Noordwesten van de spoorweg Landen-Hasselt en begrensd door de Fabriekstraat, Grevensmolenweg, Brede Akker en de Guvelingenlaan*

[7] Voorbeelden zijn: ruimte voor stalling voor een elektrische scooter, bad i.p.v. douche (of omgekeerd), geen lift o.w.v. claustrofobie, een extra slaapkamer, een buitenruimte, …

- een afwijking kan enkel worden toegestaan indien dit niet leidt tot een te beperkte keuze of een toewijzing onmogelijk maakt. Een afwijking kan dus enkel worden toegestaan indien er voldoende 'aangepaste' woningen voorhanden zijn binnen de keuzegebieden.
- de vraag om af te wijken van de keuzes schriftelijk gebeurt;
- indien de toegewezen woning eenvoudig kan worden aangepast aan de medische noden (met goedkeuring van de technische dienst), wordt een afwijking niet aanvaard.

De kandidaat-huurder kan ook de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen.

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

- bij iedere actualisering van het inschrijvingsregister;
- als de kandidaat-huurder "gegronde" redenen heeft die bij de inschrijving of laatste actualisering niet konden gemeld worden;
- wijziging in de gezinssamenstelling die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft;
- wijziging van de situatie die een invloed heeft op de toepassing van de voorrangsregels vermeld in art. 6.19 en 6.20 BVCW;
- als er woningen voor de eerste keer te huur zullen worden aangeboden, waarvan de verhuurder op 1 januari van het jaar waarin de laatste actualisering plaatsvond nog niet op de hoogte was en die daardoor niet aan de kandidaat-huurders werden aangeboden bij de inschrijving of bij de actualisering, maakt de verhuurder dat zo snel mogelijk bekend door duidelijke afichering in de kantoren en eventueel door andere communicatiemiddelen. Uiterlijk de laatste dag van de maand die volgt op de mededeling van de toekomstige eerste verhuring, of een latere datum, zoals meegedeeld door de verhuurder maar voorafgaand aan het eerste aanbod van de woning, krijgt de kandidaat-huurder de mogelijkheid om zijn voorkeur qua ligging uit te breiden naar die woning, met behoud van zijn inschrijvingsdatum als keuzedatum.

Eénmalig zal cvba Nieuw Sint-Truiden bij het afsluiten van elke 2-jaarlijkse actualisatieronde, alle keuzedata voor elke kandidaat-huurder gelijkstellen met zijn respectievelijke inschrijvingsdatum.
In alle andere gevallen kan de kandidaat-huurder een wijziging doen aan zijn voorkeuren, maar wordt de datum van keuzewijziging aangenomen.

De wijzigingen in keuzes kunnen enkel toegepast worden na ontvangst van een daartoe voorzien formulier mits ondertekening door de kandidaat-huurder.

1.3. Registers

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

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

De digitale versie van dit register van cvba Nieuw Sint-Truiden ligt ter inzage van de kandidaat-huurders en kan elke weekdag (behalve op woensdag en vrijdagnamiddag) na afspraak geraadpleegd worden.

2. Toelatingsvoorwaarden en toewijzingsregels

2.1 Toelatingsvoorwaarden

Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden (art. 6.11 VCW).

Bij toewijzing van een sociale huurwoning worden de toelatingsvoorwaarden afgetoetst op het moment van aanvaarding van het aanbod.

Enkel de persoon die zich bij inschrijving heeft opgegeven als toekomstig referentiehuurder en de wettelijke samenwoner, de echtgenoot of feitelijke partner van de referentiehuurder, die de sociale huurwoning mee gaat bewonen, moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

De wettelijke samenwoner of de echtgenoot van de referentiehuurder die na aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen, moet aantonen dat hij samen met de referentiehuurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.
De feitelijke partner van de referentiehuurder die na aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen moet pas na een jaar duurzame bijwoonst aantonen dat hij samen met de referentiehuurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.
Andere personen die duurzaam of tijdelijk komen bijwonen, moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Zij hebben geen woonrecht op de sociale huurwoning en worden niet beschouwd als huurders. Ze zullen de woning moeten verlaten als de laatste huurder de woning heeft verlaten.
De bijwoonst die leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 3.1, §1, 4de lid VCW) zal worden geweigerd.
De huurder is verplicht om iedere bijwoonst te melden aan de verhuurder zodat kan nagegaan worden of alle voorwaarden vervuld zijn.

2.2. Toewijzingsregels

De VCW bepaalt dat de toewijzing van een sociale woongelegenheid gebeurt door het beslissingsorgaan van de verhuurder of de door hem aangestelden.

De raad van bestuur heeft concreet de directeur aangesteld om de toewijzingslijsten vast te stellen en per deellijst en per woning de volgorde van oproeping voor toewijzing vast te stellen. Afwijkingen kunnen enkel door het directiecomité worden goedgekeurd. De directeur en de dienst verhuring zijn belast met de verdere uitvoering volgens de volgorde door de directeur bepaald.

In voorkomend geval kan het aanbod aan meerdere van de meest batig gerangschikte kandidaat-huurders tegelijk gedaan worden. In dat geval wordt het niet reageren of weigeren van het aanbod door een kandidaat-huurder uitsluitend in aanmerking genomen voor schrappingsgrond voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woongelegenheid aan de betrokken kandidaat-huurder. Als er meerdere kandidaat-huurders het aanbod aanvaarden, krijgt de eerst gerangschikte voorrang.

De kandidaat-huurder krijgt 15 kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, de tijd om te reageren op de toewijzingsbrief. Deze termijn wordt medegedeeld in de toewijzingsbrief. Tevens wordt erop gewezen in de toewijzingsbrief dat niet tijdig reageren wordt gelijkgesteld met een weigering van het aanbod.

De kandidaat-huurder wordt gewezen op de schrapping bij 2de weigering.
Bij weigering van een aangeboden woning, of bij niet reageren op een aanbod, zal gedurende een periode van 3 maanden volgende op dit aanbod, geen nieuwe woning worden aangeboden, tenzij de kandidaat-huurder hierom wel uitdrukkelijk een verzoek indient.

De toewijzingslijst voor een vrijkomende of nieuwe woongelegenheid wordt samengesteld op basis van een "deellijst". Op deze lijst komen slechts de kandidaat-huurders voor die een bepaald type huis en/of appartement hebben gekozen in een welbepaalde locatie.

De kandidaat-huurder heeft het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen. De zittende huurder staat toe dat de woning wordt bezichtigd tijdens de laatste 3 maanden van de huurovereenkomst. De kandidaat-huurder maakt zelf een afspraak met de zittende huurder om de woning te bezichtigen. Indien cvba Nieuw Sint-Truiden in bezit is van de sleutels, kan de kandidaat-huurder deze komen afhalen om de woning te gaan bekijken. De sleutels moeten dezelfde dag nog terug bezorgd worden aan de verhuurder.
Indien de woning niet kan bezocht worden, zal de dienst verhuringen een huurder van een gelijkaardige woning contacteren om te laten bezichtigen.
Krijgt de kandidaat-huurder geen toegang tot de aangeboden of een vergelijkbare woning, dan kan hij op basis van het verhuurplan de woning al dan niet aanvaarden. Een weigering omwille van het niet kunnen bezichtigen van de woning is gegrond en dus geoorloofd.

Art. 6.12 en volgende van de VCW en BVCW leggen de **toewijzingsregels voor sociale woongelegenheden** vast.

Als de verhuurder geen toewijzing moet doen in het kader van herhuisvesting wegens renovatie of aanpak onderbezetting of op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard of op basis van het toewijzen aan een specifieke doelgroep, zal de verhuurder die het SHM-toewijzingssysteem hanteert de sociale woning toewijzen door achtereenvolgens rekening te houden met:

- de voorkeur van de kandidaat-huurders;
- een gepaste rationele bezetting van de sociale woningen volgens de criteria hieronder bepaald;
- met toepassing van de absolute en optionele voorrangsregels (art. 6.19 en 6.20 BVCW) die achtereenvolgens gelden voor sommige categorieën van kandidaat-huurders;
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen.

Verschillende toewijzingsregels kunnen voor een kandidaat-huurder van toepassing zijn. De effecten van de verschillende voorrangsregels de voor een kandidaat-huurder voor een bepaalde deellijst van toepassing zijn, worden bij elkaar opgeteld.

Volgende <u>absolute voorrangsregels</u> (art. 6.19 BVCW) worden toegepast:

1. de kandidaat-huurder of één 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 art. 3.1 §1, 4de lid van de VCW;

3. de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van art. 6.20, 1ste lid, 9°, c) en d) van de VWC verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning (d.w.z. dat de huurder dient in te stemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van

personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, of 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);

4. die omwille van een beroepsprocedure in het gelijk worden gesteld, in toepassing van art. 6.30, 5de lid van de VCW;

5. de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig art. 3.30, §2, 2de lid, art. 4.3 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en 5.88, 2de lid van de VCW opnieuw moet worden gehuisvest;

6. de kandidaat-huurder die huurder is van een woongelegenheid van de cvba Nieuw Sint-Truiden welke niet voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dit te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in art. 6.18, 4de lid van het BVCW , als gezinshereniging plaatsvindt, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet.

   Als niet langer voldaan is aan de rationele bezetting ten gevolge van een gezinshereniging, is de voorrang enkel van toepassing als de kandidaat-huurder een kleinere woning had aanvaard in afwachting van zijn gezinshereniging.
   Deze huurder moet wel steeds onmiddellijk en correct elke wijziging van zijn gezinssamenstelling aan de cvba Nieuw Sint-Truiden gemeld en/of vooraf aangevraagd hebben. In geval van deze voorrang, geldt de inkomensvoorwaarde niet;

   Een kandidaat-huurder die om redenen van rationele bezetting wil muteren, kan na de 2de ongeoorloofde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn opgegeven keuze bij inschrijving geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel, ook niet als hij opnieuw wordt ingeschreven.

7. waarbij, op het moment van toewijzing, de gemelde gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden. Er wordt hem een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast (art. 6.18, 4de lid BVCW) ;

8. de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, als vermeld in art. 3.35 van de VCW, op de datum waarop dat overeenkomstig art. 3.37, 1ste lid van de VCW, in een proces-verbaal werd vastgesteld;

   Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot voorrang. Dat geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed of de kamer bewoont (geen mogelijkheid tot opsplitsen), of het gezin die nadien de woning, het onroerend goed of de kamer zou proberen te betrekken (krijgt geen voorrang). Als men ook ingeschreven is bij een andere verhuurder, verliest men na toewijzing van een sociale woning deze voorrang bij de andere verhuurder.
   Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste 6 maanden bewoond hebben voorafgaand aan de vaststellingen in een proces-verbaal.
   De voorrang wordt alleen verleend indien de kandidaat-huurder zich ten laatste 2 maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van de verhuurder. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet hij de verhuurder binnen de 2 maanden na de vaststelling op de hoogte brengen van de gewijzigde situatie.

De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij na de vaststelling van de feiten in een proces-verbaal, zou verhuizen naar een noodwoning.
Een kandidaat-huurder verliest zijn voorrang na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, ook als hij opnieuw wordt ingeschreven.

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

   a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet
   b) met toepassing van art. 3.12 of 3.16 van de VCW ongeschikt verklaard is, voor zover die woning op het technisch verslag minstens 3 gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken “Omhulsel” of “Binnenstructuur”;

   Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot voorrang. Dat geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed of de kamer bewoont (geen mogelijkheid tot opsplitsen), of het gezin die nadien de woning, het onroerend goed of de kamer zou proberen te betrekken (krijgt geen voorrang). Als men ook ingeschreven is bij een andere verhuurder, verliest men na toewijzing van een sociale woning deze voorrang bij de andere verhuurder.
   Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste 6 maanden bewoond hebben voorafgaand aan de datum waarop de woning ongeschikt- of onbewoonbaar werd verklaard.
   Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste 2 maanden na de datum van vaststellingen heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van de verhuurder. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet hij de verhuurder binnen de 2 maanden op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie.

   De voorrang geldt niet in de volgende gevallen:
   - het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
   - de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;
   - de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd. De kandidaat-huurder legt hiervoor een verklaring op eer af.

   De kandidaat-huurder verliest zijn voorrang ook na de ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, ook als hij opnieuw wordt ingeschreven.

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

Na deze verplichte voorrangsregels maakt de cvba Nieuw Sint-Truiden daarenboven gebruik van de volgende <u>optionele voorrangsregel</u>, die van toepassing is op het volledige patrimonium.

Cvba Nieuw Sint-Truiden verleent in de hiernavolgende volgorde voorrang (art. 6.20 BVCW) <u>inzake lokale binding</u>:
1) die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
2) die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner is of geweest is van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder;
3) aan de kandidaat-huurder die niet aan sub-1 en sub-2 voldoet.

Volgende gemeentelijke toewijzingsreglementen zijn van kracht:

- De gemeentelijke toewijzingsreglementen van de stad Sint-Truiden (goedgekeurd door de Minister dd. 24/04/2012) en de gemeente Gingelom (goedgekeurd door de Minister dd. 03/12/2012) die gelden voor de woongelegenheden vermeld op de lijsten in bijlage 1 en 2 en een voorrang geven aan kandidaat-huurders die 65 jaar of ouder zijn op datum van de toewijzing;
- Het gemeentelijk toewijzingsreglement van de stad Sint-Truiden (goedgekeurd door de Minister dd. 17/01/2022) dat geldt voor woongelegenheden met 2 of meer slaapkamers en bij 20% van de jaarlijkse toewijzingen voorrang geeft aan kandidaat-huurders die alleenstaand zijn met minstens 1 minderjarig kind. Zodra 125 woningen met voorrang zijn toegewezen aan de doelgroep, zal de voorrangsregel worden stopgezet.

3. Weigeren van een toewijzing of versneld toewijzen

3.1. Weigeren van een toewijzing

De VCW voorziet ook dat **de huisvestingsmaatschappij de toewijzing kan weigeren** (art. 6.24 BVCW).

Deze weigering van toewijzing gebeurt voor de kandidaat-huurder die reeds huurder is of geweest is van de huisvestingsmaatschappij en:

- van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van art. 6.33, 1ste lid, 2° van de VCW;
- 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 slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden zijn afgelost.
Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling, overeenkomstig art. 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de toewijzing niet geweigerd worden.

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 fysische of psychische integriteit van de bewoners.

Bij aanvaarding van een toewijzing van een sociale huurwoning door een (ex-)huurder wordt steeds een controle uitgevoerd door de technische en financiële dienst. Bij negatieve evaluatie wordt het dossier voorgelegd aan het directiecomité.
Aan de kandidaat-huurder die om voornoemde redenen een toewijzing geweigerd wordt door de huisvestingsmaatschappij, wordt het aanbod van een nieuwe woning tijdens een periode van maximaal één jaar na datum van weigering opgeschort. Indien hij ervoor zorgt dat de openstaande schuld is afgelost, kan aantonen dat het afbetalingsplan stipt gevolgd wordt of de huurschade heeft hersteld vooraleer de periode van 1 jaar verlopen is, kan het dossier opnieuw besproken worden op het directiecomité en kan alsnog een toewijzing worden toegestaan.

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

De huisvestingsmaatschappij is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen 14 dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht, vermeld in art 6.30 van het BVCW.

3.2. Versnelde toewijzing

cvba Nieuw Sint-Truiden kan aan een kandidaat-huurder **versneld een woning toewijzen** (art. 6.25 §1 BVCW) door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in art. 6.18 tem 6.23, en in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels, vermeld in art. 6.27.

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

Om in aanmerking te komen voor een versnelde toewijzing dient de kandidaat-huurder aan volgende criteria te voldoen:
- de kandidaat-huurder moet problemen ervaren op minstens 3 verschillende levensdomeinen (vb. financieel, lichamelijke gezondheid, psychische gezondheid, opvoeding kinderen, organisatie huishouden, sociaal-relationeel, maatschappelijke participatie, huisvesting, juridisch)
- de kandidaat-huurder moet zich akkoord verklaren om begeleidende maatregelen te aanvaarden (vb. budgetbegeleiding, budgetbeheer, thuisbegeleiding, hulp bij tewerkstelling). Dit akkoord tot begeleidende maatregelen dient afgesloten te zijn tussen de kandidaat-huurder en de begeleidende sociale actor en de desbetreffende overeenkomst dient toegevoegd te worden aan het sociaal verslag dat bezorgd wordt aan de huisvestingsmaatschappij.

De dienst kandidaat-huurders van de huisvestingsmaatschappij zal in eerste instantie zelf een eerste vooronderzoek instellen, rekening houdend met voormelde criteria en een gemotiveerd advies voorleggen aan de directeur.

Bij een positieve beoordeling door de directeur zal de huisvestingsmaatschappij, vervolgens een gericht sociaal onderzoek aanvragen bij het OCMW. Het nadien bekomen sociaal verslag wordt voorgelegd aan het directiecomité, dat uiteindelijk zal beslissen of een afwijking wordt toegestaan of niet.

Bij een negatieve beoordeling door de directeur zal de kandidaat-huurder hiervan schriftelijk in kennis gesteld worden.

Indien cvba Nieuw Sint-Truiden – na aanvraag van de kandidaat-huurder – geen afwijking wil toestaan, is een mogelijkheid tot verhaal voorzien met een aangetekende en gemotiveerde brief, gericht aan de toezichthouder. Ook in dit geval zal cvba Nieuw Sint-Truiden slechts bereid zijn een afwijking te heroverwegen na een sociaal onderzoek door een OCMW of een andere bevoegde welzijnsorganisatie en na opmaak van een sociaal verslag.

Volgende welzijns- of gezondheidsvoorzieningen kunnen voor een specifieke doelgroep een versnelde toewijzing vragen aan cvba Nieuw Sint-Truiden:
- Het OCMW voor een dakloze of een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een OCMW, in voorkomend geval in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is;
- een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet van 12 juli 2013 betreffende de integrale jeugdhulp, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst;
- Een CAW ten behoeve van een dakloze en een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van dat centrum;
- Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem, die zelfstandig woont of gaat wonen.

De verhuurder kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in art. 6.35 van het BVCW , aangeboden worden door de hierboven vernoemde aanvragers of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of 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:
- de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- de aanvrager de begeleiding niet kan garanderen;
- hij in het jaar van de aanvraag al 5% toewijzingen gedaan heeft op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing;
- in het kader van de woonbehoeftigheid van specifieke doelgroepen, vermeld in art. 6.29 van het BVCW, 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 voormelde percentage van 5% wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de 5 jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt. De toewijzingen in het kader van de herhuisvesting omwille van renovatie worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het aantal toewijzingen.
De verhuurder kan samen met de hierboven vermelde aanvragers afspraken maken over de verdeling van de 5% toewijzingen en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.

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

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.

4. Schrapping of splitsing van een kandidatuur

4.1. Schrapping van een kandidatuur

De huisvestingsmaatschappij gaat over tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister, conform art. 5.236 van het BVCW, als:
- de kandidaat-huurder een woning die hem door de verhuurder aangeboden wordt, heeft aanvaard;
- de kandidaat-huurder bij een aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;
- de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven;
- de kandidaat-huurder de verhuurder daar schriftelijk om verzoekt;
- bij de 2de weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een

woning door de verhuurder wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de 1ste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste 3 maanden. Tijdens de periode van 3 maanden worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder, tenzij hij hier uitdrukkelijk om verzoekt. Als hij het aanbod van één van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de 1ste weigering of na het 1ste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen, maar ook op het risico van een schrapping. De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden.

- de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarden op het moment van actualisatie, zoals vermeld in art. 5.231, §2, 1ste lid, 6° van het BVCW;
- de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de verhuurder bij actualisering van het register, vermeld in art. 5.233 van het BVCW, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal 15 kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief;
- Een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning onbestelbaar terugkeert, op voorwaarde dat deze brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, is verzonden, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

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;
- hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod.
  De directeur zal beslissen of de aangebrachte redenen voldoende gegrond[8] zijn en desgevallend het verzoek tot niet-toewijzing ter goedkeuring voorleggen aan het directiecomité van de huisvestingsmaatschappij. De kandidaten zullen dan tijdens de aangegeven periode niet gecontacteerd worden teneinde het aantal weigeringen te beperken.

4.2. Splitsing van een kandidatuur

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:

- als slechts één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;
- als beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehuurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. Zijn wettelijke of feitelijke partner wordt opnieuw ingeschreven met als inschrijvingsdatum de datum waarop deze persoon zich mee als kandidaat-huurder heeft opgegeven. Het inschrijvingsnummer is het nummer dat gevormd is door de datum waarop hij/zij ingeschreven is in het inschrijvingsregister, vermeld in art. 5.232 van het BVCW, en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop hij/zij is ingeschreven.

---

[8] *Voorbeelden van gegronde redenen zijn o.m.:*

- *de kandidaat is geïnterneerd of gedetineerd;*
- *de kandidaat verblijft in een ziekenhuis of een paramedische instelling.*

Alle andere personen worden opnieuw ingeschreven met als inschrijvingsdatum de datum waarop cvba Nieuw Sint-Truiden een nieuwe aanvraag voor inschrijving heeft ontvangen (voor zover de aanvraag volledig is en de personen voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden).

5. Gemeentelijke toewijzingsreglementen en samenwerkingsverbanden Wonen-Welzijn

5.1. Het (inter-)gemeentelijk toewijzingsreglement

Een gemeente of intergemeentelijk samenwerkingsverband kan, in overleg met de relevante huisvestings- en welzijnsactoren, een **specifiek toewijzingsreglement** opstellen (art. 6.26 e.v. van het BVCW). Dit moet onderbouwd worden met objectieve gegevens en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde.
De goedgekeurde bepalingen uit het toewijzingsreglement moeten geïntegreerd worden in het intern huurreglement en de verhuurder bezorgt het gewijzigde intern huurreglement onmiddellijk aan de toezichthouder.
Er mogen geen tegenstrijdigheden bestaan tussen het intern huurreglement en het (inter)gemeentelijk toewijzingsreglement. Het reglement kan (binnen duidelijk omschreven beperkingen) bepalingen bevatten betreffende:
- de lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente;
- de woonbehoeftigheid van specifieke doelgroepen in de gemeente;
- het bewaken of herstellen van de leefbaarheid in bepaalde wijken of wooncomplexen.

5.1.1. Lokaal toewijzingsreglement voor senioren (65+) stad Sint-Truiden

Op 17/11/2011 werd door de gemeenteraad van de stad Sint-Truiden een lokaal toewijzingsreglement voor senioren goedgekeurd. Dit lokaal toewijzingsreglement werd op 24/04/2012 door de bevoegde Minister goedgekeurd mits enkele kleinere aanpassingen.
Op 9 mei 2012 werd de huisvestingsmaatschappij hiervan per brief in kennis gesteld door de stad Sint-Truiden.
Dit reglement werd vervolgens op 26/09/2016 gewijzigd door de gemeenteraad en vervolgens goedgekeurd door de bevoegde Minister op 29/11/2016.

5.1.2. Lokaal toewijzingsreglement voor senioren (65+) gemeente Gingelom

Op 22/05/2012 werd door de gemeenteraad van de gemeente Gingelom een lokaal toewijzingsreglement voor senioren goedgekeurd.
Dit lokaal toewijzingsreglement werd op 03/12/2012 door de bevoegde Minister goedgekeurd.
Op 17 december 2012 werd de huisvestingsmaatschappij hiervan per brief in kennis gesteld door de gemeente Gingelom.
Dit reglement werd vervolgens op 29/01/2015 gewijzigd door de gemeenteraad en vervolgens goedgekeurd door de bevoegde Minister op 14/04/2015.

Onder littera “Toewijzingsregels” wordt hiervoor de relevante bepalingen uit het voornoemde lokaal toewijzingsreglement voor senioren geïntegreerd.
De lijst van prioritair voor te behouden woongelegenheden wordt achteraan in bijlage aan dit intern huurreglement gevoegd.

5.1.3. Lokaal toewijzingsreglement voor alleenstaanden met minstens 1 minderjarig kind stad Sint-Truiden

Op 27/09/2021 werd door de gemeenteraad van de stad Sint-Truiden een lokaal toewijzingsreglement voor alleenstaanden met minstens 1 minderjarig kind goedgekeurd. Dit lokaal toewijzingsreglement werd op 17/01/2022 door de bevoegde Minister goedgekeurd.
Op 17/01/2022 werd de huisvestingsmaatschappij hiervan schriftelijk in kennis gesteld door de stad Sint-Truiden.

De doelgroep alleenstaanden met minstens 1 minderjarig kind wordt als volgt gedefinieerd: een kandidaat-huurder die alleenstaand is met minstens 1 kind tussen 0 en 18 jaar oud; of minstens 1 verlengd minderjarig kind; of minstens 1 kind onder bewindvoering.

De doelgroep krijgt voorrang bij de toewijzing van 20% van de jaarlijkse toewijzingen. Het percentage van 20% wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de toewijzingen gebeuren. De toewijzingen in het kader van de herhuisvesting omwille van renovatie worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het aantal toewijzingen. De eerste 20% van deze panden die vrijkomen worden met voorrang toegewezen aan de doelgroep. In het kader van deze toewijzingen wordt geen rekening gehouden met de woonkeuzes van de kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep.

De voorrangsregel van dit gemeentelijk reglement geldt boven de overige voorrangsregels van artikel 6.19, 1e lid van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De voorrangsregel van dit gemeentelijk reglement is ondergeschikt aan het gemeentelijk toewijzingsreglement voor senioren dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 17 november 2011 en vervolgens gewijzigd op 26 september 2016 en door de bevoegde Minister respectievelijk goedgekeurd dd. 24 april 2012 en 29 november 2016.

Zodra cvba Nieuw Sint-Truiden binnen de uitvoering van de voorrangsregel 125 van haar woongelegenheden met voorrang heeft toegewezen aan de doelgroep zal de uitvoering van de voorrangsregel stopgezet worden door cvba Nieuw Sint-Truiden.

5.2. Samenwerkingsverbanden voor Projecten “Wonen – Welzijn”

Voor de samenwerkingsprojecten tussen een of meer welzijnsactoren en een huisvestingsactor moet geen toewijzingsreglement worden opgemaakt voor de toewijzing met voorrang van de specifieke doelgroep. De samenwerkingsovereenkomsten moeten gesloten zijn voor 1 januari 2008 en de projecten moeten gesubsidieerd zijn door een gemeente of een provincie of gerealiseerd zijn met een kosteloze inbreng van een onroerend goed door een welzijnsactor. De projecten Vissegatstraat en Montenakenweg te Sint-Truiden vallen onder deze bepalingen.

De lijst van de woningen die hieronder vallen wordt achteraan in bijlage aan dit intern huurreglement gevoegd.

6. Andere toewijzingsregels (verhuring buiten sociaal huurstelsel)

6.1. Toewijzingsregels voor garages, carports en parkeerplaatsen

Bij **de toewijzing van afzonderlijke garages/carports en/of parkeerplaatsen** wordt achtereenvolgens voorrang verleend conform de chronologische inschrijvingsdatum aan:

- sociale huurders in het wooncomplex zonder garage;
- sociale huurders in de wijk zonder garage;

- sociale huurders in de directe omgeving van de wijk of het wooncomplex zonder garage;
- mede-eigenaar(s) in het wooncomplex zonder garage;
- eigenaar(s) van een woning in de wijk oorspronkelijk opgericht door cvba Nieuw Sint-Truiden zonder garage;
- sociale huurders in het wooncomplex met garage;
- sociale huurders in de wijk met garage;
- mede-eigenaar(s) in het wooncomplex met garage;
- eigenaar(s) van een woning in de wijk oorspronkelijk opgericht door cvba Nieuw Sint-Truiden met garage;
- overige aanvragers uit de directe omgeving van de wijk of het wooncomplex.

Bij aanvraag van een mutatie zal met de reeds gehuurde garage geen rekening gehouden worden om de prioriteit te bepalen.

De kandidaat-huurder kan kiezen voor welk type staanplaats en welke wijk of complex hij zich wil inschrijven. In de wijken Kleine en Grote Brede Akker kan de kandidaat-huurder ook aangeven in welke stra(a)t(en) hij een garage wenst te huren.

Bij toewijzing dient de kandidaat-huurder in elk geval een kentekenbewijs van zijn voertuig te kunnen voorleggen.

7. Specifieke invulling rationele bezetting

De **rationele bezetting** van een woongelegenheid wordt vastgelegd op basis van:
- woningtype en – grootte **(aantal slaapkamers)**;
- de gezinssamenstelling en in voorkomend geval specifieke gezinssituatie en fysieke toestand van de gezinsleden;
- specifieke omkadering voor woningcomplexen of delen van een complex.

De factoren die de bezettingsgraad van een woongelegenheid bepalen, in functie van de samenstelling van het gezin, zijn het aantal beschikbare slaapkamers binnen deze woongelegenheid. Onder gezinnen worden zowel de éénouder- als de tweeoudergezinnen verstaan.

Elke woning die niet rationeel bezet wordt, wordt beschouwd als zijnde onaangepast aan de gezinssituatie van de huurder. De bezetting van de woning mag niet leiden tot een ongezonde leefsituatie.

De algemene regel voor een optimale bezetting is:
- de grootste slaapkamer is standaard voorbehouden voor de referentiehuurder en zijn partner;
- een kind kan slechts een slaapkamer delen met een ander kind, zolang de leeftijdskloof niet te groot is. Twee kinderen van het verschillend geslacht kunnen in 1 slaapkamer verblijven tot de leeftijd van 12 jaar. Elke generatie slaapt dus apart;
- Een slaapkamer is geschikt als ouderslaapkamer indien de oppervlakte groter of gelijk is dan 11m²;
- een slaapkamer is geschikt voor één kind indien de oppervlakte groter of gelijk is dan 7m²;
- een slaapkamer is geschikt voor twéé kinderen indien de oppervlakte groter of gelijk is dan 12m²;
- een slaaphoek in een studio is geschikt indien de oppervlakte groter of gelijk is dan 5m².

Indien de grootste slaapkamer kleiner is dan 11m², zal er van uit gegaan worden dat ze uitzonderlijk ook geschikt is voor twee personen.

De **rationele bezettingsgraad** per woongelegenheid bij toewijzing wordt door cvba Nieuw Sint-Truiden vastgelegd als volgt:

a. **huis met 4 of meer slaapkamers**
wordt bij voorrang voorbehouden voor:
- gezinnen met 3 of meer inwonende kinderen of andere inwonende personen

b. **huis/appartement met 3 slaapkamers**
wordt bij voorrang voorbehouden voor:
- gezinnen met 2 inwonende kinderen of andere inwonende personen

c. **huis met 2 slaapkamers**
wordt bij voorrang voorbehouden voor:
- gezinnen met 1 inwonend kind of ander inwonend persoon
- koppels zonder inwonende kinderen of andere inwonende personen

d. **bungalow met 2 slaapkamers (voorbehouden voor senioren)**
wordt bij voorrang voorbehouden voor
- koppels zonder inwonende kinderen of andere inwonende personen en alleenstaanden
- gezinnen met 1 inwonend kind of ander inwonend persoon

e. **appartement met 2 slaapkamers**
wordt bij voorrang voorbehouden voor:
- gezinnen met 1 inwonend kind of andere persoon
- koppels zonder inwonende kinderen of andere inwonende personen en alleenstaanden

f. **bungalow (voorbehouden voor senioren)/appartement met 1 slaapkamer**
wordt bij voorrang voorbehouden voor:
- koppels zonder inwonende kinderen of andere inwonende personen en alleenstaanden

g. **studio:**
wordt bij voorrang voorbehouden voor:
- alleenstaanden

Een hogere bezetting bij toewijzing kan enkel worden toegelaten indien er in de gekozen keuzegebieden geen grotere woning aanwezig is en de Vlaamse woonnorm niet wordt overschreden.

Bij het bepalen van de gezinsgrootte zal tevens rekening gehouden worden met de kinderen die geplaatst zijn, of waarvoor de kandidaat-huurder een omgangsrecht heeft of het co-ouderschap uitoefent en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. De kandidaat-huurder dient bij zijn inschrijving aan te geven of hij de nodige ruimte wenst om de kinderen die niet permanent bij hem/haar wonen te huisvesten.
Met kinderen die meerderjarig worden, zal rekening blijven gehouden worden zolang zij de leeftijd van 25 jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijds verblijf in de woning blijft voortduren.
In het laatste geval zullen deze kinderen opgenomen worden in het inschrijvingsregister.
Voor de bepaling van het aantal kinderen wordt rekening gehouden met een zwangerschap van langer dan 6 maanden mits voorlegging van een doktersattest. Deze uitzondering geldt enkel voor het bepalen van de gewenste keuze. Het kind moet geboren zijn bij toewijzing van de woning.

Indien geen geschikte kandidaat-huurders meer voorhanden zijn die beantwoorden aan de vooropgezette rationele bezettingsgraad, wordt stapsgewijze uitgekeken naar de kandidaat-huurders waarvan de gezinssamenstelling één persoon (andere dan de ouders) minder telt.

Kandidaat-huurders worden bij inschrijving meegedeeld welke types van woningen aan hun gezinssituatie zijn aangepast. Als hij toch voor een grotere woning wil ingeschreven worden, zal dat op zijn vraag gebeuren, maar met de mededeling dat hij enkel in aanmerking kan komen bij uitputting van de kandidaten met aangepaste bezetting.

Een kandidaat-huurder mag een grotere woning aanvragen in functie van een geplande gezinshereniging. Wanneer de gezinshereniging nog niet is gebeurd op moment van toewijzing, zal de kandidaat-huurder geen recht hebben op de toewijzing van de grotere woning. Hij krijgt dan een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast.

De factor die de rationele bezetting van een woning bepaalt, in functie van **de fysieke toestand van de huurder** en van allen die met hem de woning betrekken of zullen betrekken is de aangepastheid of toegankelijkheid van een woning.
De rationele bezetting van de beschikbare aangepaste woningen wordt door cvba Nieuw Sint-Truiden als volgt ingevuld met toepassing van de wettelijk voorziene voorrangsregel voor fysiek gehandicapten en senioren[9]:

a) woningen waarin specifieke investeringen werden gedaan om ze aan te passen voor **mensen met een motorische handicap**, worden bij voorrang aan deze personen toegewezen. Het gaat dan om technisch aangepaste woningen voor mensen met voornoemde handicap (vb. rolstoeltoegankelijkheid, alarmsystemen waarmee dringende hulp kan worden gevraagd aan een nabijgelegen zorgcentrum, aangepaste badkamer en/of keukenuitrusting…).

   Deze woningen zullen in de volgende volgorde met prioriteit toegewezen worden aan:
   1. kandidaat-huurders die motorisch gehandicapt zijn en binnenshuis permanent gebruik maken van een rolstoel;
   2. kandidaat-huurders die motorisch gehandicapt zijn en binnenshuis periodiek gebruik maken van een rolstoel;
   3. bij gebreke aan dergelijke kandidaten worden zij prioritair voorbehouden aan de kandidaten met een moeilijkheid inzake motoriek:
      de kandidaat-huurder vertoont een blijvende handicap van minstens 80% en/of vertoont een blijvende handicap van tenminste 50% die rechtstreeks toe te schrijven is aan de onderste ledematen.

      De kandidaat-huurder dient het dossier te staven met documenten uitgaande van een geneesheer met een duidelijke omschrijving van de medische beperkingen én een attest van het FOD Sociale zekerheid indien hij dit bezit.

b) van het **wooncomplex Hoge Veser** te Sint-Truiden worden een aantal appartementen prioritair voorbehouden aan senioren, omwille van de voorwaarde gesteld in de destijds afgesloten erfpachtakte[10].

c) van het **wooncomplex Ursulinenstraat** te Sint-Truiden dienen minimaal de helft van de appartementen prioritair voorbehouden aan senioren, omwille van de voorwaarde gesteld in de door de stad Sint-Truiden afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.

---

[9] *het begrip senior: kandidaat-huurders die 65 jaar of ouder zijn op datum van de toewijzing*

[10] In het gemeentelijk reglement worden 19 appartementen van dit wooncomplex voorbehouden voor senioren (65+)

d) Voor **nieuw te bouwen woongelegenheden** met een goede toegankelijkheid (vb. een lift, deurbreedte, aangepaste badkamer…) **kan** tevens prioriteit gegeven worden aan kandidaten die senior zijn en aan kandidaten met een moeilijkheid inzake motoriek.
Welke woongelegenheden hiervoor in aanmerking komen wordt op basis van het lokaal woonoverleg door de gemeente beslist bij de eerste verhuring.

Naast aangepaste woningen beschikt de cvba Nieuw Sint-Truiden over een aantal **aangepaste woningcomplexen.** Naast één ADL-project werden in het kader van de samenwerking tussen Wonen en Welzijn en door cofinanciering via het Provinciaal Rollend Woonfonds voor een aantal woonprojecten of wooneenheden in een bepaald complex samenwerkingsakkoorden afgesloten met gemeenten/OCMW 's/vzw's inzake begeleiding/zorg of specifieke omkadering voor bepaalde cliënten.

Deze woningen werden specifiek aangepast aan de doelgroep en vaak omkaderd met extra voorzieningen of ontmoetingsruimten. Rationele bezetting is hier enkel mogelijk, indien de zorg- of begeleidingscomponent noodzakelijk is en geregeld wordt in een schriftelijke overeenkomst.

Voor deze wooneenheden en -complexen gebeuren de toewijzingen eveneens via een deellijst, waarop kandidaten zich kunnen inschrijven. De toewijzingen gebeuren in onderling overleg met de betrokken sociale partners op basis van door deze laatste geformuleerde voorstellen. Met uitzondering van de toewijzingsregels inzake chronologische inschrijvingsdatum zijn alle andere bepalingen van het kaderbesluit van toepassing op deze kandidaat-huurders.

Voor elke gezinssamenstelling (combinatie van volwassenen en/of kinderen al dan niet zonder relatie of verwantschap) of gezinssituatie (fysieke toestand van de gezinsleden), die in bovenstaande regelgeving niet aan bod komt omwille van haar uitzonderlijk karakter, zal het rationele woningtype bepaald worden op basis van de feitelijke gezinssamenstelling.

De lijst van de aangepaste woningen wordt achteraan in bijlage aan dit intern huurreglement gevoegd.

8. Specifieke invulling vergoeding wegens onderbezette – overbezette woongelegenheden

Cvba Nieuw Sint-Truiden engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van haar patrimonium.

Een onderbezette woning:
Een woning wordt als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers het aantal bewoners (huurders en gezinsleden) groter is dan 1.

De huurders die momenteel een onderbezette woning betrekken zullen op de hiernavolgende wijze begeleid worden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken (beslissing raad van bestuur 11/5/2017):

a. Inventaris aantal onderbezette woningen
In 1ste instantie zal de huisvestingsmaatschappij een inventaris opstellen van alle woningen die 'onderbezet' zijn.

b. <u>Analyse en prognose van de huidige en toekomstige situatie</u>

In een volgende stap zal de huisvestingsmaatschappij uit de voornoemde cijfers een grondige analyse en prognose maken van mogelijke problemen/gevolgen die zich zullen kunnen voordoen bij lineaire aanpak van de onderbezetting en nagaan welke negatieve effecten best vermeden worden.

c. <u>Aanpak van de overige huurders die onderbezet wonen</u>

Deze huurders die momenteel 'onderbezet' wonen, zullen geïnformeerd worden over de nieuwe regelgeving en over de mogelijke stappen die de huisvestingsmaatschappij in de toekomst kan nemen.

Binnen deze groep zullen eerst de huurders aangeschreven worden met (de grootste) onderbezetting: > 2. Gelet op het kleine aantal zal hier getracht worden om een gepaste mutatie-oplossing te vinden.
Deze huurders worden uitgenodigd op het kantoor om hen de nodige toelichting te verschaffen en hen eerst de kans geven om een prioritaire mutatie aan te vragen (bv. gedurende 3 maanden) waarbij eventueel billijkheidredenen (gezondheid, mantelzorg e.a.) in rekening kunnen gebracht worden om geen onvrijwillig aanbod opgelegd te krijgen. Hierbij al dan niet de mogelijkheid openlaten om keuze voor bepaalde wijken of woningtypes binnen de normen (5 km, huurprijs….) uit te sluiten.

Degenen die niet reageren, opnieuw aanschrijven en vermelden dat er dwingende maatregelen (met de nodige toelichting) mogelijk zijn indien ze alsnog zich niet inschrijven binnen de maand.

Indien deze daarna nog niet zouden reageren, worden ze ambtshalve ingeschreven voor een geschikte woning binnen de gemeente waar ze momenteel wonen. Vervolgens zal na hun 2 maal een gepast aanbod te hebben gedaan, de huurtoeslag aangerekend worden ingeval zij beide aanbiedingen geweigerd hebben (of niet gereageerd hebben).

De overige huurders (onderbezetting: = 2) zullen voorlopig 'on hold' gezet. Het is immers belangrijk dat we mutatie-dossiers omwille van renovatiewerken eerst kunnen oplossen zonder dat andere gedwongen mutaties dit zouden kunnen vertragen (geplande renovatie van 64 woningen in de wijk Kleine Brede Akker en van 165 woningen in de wijk Grote Brede Akker in de jaren 2017 en volgende).
Het 'on hold' zetten zal er tevens voor zorgen dat de wachttijden voor de gewone kandidaat-huurders (voor een 2-slaapkamer woning) niet al te extreem langer uitlopen.

d. <u>Aanpak groep van nieuwe huurders met een tijdelijke huurovereenkomst</u>

De aanpak van de onderbezetting bij huurders met contract van 9 jaar: gezien opzeg toch pas mogelijk is op einde van 9-jarige termijn en de onderbezetting op korte termijn maar weinig zal voorkomen, kan het monitoren van deze doelgroep al naargelang de totale grootte van de onderbezetting een aantal jaren (bv. 3 tot 6 jaar) worden uitgesteld. Uiteraard is prioritaire mutatie op vraag van de huurders altijd mogelijk.
Ook hier kan dan weer gestart worden (bv. maximaal na 6 jaar en dus voor de eerste maal in 2023) met opmaken van inventaris en graad van onderbezetting, het fasegewijs aanschrijven en informeren van deze huurders met eerst een voorstel voor vrijwillige mutatie en vervolgens de meer "verplichte" aanpak na verplicht aanbod van een al dan niet gepaste woning volgens de norm.

e. <u>periodieke monitoring</u>

De huisvestingsmaatschappij zal jaarlijks deze toestand monitoren en zo nodig bijsturen (vanaf januari 2018). Indien nodig wordt de fasering en de aanpak bijgestuurd.

Uitgangspunt is de onderbezetting op 31/12/2016. Jaarlijks wordt de onderbezetting op 31 december in kaart gebracht om de absolute en relatieve onderbezetting te kunnen opvolgen. Deze wordt tevens gelinkt aan het aantal toewijzingen van het voorbije jaar.

f. <u>Afwijkingen en uitzonderingen</u>

De huisvestingsmaatschappij kan afzien van een opzeg (niet-verlenging) van de huurovereenkomst of van de vordering van een onderbezettingsvergoeding ingeval de huurder hiertoe een gemotiveerde aanvraag indient omwille van billijkheidsredenen.
In dat geval zal het directiecomité deze aanvragen individueel onderzoeken en beoordelen.
In elk geval zal een afwijking of uitzondering steeds toegestaan worden voor een beperkte periode en regelmatig geëvalueerd dienen te worden.

<u>Het aanbod van de woning moet aan 4 voorwaarden voldoen</u>:

- de woning moet voldoen aan de bezettingsnormen zodat ze niet opnieuw onderbezet zou zijn. Het mag dus eventueel een woning zijn die niet voldoet aan de rationele bezetting zoals ingevuld door de verhuurder;
- de aangeboden woning moet liggen in dezelfde omgeving als de huidige woning. Er is geopteerd zoals in het Brusselse Gewest voor een straal van 5 kilometer;
- de reële huurprijs vermeerderd met alle huurlasten (zowel vaste als individuele) ligt niet hoger dan de reële huurprijs en alle lasten van de huidige woning;
- tussen de 1ste weigering en het volgende aanbod van een ander woning moet een periode verlopen zijn van ten minste 3 maanden, tenzij de huurder van de onderbezette woning expliciet aangeeft dat dit niet hoeft.

Als de verhuurder geen gepast aanbod heeft, al dan niet op korte termijn, kan hij een ander aanbod doen dat afwijkt van de voornoemde voorwaarden. In dat geval kan de huurder weigeren zonder dat dat gevolgen heeft.

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

9. Specifieke invulling prioritaire ruiling (mutatie)

Indien een huurder van de cvba Nieuw Sint-Truiden een ruiling naar een andere aangepaste woongelegenheid aanvraagt, zal om een **prioritaire ruiling** toe te kennen nagegaan worden of de betrokken huurder overbezet, onderbezet of niet-aangepast woont.

Prioritaire ruiling kan **enkel voor het volledige gezin**. Indien een deel van het gezin een andere sociale huurwoning wenst, spreken we (ook bij overbezetting) over een gewone toewijzing.
Volgens de principes van rationele bezetting woont een huurder van de cvba Nieuw Sint-Truiden:

1. onaangepast door **OVERBEZETTING of ONDERBEZETTING** als door een wijziging in de gezinssamenstelling van de huurder, deze niet meer beantwoordt aan de regels inzake rationele bezetting, zoals bepaald onder hoofding 7 van het intern huurreglement.
2. onaangepast omwille van **FYSIEKE OMSTANDIGHEDEN,** indien de woning niet langer aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden. Dit wordt aangetoond door:

- de nodige medische attesten afgeleverd door het Bestuur van Maatschappelijke Integratie (een blijvende invaliditeit aan de onderste ledematen van ten minste 50%);
- attesten van dokter of specialist met een aanvullend huisbezoek door een medewerker van de sociale huisvestingsmaatschappij. De bevindingen worden voorgelegd aan de directeur, die uiteindelijk beslist of er sprake is van onaangepast wonen omwille van fysieke omstandigheden.

Daarenboven moet de kandidaat-ruiler steeds correct aan cvba Nieuw Sint-Truiden:
- binnen de maand melding gedaan hebben indien een of meerdere kinderen geboren werden; gezinsleden de woning verlieten; de partner van de huurder kwam bijwonen;
- over elke andere wijziging in verband met de gezinssamenstelling voorafgaand om goedkeuring verzocht hebben;
- de bepalingen inzake gezinshereniging correct hebben nageleefd.

De verhuurder moet verplicht afwijken van de invulling van de rationele bezetting als de huurders herhuisvest moeten worden omdat ze een onaangepaste (overbezette) woning bewonen en als er op korte termijn geen aanbod kan gedaan worden.

Een huurder wordt verplicht in te stemmen met een verhuis wanneer hij woont in een sociale woning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, maar er niet langer een persoon woont die hieraan nood heeft. Geen gevolg geven aan het verzoek van cvba Nieuw Sint-Truiden om de aangepaste woning te verlaten, kan aanleiding geven tot de opzeg van de huurovereenkomst.

In bepaalde sociale situaties kan een gemotiveerde afwijking van deze rationele bezetting verantwoord zijn. Voor deze afwijkingen wordt dezelfde procedure gehanteerd als voor versnelde toewijzingen.

Specifiek zal overbezetting die tot stand kwam door wijzigingen in de gezinssamenstelling waaraan cvba Nieuw Sint-Truiden op generlei wijze goedkeuring verleende, geen aanleiding geven tot prioritaire ruiling, maar daarentegen wel tot passende maatregelen ten aanzien van de huurder teneinde opnieuw een normale bezetting van de verhuurde woongelegenheid te bekomen.

10. Huurovereenkomst en tijdelijke bijwoning

De huurovereenkomst wordt ondertekend door de verhuurder en huurder (referentiehuurder en zijn wettelijke/feitelijke partner) bij aanvang van de huurovereenkomst.
De persoon die huwt, wettelijk of feitelijk gaat samenwonen na aanvang van de huurovereenkomst en van rechtswege huurder wordt, hoeft geen bijvoegsel te tekenen.
De andere meerderjarige personen die de woning duurzaam (zullen) betrekken ondertekenen de huurovereenkomst niet, worden beschouwd als bijwoner en hebben geen woonrecht.

Enkel de huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft. Iedere huurder kan dus voor het geheel aangesproken worden. Bijwoners kunnen niet aansprakelijk gesteld worden.

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

Bij de tijdelijke bijwoonst, waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning, zijn er 2 vormen te onderscheiden:

- een asielzoeker die verblijft in een sociale huurwoning in afwachting van de beslissing over zijn asielaanvraag en uiterlijk tot die beslissing. Het Grondwettelijk Hof (arrest van 18 juni 2015 nr. 91/2015) beoordeelt de inschrijving van een asielzoeker in het wachtregister voor vreemdelingen als een situatie die noodzakelijkerwijze tijdelijk van aard is;
- een feitenkwestie: het directiecomité dd. 04/07/2019 besliste dat een tijdelijke bijwoonst enkel in volgende omstandigheden wordt toegestaan:
  - de tijdelijke bijwoonst werd vooraf schriftelijk aangevraagd. Het moet duidelijk zijn dat het gaat om een tijdelijke situatie;
  - een tijdelijke bijwoonst duurt maximaal 3 maanden. Na 3 maanden zal er een nieuwe controle gebeuren om na te gaan of de bijwoners er nog steeds verblijven. Zo ja, dan kan de termijn éénmalig verlengd worden met 3 maanden, mits er grondige redenen kunnen aangehaald worden en het tijdelijk karakter niet in het gedrang komt;
  - verblijft de bijwoner na afloop van de termijn nog steeds in de sociale woning, dan wordt de hij afgetoetst aan de toetredingsvoorwaarden en treedt hij, indien hij voldoet, toe tot de huurovereenkomst. Indien hij niet voldoet moet hij de woning verlaten en kan, indien dit niet gebeurt, de huuropzeg betekend worden aan de referentiehuurder;
  - de huurprijs zal aangepast worden aan de nieuwe gezinssituatie en de huur wordt met terugwerkende kracht herberekend vanaf de 1ste maand dat hij de sociale woning bewoonde;
  - de maximale bezettingsgraad, zoals bepaald in art. 3.1, §1, 4de lid VCW, mag hierbij niet overschreden worden. Indien de kinderen jonger zijn dan 2 jaar kan er een uitzondering toegestaan worden;
  - er moet op gewaakt worden dat er geen ongezonde leefsituaties gecreëerd worden. Het mag ook geen precedent scheppen bij andere huurders om meerdere personen te laten inwonen;
  - Indien we tijdens de tijdelijke bijwoonst gegronde sociale/technische klachten ontvangen, wordt de bijwoonst onmiddellijk stopgezet door cvba Nieuw Sint-Truiden;
  - er wordt bij aanvang van de tijdelijke bijwoonst een overeenkomst afgesloten met vermelding van bovenstaande voorwaarden. Deze overeenkomt dient ondertekend te worden door alle meerderjarige inwoners.

11. Ontbinding en beëindiging van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst tussen een sociale huurder en zijn verhuurder werden vanaf 1 maart 2017 gesloten voor bepaalde duur, namelijk 9 jaar, verlengbaar met opeenvolgende periodes van 3 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.

Er zijn 2 uitzonderingen op de duurtijd van 9 jaar, namelijk:

- de huurovereenkomst die betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder geen 9 jaar beschikt;
- de huurovereenkomst die betrekking heeft op een woning die wordt ingezet voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren of die wachten op een aangepaste woning, of als er een renovatie van de woning gepland is. Dat is alleen mogelijk voor woningen van gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW en welzijnsverenigingen.

Huurders met een huurovereenkomst die voor 1 maart 2017 werd ondertekend, vallen nog onder het stelsel van onbepaalde duur. In vergelijking met huurovereenkomsten van 9 jaar, is voor hen geen periodieke aftoetsing van het inkomen of de bezettingsgraad van de woning voorzien.

De huurovereenkomst kan worden opgezegd met een aangetekende brief. De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven.

11.1 Opzeg door verhuurder

Als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt, geldt dat voor iedereen die in de woning woont.
De verhuurder kan de huurovereenkomst in volgende gevallen opzeggen:

11.1.1 de huurder voldoet niet langer aan de onroerende bezitsvoorwaarde

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

Er zijn een aantal uitzonderingen, die er voor zorgen dat de huurder toch de tijd krijgt om zich in orde te stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. Het gaat over de volgende situaties:
- hij verwerft via erfenis of schenking:
  - een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
  - een woning, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- hij verwerft via erfenis of schenking een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;
- hij verwerft via erfenis of schenking een bouwgrond, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- hij verwerft via erfenis, schenking of aankoop:
  - een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
  - een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een bouwgrond.

In de eerste 3 gevallen moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Hij kan de verhuurder vragen om die termijn te verlengen. Daarvoor moet hij gegronde redenen hebben. Als hij niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd.
In het 4de geval moet hij na 5 jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Als hij niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na 5 jaar, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd.

De opzeggingstermijn is 6 maanden.

Let op:
- Een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is, wordt wel toegelaten.
- Voor de persoon die op 1 januari 2020 een sociale huurwoning huurt, gelden de nieuwe voorwaarden wat betreft het onroerende bezit, die zijn toegevoegd door het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het

woonbeleid slechts voor rechtsfeiten die zich voordoen of rechtshandelingen die hij stelt na 1 januari 2020.

11.1.2 bij ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen

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

De VCW bepaalt enkele tekortkomingen expliciet als ernstige tekortkomingen, wat niet betekent dat het naleven van de andere huurdersverplichtingen niet zouden kunnen gesanctioneerd worden met een opzeg van de huurovereenkomst. Het niet naleven van de volgende huurdersverplichtingen beschouwt de decreetgever als ernstige tekortkomingen:

- de sociale huurwoning niet langer als hoofdverblijfplaats hebben of er gedomicilieerd zijn;
- toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen (art. 3.1, §1, 4de lid VCW) of die bijwoonst niet heeft gemeld aan de verhuurder;
- toestaan dat een persoon die alleen maar mag bijwonen als hij samen met de referentiehuurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, in de sociale huurwoning bijwoont terwijl ze samen niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden of terwijl de woning hierdoor onaangepast is of een woning die niet voldoet aan de normen (art. 3.1, §1, 4de lid VCW);
- De sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid in het gedrang komt of dat er overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de buren en de naaste omgeving.

De huurovereenkomst kan niet worden opgezegd wanneer een huurder ernstig of blijvend niet voldoet aan de verplichting om een basistaalvaardigheid Nederlands te verwerven. Die tekortkoming wordt gesanctioneerd met een administratieve geldboete.
Om de uithuiszetting te vermijden, kan de verhuurder de huurder enerzijds doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding, en anderzijds doorverwijzen naar het onthaalbureau als de huurder valt onder de toepassing van het inburgeringsdecreet. De begeleidende maatregelen die gekoppeld zijn aan de begeleiding, worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

11.1.3 bij fraude

Als de huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen heeft afgelegd, en daardoor onrechtmatig verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten, kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzeggingstermijn bedraagt 3 maanden.

11.1.4 bij tijdelijke huurovereenkomsten

Deze bepalingen gelden enkel voor nieuwe sociale huurders die vanaf 1 maart 2017 een huurovereenkomst sluiten.

De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de periode van 9 jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de 3 laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de 3 laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

De huurovereenkomst wordt dus niet opgezegd, maar voor één of meerdere periodes van 3 jaar verlengd als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de 3 laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen lager is dan 125% van de inkomensgrens die van toepassing is bij de 3 laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. Op het einde van iedere driejarig periode wordt de inkomensvoorwaarde terug afgetoetst.

De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt eveneens een einde bij het verstrijken van de periode van 9 jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens 2 aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van 6 maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

De huurovereenkomst wordt daarentegen niet opgezegd, maar voor één of meer periodes van 3 jaar verlengd in de volgende gevallen:

- als de huurder geen onderbezette woning bewoont;
- als de huurder onderbezet woont, maar geen of maar één aangepast aanbod heeft gekregen.

Als de huurovereenkomst wordt ontbonden door de vrederechter wegens wanprestatie van de huurder, betaalt de huurder een vergoeding die overeenstemt met de basishuurprijs of contractuele huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, rekening houdend met de toewijzingsprocedure en het opnieuw in orde stellen voor een nieuwe verhuring, onverminderd de vergoeding van de schade die door wangebruik werd veroorzaakt.

De verhuurder is verplicht het OCMW vooraf te verwittigen als hij de huurovereenkomst wil opzeggen wegens een ernstige of blijvende tekortkoming aan de huurdersverplichtingen zodat het OCMW op de meest aangewezen wijze en binnen haar wettelijke opdracht hulp aanbiedt.

11.2 Opzeg door huurder

De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet. De maand volgend op de melding dat hij de woning heeft verlaten is hij niet langer gebonden door de huurdersverplichtingen en wordt de huurprijs herzien voor de resterende huurders. Enkel voor de laatst overblijvende huurder geldt een opzeggingstermijn van 3 maanden, tenzij hij naar een woonzorgcentrum of een voorziening voor opvang, behandeling en begeleiding van personen met een handicap verhuist. In dat geval bedraagt de opzeggingstermijn 1 maand.
Als er nog bijwoners in de woning zouden verblijven op het moment van opzegging, zal voor hen de huurovereenkomst van rechtswege worden ontbonden.

11.2 Van rechtswege ontbonden

De huurovereenkomst zal worden ontbonden of beëindigd in al de gevallen die de regelgeving voorziet (art. 6.69 van het BVCW).

In de volgende gevallen wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden:

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

11.3.1 Als de laatste huurder overlijdt

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd op het einde van de 2de maand na het overlijden van de laatste huurder. Als er nog bijwoners zijn, hebben zij het recht de woning nog tijdelijk te betrekken tot de laatste dag van de 6de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden heeft vernomen. Om billijkheidsredenen kan de verhuurder beslissen om de termijn van 6 maanden te verlengen tot maximaal 5 jaar. De verhuurder is het best geplaatst om de individuele situatie van de bijwoners in te schatten. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen.

In het geval er nog bijwoners zijn die de woning nog tijdelijk willen betrekken, dienen ze een bezettingsovereenkomst met de verhuurder te sluiten. In de overeenkomst staan de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen, 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 zoals de huurprijs zou worden berekend.

11.3.2 Ten aanzien van de huurder die de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betrekt, zonder opzeg te hebben gegeven, als er nog een andere huurder overblijft

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd op de 1ste dag van de 2de 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.

11.3.3 Als de huurders verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst sluiten

De ontbinding van de huurovereenkomst gaat in op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat. Op deze manier wordt er vermeden dat een sociale huurder een aantal maanden dubbele huur zou moeten betalen bij een interne verhuis. Het is aan de verhuurder om ervoor te zorgen dat de beëindiging van de bewoning van de ene woning zo naadloos mogelijk overgaat naar het bewonen van de andere woning.
Als de huurder langer dan voorzien de oorspronkelijke woning betrekt, kan desgevallend een bezettingsvergoeding pro rata gevraagd worden.

12. Huurwaarborg

Bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt een waarborg gesteld, ter nakoming van zijn verbintenissen. De opbrengst van de waarborg is bestemd voor de huurder. De basis voor de berekening van de waarborgsom is steeds de basishuurprijs.

De huisvestingsmaatschappij laat volgende systemen van waarborgen toe:

12.01 Waarborg in handen van de verhuurder gestort

In dat geval bedraagt de waarborg maximaal 2 keer de basishuurprijs maar nooit meer dan een vastgesteld bedrag, dat jaarlijks wordt geïndexeerd. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop

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

12.02 Gespreide betaling

De huurder heeft het recht om de waarborg in schijven te betalen. De afbetalingstermijn bedraagt 18 maanden. De 1ste betaling om de waarborg samen te stellen, is gelijk aan het bedrag dat overeenkomt met de reële huurprijs. Er wordt een kleine administratieve vergoeding gevraagd van de huurder als hij van de betaalfaciliteit wil gebruik maken ter compensatie van de extra kosten die de administratieve opvolging door de verhuurder zal meebrengen.
Het saldo van de waarborg, verhoogd met de administratieve vergoeding, moet in de 18 daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan de verhuurder worden betaald, tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten. De huurder kan het saldo of de administratieve vergoeding ook vervroegd betalen.
Als de maandelijkse betaling ontoereikend is om zowel de schijf van de waarborg als de huurprijs en huurlasten te betalen, zal de betaling eerst worden toegerekend aan de schijf voor de samenstelling van de waarborg en vervolgens aan de huurprijs en huurlasten. De betalingen voor de samenstelling van de waarborg brengen interesten op voor de huurder.
Het betalingsplan moet worden toegevoegd als bijlage bij de huurovereenkomst, dat de huurder voor kennisname ondertekent.

12.03 Tussenkomst van het OCMW

De waarborg kan worden vervangen door een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag, binnen 18 maanden na de ondertekening van de overeenkomst of door een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW. Als een huurder hiervoor opteert, moet de verhuurder dat aanvaarden.

Als de huurovereenkomst beëindigd wordt, wordt de waarborg plus de intresten vrijgegeven. Eventuele gemaakte kosten (bv. schade aan de woning) of schulden bij de verhuurder bv. achterstallige huur) worden afgehouden van de waarborg. In principe wordt de waarborg aan de rechthebbende terugbetaald binnen 3 maanden na de plaatsbeschrijving van uittreding, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor vastgestelde schade niet haalbaar is.

Als de verrekening van de huurlasten die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen de termijn van 3 maanden, 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.

13. Plaatsbeschrijving

De plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt opgemaakt door de verhuurder voor de ingenottreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de huurovereenkomst wordt opgemaakt uiterlijk binnen de maand na de beëindiging van de huurovereenkomst.
De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en wordt geregistreerd.

Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden, de woning achter te laten in de staat, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage en ouderdom.

Als de huurder en verhuurder overeenstemming bereiken over de plaatsbeschrijving betaalt de huurder maximaal de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving. Om de betaalbaarheid voor de huurder te garanderen en als stimulans om de kosten voor de opmaak van de plaatsbeschrijving zo laag mogelijk te houden, wordt het bedrag dat de huurder dient te betalen, geplafonneerd.

Als zou blijken dat de plaatsbeschrijving bij uittreding significant duurder is dan een standaardplaatsbeschrijving doordat door toedoen van de huurder die de woning heeft uitgeleefd, de opmaak van de plaatsbeschrijving veel meer tijd in beslag neemt, mogen die meerkosten verhaald worden op de huurder via afhouding van de waarborg. Dat kan dan worden gezien als een schade die de verhuurder heeft geleden en die door de huurder moet worden vergoed.

14. Huurlasten

De huurder betaalt kosten en lasten die moeten overeenstemmen met reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten die een overzicht bieden van de totale kosten per uitgavenpost en van de betaalde voorafbetalingen of afbetalingen.

Ieder jaar gaat de verhuurder over tot het opstellen van een individuele afrekening op basis van de reeds betaalde voorschotten. De verhuurder moet daarbij weergeven:

- de totale kostprijs aangerekend aan de huurders, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen;
- het aan de huurder specifiek toegewezen aandeel van deze kostprijs;
- een overzicht van de voorafbetalingen en het resterend saldo;
- een overzicht van de voorafbetalingen of afbetalingen die in het komende jaar zullen worden aangerekend.

Daarnaast stelt de verhuurder informatie ter beschikking over de gehanteerde verdeelsleutels om te komen tot het aan de huurder specifiek toegewezen aandeel van deze kostprijs.
Als de verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste valt van de huurder, aan hem worden doorgerekend.
De huurder heeft steeds het recht om op het kantoor van de verhuurder de gedetailleerde afrekening alsook de bewijsstukken die betrekking hebben op de aan hem aangerekende kosten en lasten, in te kijken.

14.1 Brandverzekering

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, worden maandelijks doorgerekend in de huurlasten.

Elke huurder dient zelf een verzekering af te sluiten voor de inboedel en verfraaiingswerken in de sociale huurwoning.

15. Verhaal en beroepschrift bij toezichthouders

15.1 Verhaal (art. 5.245 BVCW)

Iedereen die zich wenst in te schrijven of de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van de verhuurder kan, met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal instellen bij de toezichthouder.

In het geval de verhuurder geen formele beslissing neemt binnen een termijn van 2 maanden na het verzoek tot inschrijving of een versnelde toewijzing, kan de benadeelde eveneens verhaal instellen via een aangetekende en gemotiveerde brief.

Het verhaalrecht kan gezien worden als een extra beschermingsmaatregel naast het klachtrecht bij de Vlaamse Ombudsdienst (Hoofdstuk 5 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018).

15.1.1. Meldingsplicht van het verhaalrecht

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

15.1.2. Procedure

Wanneer een benadeelde een beslissing van de verhuurder wil betwisten, heeft hij een termijn van 30 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 één jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen.
Als de verhuurder geen formele beslissing heeft genomen om de benadeelde in te schrijven of versneld een woning toe te wijzen, heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de termijn van 2 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 30 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 30 dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder een absolute voorrang.
Als er binnen 30 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.

Als iemand van het verhaalrecht wil gebruikmaken, bezorgt hij een aangetekend schrijven met voldoende motivatie aan de toezichthouder op volgend adres:

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

15.2 Beroepschrift

De huurder kan een beroepschrift indienen bij de toezichthouder als de verhuurder niet ingaat op het verzoek om de opzegging van zijn huurovereenkomst in te trekken. Dit beroep is alleen mogelijk in het geval het gaat om een huurovereenkomst van bepaalde duur (9 jaar) die niet wordt verlengd omwille van het niet meer voldoen aan de inkomensvoorwaarden of de bezettingsgraad van de woning.

Sint-Truiden, 17/02/2022

Voor de raad van bestuur

Daniëlle Starren	Eveline Kevers
Directeur	Voorzitter

Bijlage 1: Lijst van de prioritair voor te behouden woongelegenheden voor senioren (+ 65 jaar) binnen het grondgebied van Sint-Truiden ingevolge het lokaal toewijzingsreglement voor senioren, goedgekeurd door de gemeenteraad van de stad Sint-Truiden dd. 17/11/2011 en door de bevoegde Minister dd. 24/04/2012 & gewijzigd en goedgekeurd door de gemeenteraad van de stad Sint-Truiden dd. 26/09/2016 en door de bevoegde Minister dd. 29/11/2016

Pandnr.	Adres	Gemeente	# slaapkamers	pandtype
26001	Aalstdorp 11/001	Aalst	1	appartement
28001	Herestraat 12/001	Duras	2	appartement
28003	Herestraat 12A/002	Duras	2	appartement
55006	Gelindendorp 16/001	Gelinden	2	appartement
55012	Gelindendorp 18/001	Gelinden	2	appartement
55001	St-Quintinusstraat 1/001	Gelinden	2	appartement
54001	Kleingelmenstraat 4/001	Groot Gelmen	2	appartement
43056	Abdijstraat 41/001	Sint-Truiden	2	appartement
43057	Abdijstraat 41/002	Sint-Truiden	1	appartement
43042	Abdijstraat 41/101	Sint-Truiden	2	appartement
43044	Abdijstraat 41/103	Sint-Truiden	2	appartement
43058	Abdijstraat 41/104	Sint-Truiden	2	appartement
43045	Abdijstraat 41/201	Sint-Truiden	2	appartement
43047	Abdijstraat 41/203	Sint-Truiden	2	appartement
43060	Abdijstraat 41/204	Sint-Truiden	2	appartement
43061	Abdijstraat 41/205	Sint-Truiden	2	appartement
43048	Abdijstraat 41/301	Sint-Truiden	2	appartement
43049	Abdijstraat 41/302	Sint-Truiden	1	appartement
43062	Abdijstraat 41/304	Sint-Truiden	2	appartement
43063	Abdijstraat 41/305	Sint-Truiden	2	appartement
43032	Abdijstraat 43/101	Sint-Truiden	1	appartement
43033	Abdijstraat 43/102	Sint-Truiden	2	appartement
43035	Abdijstraat 43/202	Sint-Truiden	2	appartement
43037	Abdijstraat 43/302	Sint-Truiden	2	appartement
43025	Abdijstraat 45/102	Sint-Truiden	2	appartement
43028	Abdijstraat 45/302	Sint-Truiden	2	appartement
17035	Eglantierplein 10/001	Sint-Truiden	2	appartement
17033	Eglantierplein 12/001	Sint-Truiden	2	appartement
17031	Eglantierplein 14/001	Sint-Truiden	2	appartement
17029	Eglantierplein 16/001	Sint-Truiden	2	appartement
17027	Eglantierplein 18/001	Sint-Truiden	2	appartement
17043	Eglantierplein 2/001	Sint-Truiden	2	appartement
17025	Eglantierplein 20/001	Sint-Truiden	2	appartement
17023	Eglantierplein 22/001	Sint-Truiden	2	appartement
17021	Eglantierplein 24/001	Sint-Truiden	2	appartement
17019	Eglantierplein 26/001	Sint-Truiden	2	appartement
17017	Eglantierplein 28/001	Sint-Truiden	2	appartement
17041	Eglantierplein 4/001	Sint-Truiden	2	appartement
17039	Eglantierplein 6/001	Sint-Truiden	2	appartement
17037	Eglantierplein 8/001	Sint-Truiden	2	appartement
32007	Gorsemweg 45/002	Sint-Truiden	2	appartement

32008	Gorsemweg 47/001	Sint-Truiden	2	appartement
32012	Gorsemweg 49/001	Sint-Truiden	2	appartement
32011	Gorsemweg 51/001	Sint-Truiden	2	appartement
62001	Gorsemweg 78/001	Sint-Truiden	2	appartement
19068	Guvelingen 2/001	Sint-Truiden	2	appartement
19060	Guvelingen 6/001	Sint-Truiden	2	appartement
32005	Hovenierstraat 2/002	Sint-Truiden	2	appartement
32001	Hovenierstraat 2A/001	Sint-Truiden	2	appartement
32003	Hovenierstraat 2A/003	Sint-Truiden	1	appartement
15005	Koekestraat 11	Sint-Truiden	1	woning
15006	Koekestraat 13	Sint-Truiden	1	woning
15001	Koekestraat 3	Sint-Truiden	1	woning
15002	Koekestraat 5	Sint-Truiden	1	woning
46019	Koekestraat 54/001	Sint-Truiden	2	appartement
46021	Koekestraat 56/001	Sint-Truiden	2	appartement
46023	Koekestraat 58/001	Sint-Truiden	2	appartement
46025	Koekestraat 60/001	Sint-Truiden	2	appartement
15003	Koekestraat 7	Sint-Truiden	1	woning
46011	Koekestraat 72/001	Sint-Truiden	2	appartement
46013	Koekestraat 74/001	Sint-Truiden	2	appartement
46015	Koekestraat 76/001	Sint-Truiden	2	appartement
15004	Koekestraat 9	Sint-Truiden	1	woning
68001	Kwadensteenweg 61/001	Sint-Truiden	2	appartement
68005	Kwadensteenweg 63/101	Sint-Truiden	2	appartement
68007	Kwadensteenweg 63/201	Sint-Truiden	2	appartement
68010	Kwadensteenweg 63/301	Sint-Truiden	2	appartement
68024	Kwadensteenweg 65/002	Sint-Truiden	2	appartement
46001	Lepelstraat 59/001	Sint-Truiden	2	appartement
46005	Lepelstraat 63/001	Sint-Truiden	2	appartement
46055	Lepelstraat 76	Sint-Truiden	2	appartement
19072	Nonnentap 1/001	Sint-Truiden	2	appartement
19092	Nonnentap 11/001	Sint-Truiden	2	appartement
19104	Nonnentap 15/001	Sint-Truiden	2	appartement
19108	Nonnentap 41/001	Sint-Truiden	2	appartement
19116	Nonnentap 45/001	Sint-Truiden	2	appartement
19120	Nonnentap 47/001	Sint-Truiden	2	appartement
19080	Nonnentap 5/001	Sint-Truiden	2	appartement
19086	Nonnentap 8/001	Sint-Truiden	2	appartement
51004	Steenovenstraat 24/004	Sint-Truiden	2	appartement
51008	Steenovenstraat 26/001	Sint-Truiden	2	appartement
51009	Steenovenstraat 26/002	Sint-Truiden	2	appartement
51010	Steenovenstraat 26/101	Sint-Truiden	2	appartement
42001	Steenovenstraat 52/001	Sint-Truiden	2	appartement
42002	Steenovenstraat 52/002	Sint-Truiden	2	appartement
45018	Steenovenstraat 65	Sint-Truiden	2	appartement
45019	Steenovenstraat 67	Sint-Truiden	2	appartement
45022	Steenovenstraat 73	Sint-Truiden	2	appartement

73001	St-Gangulfusplein 1/001	Sint-Truiden	2	appartement
73002	St-Gangulfusplein 1/101	Sint-Truiden	2	appartement
75011	Battelestraat 11/101	Velm	2	appartement
21007	Battelestraat 14	Velm	1	woning
75003	Battelestraat 9/101	Velm	2	appartement
56010	St-Martinusstraat 11/001	Velm	2	appartement
56001	St-Martinusstraat 15/001	Velm	2	appartement
38021	Strijderslaan 60/001	Wilderen	2	appartement
29003	Vrijheidslaan 1A/002	Wilderen	2	appartement
66009	Wilderenlaan 47E	Wilderen	2	appartement
59011	Remaclusstraat 16	Zepperen	2	appartement
49005	Remaclusstraat 34/001	Zepperen	2	appartement
93013	Kapelhof 26/1	Brustem	2	appartement
93011	Kapelhof 24/1	Brustem	2	appartement
93007	Kapelhof 20/1	Brustem	2	appartement
93009	Kapelhof 22/01	Brustem	2	appartement
94007	Ursulinenstraat 9/101	Sint-Truiden	2	appartement
94008	Ursulinenstraat 9/102	Sint-Truiden	2	appartement
94009	Ursulinenstraat 9/201	Sint-Truiden	2	appartement
94010	Ursulinenstraat 9/202	Sint-Truiden	2	appartement
94010	Ursulinenstraat 9/301	Sint-Truiden	2	appartement
94012	Ursulinenstraat 9/302	Sint-Truiden	2	appartement
94013	Ursulinenstraat 11/101	Sint-Truiden	2	appartement
94015	Ursulinenstraat 11/201	Sint-Truiden	2	appartement
94017	Ursulinenstraat 11/301	Sint-Truiden	2	appartement
94023	Ursulinenstraat 15/2	Sint-Truiden	2	appartement
94025	Ursulinenstraat 15/102	Sint-Truiden	2	appartement
94027	Ursulinenstraat 15/202	Sint-Truiden	2	appartement
94030	Ursulinenstraat 17/1	Sint-Truiden	2	appartement
94031	Ursulinenstraat 17/02	Sint-Truiden	2	appartement
94032	Ursulinenstraat 17/101	Sint-Truiden	2	appartement
94033	Ursulinenstraat 17/102	Sint-Truiden	2	appartement
94034	Ursulinenstraat 17/201	Sint-Truiden	2	appartement
94035	Ursulinenstraat 17/202	Sint-Truiden	2	appartement
95001	Ziekerenweg 56/001	Sint-Truiden	2	appartement
95002	Ziekerenweg 56/002	Sint-Truiden	1	appartement
95015	Olympialaan 45	Sint-Truiden	2	appartement
95017	Olympialaan 49	Sint-Truiden	2	appartement
95019	Olympialaan 53	Sint-Truiden	1	appartement
95021	Olympialaan 57	Sint-Truiden	2	appartement
	Tulpstraat 2/01	Sint-Truiden	2	appartement
	Tulpstraat 28/2	Sint-Truiden	2	appartement
	Bloemsemlaan 8/1	Sint-Truiden	2	appartement
	Bloemsemlaan 8/2	Sint-Truiden	2	appartement
	Bloemsemlaan 16/1	Sint-Truiden	2	appartement
	Bloemsemlaan 16/2	Sint-Truiden	2	appartement

Bijlage 2: Lijst van de prioritair voor te behouden woongelegenheden voor senioren (+ 65 jaar) binnen het grondgebied van Gingelom ingevolge het lokaal toewijzingsreglement voor senioren, goedgekeurd door de gemeenteraad van de gemeente Gingelom dd. 22/05/2012 en door de bevoegde Minister dd. 03/12/2012 & gewijzigd door de gemeenteraad van de gemeente Gingelom dd. 29/01/2015 en door de bevoegde Minister dd. 14/04/2015.

pandnr	Adres	Gemeente	# slaapkamers	Pandtype
52001	Dorpskouter 002	Gingelom	2 slaapkamers	Bungalow senioren
52002	Dorpskouter 004	Gingelom	2 slaapkamers	Bungalow senioren
52003	Dorpskouter 006	Gingelom	2 slaapkamers	Bungalow senioren
52004	Dorpskouter 008	Gingelom	2 slaapkamers	Bungalow senioren
52005	Dorpskouter 010	Gingelom	2 slaapkamers	Bungalow senioren
52006	Dorpskouter 012	Gingelom	2 slaapkamers	Bungalow senioren
70001	Boschellestraat 002/001	Montenaken	1 slaapkamer	App. gelijkvloers
70002	Boschellestraat 002/002	Montenaken	2 slaapkamers	App. gelijkvloers
70003	Boschellestraat 002/003	Montenaken	1 slaapkamer	App. gelijkvloers
70004	Boschellestraat 002/004	Montenaken	2 slaapkamers	App. gelijkvloers
70005	Boschellestraat 002/005	Montenaken	1 slaapkamer	App. gelijkvloers
70006	Boschellestraat 002/101	Montenaken	1 slaapkamer	App. verdieping lift
70007	Boschellestraat 002/102	Montenaken	2 slaapkamers	App. verdieping lift
70008	Boschellestraat 002/103	Montenaken	1 slaapkamer	App. verdieping lift
70011	Boschellestraat 002/201	Montenaken	1 slaapkamer	App. verdieping lift
70012	Boschellestraat 002/202	Montenaken	2 slaapkamers	App. verdieping lift
30002	Thewitstraat 004/001	Borlo	2 slaapkamers	App. gelijkvloers
65018	Schepen Beckerstraat 002/001	Gingelom	2 slaapkamers	App. gelijkvloers
65019	Schepen Beckerstraat 002/002	Gingelom	2 slaapkamers	App. gelijkvloers
34002	Peremplaats 002/001	Montenaken	2 slaapkamers	App. gelijkvloers
78002	Langstraat 002/002	Montenaken	2 slaapkamers	App. gelijkvloers
78003	Langstraat 002/003	Montenaken	2 slaapkamers	App. gelijkvloers
78004	Langstraat 002/004	Montenaken	2 slaapkamers	App. gelijkvloers
79061	Homsemstraat 059	Borlo	2 slaapkamers	App. gelijkvloers
79063	Homsemstraat 061	Borlo	2 slaapkamers	App. gelijkvloers
79081	Rampariestraat 002	Jeuk	2 slaapkamers	App. gelijkvloers
79111	Bronstraat 35/001	Mielen-b-Aalst	2 slaapkamers	App. gelijkvloers
79112	Bronstraat 035/002	Mielen-b-Aalst	2 slaapkamers	App. gelijkvloers
79121	Nachtegaalstraat 007/001	Mielen-b-Aalst	2 slaapkamers	App. gelijkvloers

Bijlage 3: Lijst van de woningen project Wonen-Welzijn

pandnr	Adres	Gemeente	# slaapkamers	Pandtype
67001	VISSEGATSTRAAT 39/ 001	SINT-TRUIDEN	2	App. gelijkvloers
67002	VISSEGATSTRAAT 37	SINT-TRUIDEN	1	App. gelijkvloers
67003	VISSEGATSTRAAT 35/ 001	SINT-TRUIDEN	0	Studio
67004	VISSEGATSTRAAT 39/ 101	SINT-TRUIDEN	2	App. verdieping
67005	VISSEGATSTRAAT 35/ 101	SINT-TRUIDEN	2	App. verdieping
67006	VISSEGATSTRAAT 39/ 201	SINT-TRUIDEN	1	App. verdieping
67007	VISSEGATSTRAAT 35/ 201	SINT-TRUIDEN	2	App. verdieping
69001	MONTENAKENWEG 49/ 001	SINT-TRUIDEN	1	App. gelijkvloers
69002	MONTENAKENWEG 49/ 002	SINT-TRUIDEN	1	App. gelijkvloers
69003	MONTENAKENWEG 49/ 101	SINT-TRUIDEN	2	App. verdieping
69004	MONTENAKENWEG 49/ 102	SINT-TRUIDEN	2	App. verdieping
69005	MONTENAKENWEG 47/ 001	SINT-TRUIDEN	1	App. gelijkvloers
69006	MONTENAKENWEG 47/ 002	SINT-TRUIDEN	1	App. gelijkvloers
69007	MONTENAKENWEG 47/ 101	SINT-TRUIDEN	2	App. verdieping
69008	MONTENAKENWEG 47/ 102	SINT-TRUIDEN	2	App. verdieping
69009	MONTENAKENWEG 45/ 001	SINT-TRUIDEN	1	App. gelijkvloers
69010	MONTENAKENWEG 45/ 002	SINT-TRUIDEN	1	App. gelijkvloers
69011	MONTENAKENWEG 45/ 101	SINT-TRUIDEN	2	App. verdieping
69012	MONTENAKENWEG 45/ 102	SINT-TRUIDEN	2	App. verdieping
69013	MONTENAKENWEG 43/ 101	SINT-TRUIDEN	2	App. verdieping
69014	MONTENAKENWEG 41/ 001	SINT-TRUIDEN	1	App. gelijkvloers
69015	MONTENAKENWEG 41/ 002	SINT-TRUIDEN	1	App. gelijkvloers
69016	MONTENAKENWEG 41/ 101	SINT-TRUIDEN	2	App. verdieping
69017	MONTENAKENWEG 41/ 102	SINT-TRUIDEN	2	App. verdieping

Bijlage 4: Lijst van de aangepaste woningen

pandnr	Adres	Gemeente	# slaapkamers	Pandtype
17045	EGLANTIERPLEIN 15	SINT-TRUIDEN	2	Bungalow
17046	EGLANTIERPLEIN 13	SINT-TRUIDEN	2	Bungalow
17047	EGLANTIERPLEIN 11	SINT-TRUIDEN	2	Bungalow
17048	EGLANTIERPLEIN 9	SINT-TRUIDEN	2	Bungalow
17049	EGLANTIERPLEIN 7	SINT-TRUIDEN	2	Bungalow
17050	EGLANTIERPLEIN 5	SINT-TRUIDEN	2	Bungalow
17051	EGLANTIERPLEIN 3	SINT-TRUIDEN	2	Bungalow
17052	EGLANTIERPLEIN 1	SINT-TRUIDEN	2	Bungalow
19102	NONNENTAP 14/ 001	SINT-TRUIDEN	2	App. gelijkvloers
46027	KOEKESTRAAT 82	SINT-TRUIDEN	3	Eengezinswoning
46039	LEPELSTRAAT 41	SINT-TRUIDEN	3	Eengezinswoning
51002	STEENOVENSTRAAT 24/ 002	SINT-TRUIDEN	3	App. gelijkvloers
51003	STEENOVENSTRAAT 24/ 003	SINT-TRUIDEN	3	App. gelijkvloers
65002	DORPSKOUTER 16/ 001	GINGELOM	2	ADL-woning
65004	DORPSKOUTER 18/ 001	GINGELOM	2	ADL-woning
65006	DORPSKOUTER 20/ 001	GINGELOM	2	ADL-woning
65008	DORPSKOUTER 22/ 001	GINGELOM	2	ADL-woning
65010	DORPSKOUTER 24/ 001	GINGELOM	2	ADL-woning
65012	DORPSKOUTER 26/ 001	GINGELOM	2	ADL-woning
65014	DORPSKOUTER 28/ 001	GINGELOM	2	ADL-woning
65016	DORPSKOUTER 30/ 001	GINGELOM	3	ADL-woning
65022	PATER GILLARDSTRAAT 20/ 001	GINGELOM	3	ADL-woning
65023	PATER GILLARDSTRAAT 20/ 002	GINGELOM	2	ADL-woning
65026	PATER GILLARDSTRAAT 20/ 102	GINGELOM	2	ADL-woning
65029	PATER GILLARDSTRAAT 20/ 202	GINGELOM	2	ADL-woning
68031	KWADENSTEENWEG 67/ 001	SINT-TRUIDEN	3	App. gelijkvloers
69014	MONTENAKENWEG 41/ 001	SINT-TRUIDEN	1	App. gelijkvloers
69015	MONTENAKENWEG 41/ 002	SINT-TRUIDEN	1	App. gelijkvloers
98013	BLOESEMLAAN 18/ 001	SINT-TRUIDEN	2	App. gelijkvloers
98014	BLOESEMLAAN 18/ 002	SINT-TRUIDEN	2	App. gelijkvloers
98017	TULPSTRAAT 26/ 001	SINT-TRUIDEN	2	App. gelijkvloers
98018	TULPSTRAAT 26/ 002	SINT-TRUIDEN	2	App. gelijkvloers