# INTERN HUURREGLEMENT

**maatschappelijke zetel**
Pijnderslaan 2
9200 Dendermonde

**contactpunt Dendermonde**
Serbosstraat 2/16
9200 Dendermonde

**contactpunt Berlare**
Gaver 70
9290 Berlare

**contactpunt Aalst**
Kanunnik Colinetstraat 15/4
9300 Aalst

# Inhoudstafel


| Hoofdstukken | Artikels | Paginanummers |
|---|---|---|
| Hoofdstuk 1. Definities en afkortingen | Artikels 1 | 5-6 |
| Hoofdstuk 2. Toelatingsvoorwaarden | Artikels 11 | 7-10 |
| Hoofdstuk 3. Standaard voorrangs- en toewijzingsregels | Artikels 19 | 10-15 |
| Hoofdstuk 4. Schrappingsgronden | Artikels 27 | 15-17 |
| Hoofdstuk 5. Gemotiveerde weigeringen | Artikels 34 | 17 |
| Hoofdstuk 6. Toewijzingen | NVT | 18 |
| Hoofdstuk 7. Versnelde toewijzingen | Artikels 41 | 19-20 |
| Hoofdstuk 8. De sociale huurwoning wordt gesloopt, | Artikels 52 | 21-22 |
| Hoofdstuk 9. Plaatsbeschrijving | Artikel 59 | 23 |
| Hoofdstuk 10. Beëindiging van de huurovereenkomst | Artikel 60 | 24-29 |
| Hoofdstuk 11. Toewijzing van garages- parkeerstroken | Artikels 61 | 30 |
| Hoofdstuk 12. Rationele bezetting | Artikels 65 | 31-36 |
| Hoofdstuk 13. Waarborg | Artikels 74 | 37-38 |
| Hoofdstuk 14. Afrekening huurlasten | Artikels 82 | 39-41 |
| Hoofdstuk 15. Verhaal | Artikels 85 | 42 |
| Hoofdstuk 16. Verhuring buiten het sociale huurstelsel | Artikels 91 | 43-47 |
| Hoofdstuk 17. Verwerking van persoonsgegevens | Artikels 116 | 47-51 |
| Hoofdstuk 18. Taalkennisvereiste | Artikels 122 | 52-53 |
| Hoofdstuk 19. Verplichte inschrijving bij de VDAB | Artikels 127 | 54 |
| Hoofdstuk 20. Kandidaten inhuurwoningen | Artikels 134 | 55-63 |
| Hoofdstuk 21. Huurders inhuurwoningen | Artikels 153 | 63-65 |
| Bijlage 1: Lijst van 65+ woningen te Dendermonde | | 66-73 |
| Bijlage 2: Lijst van 65+ woningen te Waasmunster | | 74 |
| Bijlage 3: Lijst van 65 + woningen Aalst | | 75-76 |
| Bijlage 4: Lijst van 65 + woningen te Berlare | | 77 |
| Bijlage 5: Lijst van aanleunflats te Berlare | | 78 |
| Bijlage 6: Lijst van 65 + woningen te Buggenhout | | 78 |
| Bijlage 7: Lijst van woningen voorbehouden | | 78 |
| Bijlage 8: Samenwerkingsakkoord Versnelde toewijzingen | | 79-84 |
| Bijlage 9. SVK – werking - Puntensysteem | | 85-89 |
| Bijlage 10. Rationele bezetting bij SVK's | | 89-90 |
| Bijlage 11. Huishoudelijk reglement inhuurwoningen SVK | | 90-95 |

# INTERN HUURREGLEMENT stek92

In toepassing van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 heeft het bestuursorgaan van stek92 in zitting van 27 juni 2023 haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend intern huurreglement. Dit intern huurreglement is een openbaar document waarin een aantal concrete regels zijn vastgelegd m.b.t. de inschrijvingsvoorwaarden voor kandidaat-huurders en de toewijzingsregels van de sociale woongelegenheden.

## HOOFDSTUK 1. Definities en afkortingen

1. stek92 = BV stek92, met haar hoofdzetel te Pijnderslaan 2 te 9200 Dendermonde. Daarnaast zijn er nog 3 contactpunten te Serbosstraat 2/16 9200 Dendermonde, Gaver 70 9290 Berlare en Kanunnik Colinetstraat 15/4 9300 Aalst.

2. 2.a) BVCW**:** 18 december 2020 - Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (citeeropschrift: Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).
   Inwerkingtreding: (retroactief) vanaf 01 januari 2021 (m.u.v. artikel 25 (opheffing bepaalde artikels): 10 dagen na bekendmaking B.S. op 27 januari 2021)

   Gewijzigd bij het ontwerpbesluit dat de Vlaamse Regering op 17 december 2021 goedkeurde en waarvan enkele bepalingen in voege zijn gegaan op 01 maart 2022 en op 01 januari 2023 en een deel staat gepland in oktober 2023.

   2.b) VCW : Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021")

3. KH= Kandidaat-huurder = een persoon die als kandidaat is ingeschreven in het inschrijvingsregister en die de huurovereenkomst zal ondertekenen als huurder

   (Kandidaat)-huurder(s): De (toekomstige) huurder en de persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en
   - met hem gehuwd is
   - met hem wettelijk samenwoont
   - zijn feitelijke partner is en op voorwaarde dat hij al vanaf het begin mee de sociale huurwoning bewoont of minstens één jaar duurzaam samenwoont in de sociale huurwoning.

   Zij hebben persoonlijk woonrecht en moeten voldoen aan de inschrijvings-en toelatingsvoorwaarden.

4. Bijwoners: alle andere personen die de sociale huurwoning mee (gaan) bewonen met de (kandidaat)-huurders.
   Zij hebben geen persoonlijk woonrecht en moeten niet voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

5. Inschrijvingsregister = stek92 houdt een register bij, waarin volgens de orde van de indiening van de aanvraag tot inschrijving, de KH worden ingeschreven, met vermelding van de eventuele voorrangsregels, vermeld in artikel 6.19 tot 6.23 BVCW.
   Het inschrijvingsregister is digitaal ter inzage.

6. PTL = Persoon ten laste volgens artikel 6.1 n°4 BVCW gedefinieerd als
    a) het kind dat bij de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder of huurder gedomicilieerd is en dat minderjarig is of dat recht geeft op gezinsbijslagen[1];
    b) het kind van de potentiële kandidaat-huurder de kandidaat-huurder, de huurder of van een van de gezinsleden dat niet gedomicilieerd is bij de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder, de huurder of bij een van de gezinsleden, maar er wel op regelmatige basis verblijft en dat minderjarig is of dat recht geeft op gezinsbijslagen;
    c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt , of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt. De minister stelt de voorwaarden hiervoor vast.
7. Werkgebied = dat bestaat uit grondgebied van volgende gemeenten incl. alle deelgemeenten:
    1. Dendermonde : Sint-Gillis-Dendermonde, Baasrode, Dendermonde, Schoonaarde, Grembergen, Oudegem, Mespelare en Appels
    2. Buggenhout: Buggenhout, Opdorp, Opstal
    3. Lebbeke : Lebbeke, Denderbelle en Wieze
    4. Berlare: Berlare, Overmere, Uitbergen
    5. Aalst: Aalst, Erembodegem, Moorsel, Baardegem, Meldert, Herdersem, Gijzegem, Hofstade, Nieuwerkerken
    6. Waasmunster
    7. Lede: Impe, Oordegem, Smetlede, Wanzele
8. WM= woonmaatschappij
9. IH= intern huurreglement – een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van dit boek waarin stek92 minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisten, vastlegt, en waarin hij de toewijzingsregels die hij toepast, opneemt;
10. Wonen in Vlaanderen - Afdeling Toezicht oefent toezicht uit op de kernactiviteiten en het financieel en administratief beheer van sociale woonactoren.
    De afdeling voert globale onderzoeken (globo's) uit bij de woonmaatschappijen en basis- en verhoogd toezicht en past handhavingsmaatregelen toe (schorsen, vernietigen, in gebreke stellen, boete opleggen).
    Daarnaast ziet ze toe op de aanwending van gewestelijke subsidies en tegemoetkomingen of premies voor huisvesting, onderzoekt en treedt op tegen domiciliefraude door sociale huurders.
    Ze behandelt ook de verhalen en beroepen die kandidaat-huurders/kopers indienen tegen een beslissing van stek92.

    Contactgegevens:
    Wonen In Vlaanderen
    Afdeling Toezicht

[1] de gezinsbijlagen, vermeld in artikel 3, §1, 19°, van het decreet van 27 april 2018 tot regeling van de toelagen in het kader van het gezinsbeleid.

VAC Brussel - Herman Teirlinckgebouw - Havenlaan 88 bus 40
1000 Brussel

## HOOFDSTUK 2. Toelatingsvoorwaarden

11. stek92 houdt bij toewijzing rekening met de volgende toelatingsvoorwaarden (dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld onder titel 2. artikels 6.12, 6.13 en 6.14 BVCW voor de KH (artikel. 6.15 BVCW);

1. hij is ingeschreven als KH in het Inschrijvingsregister ;
2. hij is meerderjarig of een minderjarig ontvoogd persoon of een minderjarig persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW;
3. hij beschikt, samen met zijn gezinsleden, over een referentie-inkomen, dat de grenzen, vermeld in artikel IH-11-7° niet overschrijdt.

   Het referentie-inkomen is de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

   a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
   b) het leefloon;
   c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
   d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling;
4. De personen die zich inschrijven:
   a) hebben geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in eigendom;
   b) hebben geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;
   c) hebben geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht op opstal is gegeven;
   d) hebben geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat ze volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik hebben gegeven;
   e) zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin ze zakelijke rechten als vermeld in IH-11-4° a) tot en met 4° d) hebben ingebracht.

5° De persoon die zich wil inschrijven, kan bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarde IH-11-4°-a) tot e), met een verklaring op erewoord over onroerende goederen in het buitenland.

6° hij en, in voorkomend geval, zijn gezinsleden zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 08 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of hij en, in voorkomend geval, zijn gezinsleden zijn ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1 § 2 van voormelde wet.

7. Het BVCW legt de inkomstengrenzen vanaf 01 januari 2023 als volgt vast:

   €28.105 voor een alleenstaande zonder PTL;
   €30.460 voor een alleenstaande gehandicapte als vermeld in artikel 6.1 4°c) BVCW;
   €42.156 voor een gezin verhoogd met €2.356 per PTL voor anderen.

8. Het inkomen van een persoon die een persoon ten laste is als vermeld in het eerste IH-06- a) of b), wordt niet meegerekend voor de toepassing van artikel 5.167 BVCW. Het inkomen of een gedeelte ervan van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die beschouwd worden als ernstig gehandicapt, wordt vrijgesteld. Het bedrag van die vrijstelling is gelijk aan de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming die toegekend wordt aan de personen die behoren tot categorie B als vermeld in artikel 6, § 1, van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap. De voormelde geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming is de tegemoetkoming zoals die van toepassing is op 01 september van het jaar dat voorafgaat aan de vaststelling van het inkomen. De vrijstelling geldt per familielid van de eerste, tweede en derde graad van de huurder dat erkend is als ernstig gehandicapt. Als de vrijstelling groter is dan het inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het inkomen van dat familielid.

12. Als een persoon beantwoordt aan de definitie van PTL, vermeld in artikel 6.1 n°4 a) en b) BVCW en aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 6.1 n°4 c) BVCW of IH-06 telt die persoon voor twee personen ten laste.

13. De toekomstige referentiehuurder en zijn partner moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden.

14. De volgende woningen worden niet in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de onroerende bezitsvoorwaarde (vermeld in IH-11-4°-a) tot d):

    1. de woning in het Vlaamse Gewest die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is;
    2. de woning in het Vlaamse Gewest die onaangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap en die bewoond wordt door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen;
    3. de woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning;
    4. de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is;
    5. de woning die moet worden ontruimd met toepassing van artikels 3.30, §2, tweede lid artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, BVCW;

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

In het geval, vermeld in IH-14-1° moet de persoon die zich kandidaat wil stellen, de woning bewoond hebben op de datum waarop de woning onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of op de datum van het conformiteitsonderzoek dat aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring met toepassing van artikels 3.12 of 3.16. VCW.

14.bis. In afwijking van IH-11-4°-a) tot d)- kan een persoon zich toch inschrijven als hij

a) samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner:
    1. een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw[2], volledig in volle eigendom heeft;
    2. een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;
    3. een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven
    4. Dit op voorwaarde dat de echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij
    5. wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner niet mee de sociale huurwoning gaat bewonen.

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

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

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

Als IH-14-1° tot 6°-en IH-14 bis- a) tot d) van toepassing is, moet de KH binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in IH-11-4°-a) tot d)-, voldoen. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij stek92 verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

15. Iedere nieuwe inschrijver of KH kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij een toewijzing wil, zonder hiervoor een motivatie te geven.

De kandidaat-huurder kan deze keuze 4x jaarlijks wijzigen.

---

[2] Perceel bestemd voor woningbouw: onbebouwde percelen in het woongebied, met uitsluiting van woonuitbreidingsgebied, vermeld op de ruimtelijke uitvoeringsplannen of op de plannen van aanleg, die aan een uitgeruste weg liggen als vermeld in artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, alsook alle percelen waarvoor een niet-vervallen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden bestaat. artikel 1.2 99° BVCW

16. Zijn voorkeur mag er echter niet leiden tot een te beperkte keuze. stek92 kan die voorkeur weigeren als hij van oordeel is dat die voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt.
17. De KH kan de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen.
18. De KH kan vragen om zijn dossier binnen de 14 dagen over te dragen naar de andere WM/SVK's die in die gemeente en in de aangrenzende gemeenten actief zijn.

## HOOFDSTUK 3. Standaard voorrangs- en toewijzingsregels

19. Het SHB bepaalt dat de toewijzing van een sociale woongelegenheid gebeurt door het beslissingsorgaan van stek92 of de door hem aangestelde.
20. Bij stek92 zijn zowel het dagelijks bestuur als het bestuursorgaan bevoegd.
21. De toewijzingslijst vermeldt slechts die KH die voor een dergelijk type huis en/of appartement in aanmerking komen.
22. KH kunnen zich voor meerdere gemeenten in WG inschrijven.
23. Artikel 6.18 BVCW legt de toewijzingsregels voor sociale woongelegenheden vast.

    Er wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

    - een gepaste rationele bezetting van de sociale woningen;
    - met toepassing van de voorrangsregels die achtereenvolgens gelden voor sommige categorieën van KH.

    Het SHB voorziet in dit verband zowel:

    - een aantal verplichte (absolute)voorrangsregels (artikel 6.19 BVCW);
    - een aantal optionele voorrangsregel (artikel 6.20 BVCW);
    - voorrangsregels in het kader van bijzondere gemeentelijke toewijzingsreglementen (artikel 6.26 BVCW);
    - volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingsdatum.
24. Volgens de bepalingen en bewoordingen van artikels 6.18 en 6.19 BVCW wordt achtereenvolgens verplicht voorrang verleend aan de KH:

    1° die of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de KH die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning[3], als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is of de KH die ingeschreven is voor een ADL-woning, als de beschikbare woning een ADL-woning is;

[3] sociale assistentiewoning: een woning als vermeld in artikel 1.2. 122° BVCW van 5 juni 2009 betreffende de procedures voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers;

1° bis de KH die huurder is van een sociale huurwoning van stek92 die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1 §3 VCW;

1° ter de KH die huurder is van een sociale huurwoning van stek92 en die met toepassing van artikel 6.20 eerste lid 9° BVCW, verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;

1° quater de KH met toepassing van artikel 6.30 BVCW.

2° de KH die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikels 3.30,4.3,5.25 en 5.88 VCW moet worden gehuisvest;

3° De KH die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen[4], alsook de KH, vermeld in artikel 6.18 BVCW , vierde lid, als gezinshereniging plaatsvindt, die willen verhuizen naar een sociale huurwoning van stek92 die aan de rationele bezetting voldoet;

4° de KH, vermeld in artikel 6.18 BVCW;

5° de KH die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 3.35 VCW, op de datum waarop dat overeenkomstig artikel 3.37 VCW in een proces-verbaal werd vastgesteld;

6° de KH die in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning die:

a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
b) ongeschikt werd verklaard met toepassing van artikels 3.12 of 3.16 VCW, als die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken “Omhulsel” of “Binnenstructuur” heeft ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;

7° de KH die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Een KH die aan de voorwaarden van voorrang rationele bezetting IH-24-3° beantwoordt, kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

---

[4] De mutatie voorrang kan toegepast worden bij gezinsverdunning en als de woning niet meer aangepast is aan de fysieke toestand van de bewoner.

Als meerderjarige personen na de start van de huurovereenkomst komen bijwonen, leidt dit niet meer tot een absolute voorrang bij mutatie. Het gezin kan zich nog steeds inschrijven voor een grotere woning, maar krijgt geen voorrang. Zo kunnen (kandidaat-)huurders de wachttijd voor een grotere woning niet omzeilen door zich alleen in te schrijven en later de familieleden te laten komen bijwonen.

De absolute voorrang wordt met deze wijziging wel opnieuw mogelijk als:
– gezinsleden de woning verlaten en de overige gezinsleden naar een kleinere woning willen
– de woning niet langer is aangepast aan de fysieke toestand van de bewoner

Een woning, een onroerend of roerend goed kan maar één keer aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in IH-24-5° en 6°. Om in aanmerking te komen voor die voorrang moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend of roerend goed sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

De voorrang, vermeld in IH-24-5°, wordt alleen verleend als de KH zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het register, en als de KH het onroerend of roerend goed vermeld in artikel 3.35 VCW nog bewoont of in een noodwoning woont.;

De voorrang, vermeld in IH-24-6°, wordt alleen verleend als de KH zich uiterlijk twee maanden na de datum van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister. De voorrang geldt niet in de volgende gevallen:

1. het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de KH in een noodwoning[5] woont;
2. de KH bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;
3. de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd. De KH kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat deze gebreken niet ten laste van hem kunnen gelegd worden.

Een KH die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in IH-24-5° of 6° beantwoordt, kan na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

25. Bij interne verhuis van een huurder van stek92, hoeft deze niet meer te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.
26. Na deze verplichte voorrangsregels maakt stek92 daarenboven gebruik van de optionele voorrangsregels:

<u>Voorrang inwoner gemeente</u>

stek92 zal, na toepassing van de verplichte voorrangsregels, voorrang geven aan de KH 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.

<u>Lokale binding via lokaal toewijzingsreglement</u>

1. Voor toewijzingen in **Dendermonde**, voorziet het Gemeentelijk toewijzingsreglement van Dendermonde de volgende bepalingen:

[5] Noodwoning: woning die op vraag van de burgemeester te huur of ter beschikking wordt gesteld als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke dakloze problematische woonsituatie bevinden; (artikel 1.2 87° BVCW)

a. De kandidaat-huurder die sinds de geboorte woont in de deelgemeenten van Dendermonde waarin de toe te wijzen woning gelegen is.

   Voor woningen in de wijk Keur wordt zowel met deelgemeente Dendermonde als Sint-Gillis rekening gehouden. Bij een huishouden volstaat het dat één van hen aan deze voorrangsregel voldoet.

b. De kandidaat-huurder die sinds de geboorte in Dendermonde woont. Bij een huishouden volstaat het dat één van hen aan deze voorrangsregel voldoet.

c. De kandidaat-huurder die in de periode van 15 jaar voor de toewijzing minstens 10 jaar in Dendermonde woont of gewoond heeft. Bij een huishouden volstaat het dat één van hen aan deze voorrangsregel voldoet.

d. De kandidaat-huurder die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar in Dendermonde woont of gewoond heeft. Bij een huishouden volstaat het dat één van hen aan deze voorrangsregel voldoet.

e. De woningen, vermeld in de bijgevoegde lijst (bijlage 1), worden bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders die ouder zijn dan 65 jaar. De woningen die bij voorrang aan 65+ers worden toegewezen, moeten goed toegankelijk zijn. Ze zijn minimaal gelijkvloers of toegankelijk met een lift. Om onderbezetting te vermijden, mogen de woningen maximaal 2 slaapkamers hebben.
   Deze voorrangsregel komt vóór punt IH-24-1°.

2. Voor toewijzingen in **Waasmunster**, voorziet het Gemeentelijk toewijzingsreglement van Waasmunster de volgende bepalingen:

   a. Er wordt eerst voorrang gegeven aan de KH die sinds hun geboorte of 30 jaar wonen of hebben gewoond in de gemeente Waasmunster;
   b. Daarna wordt voorrang gegeven aan KH die minimaal 15 jaar in Waasmunster wonen of hebben gewoond;
   c. Als laatste wordt er voorrang gegeven aan de KH die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van Waasmunster.

3. Appartementen en gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer in **Waasmunster**, bereikbaar zonder trap of met lift, gaan bij voorrang naar oudere (65 +), zoals werd opgenomen in het Lokaal Toewijzingsreglement van de Gemeente Waasmunster (doelgroepenplan goedgekeurd dd. 25 februari 2015, zie adressenlijst bijlage 2). Deze voorrangsregel komt vóór punt IH-24-1°.

4. Voor toewijzingen in **Lebbeke**, voorziet het Gemeentelijk toewijzingsreglement van Lebbeke de volgende bepalingen:

   a. Er wordt eerst voorrang gegeven aan de KH die sinds hun geboorte wonen in de gemeente Lebbeke;

b. Daarna wordt voorrang gegeven aan KH die minimaal 10 jaar in Lebbeke wonen of hebben gewoond;
c. Als laatste wordt er voorrang gegeven aan de KH die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van Lebbeke.

5. Voor toewijzingen in Aalst, voorziet het Gemeentelijk toewijzingsreglement van Aalst de volgende bepalingen:
   a. Er wordt eerst voorrang gegeven aan de KH die sinds hun geboorte of reeds 30 jaar in Aalst wonen.
   b. Ten tweede wordt er voorrang gegeven aan KH die minimaal 15 jaar in Aalst wonen of gewoond hebben.
   c. Ten derde wordt voorrang gegeven aan wie minstens 10 jaar in Aalst heeft gewoond op de leeftijd van 25 jaar.
   d. Als laatste wordt er voorrang gegeven aan KH die in de periode van 10 jaar vóór de toewijzing minstens vijf jaar in Aalst hebben gewoond.
6. Appartementen en woningen met 1 of 2 slaapkamers in **Aalst**, bereikbaar zonder trap of met lift, gaan bij voorrang naar oudere (+65 jaar), zoals werd opgenomen in het Lokaal Toewijzingsreglement van de Stad Aalst (doelgroepenplan goedgekeurd dd. 15 november 2016 zie adressenlijst bijlage 3). Deze voorrangsregel komt vóór punt IH-24-1°.
7. Voor toewijzingen In Berlare, voorziet het Gemeentelijk toewijzingsreglement van Berlare de volgende bepalingen:
   a. Er wordt eerst voorrang gegeven aan de KH die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar in Berlare woont of gewoond heeft.
   b. Daarna wordt er voorrang gegeven aan de KH die in het verleden 10 jaar of meer effectief in Groot-Berlare gewoond heeft.
8. De woningen in Berlare, vermeld in de bijgevoegde lijst (bijlage 4), worden bij voorrang toegewezen aan KH die ouder zijn dan 65 jaar. Bij een koppel volstaat het dat één van beide partners minimum 65 jaar is.

   Deze voorrangsregel komt vóór punt IH-24-1°.
9. De aanleunflats in Berlare, vermeldt in de bijgevoegde lijst (bijlage 5 – pagina 69), worden bij voorrang toegewezen aan langdurig zorgbehoevenden met een bepaalde graad van zelfredzaamheid, die dient aangetoond te worden door:
   - BelRAI met een score van minstens 30 punten (Zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden) Het attest moet minstens 36 maanden zijn.

- Attesten voor
  - Tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden
  - Integratietegemoetkoming
  - Inkomensvervangende tegemoetkoming

Deze voorrangsregel komt vóór punt IH-24-1°.

10. Voor toewijzingen in Buggenhout wordt er voorrang verleend aan de kandidaat-huurder die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar in Buggenhout woont of gewoond heeft. Bij een huishouden volstaat het dat één van hen aan deze voorrangsregel voldoet.
11. De woningen in Buggenhout, vermeld in de bijgevoegde lijst (bijlage 6), worden bij voorrang toegewezen aan KH die ouder zijn dan 65 jaar. Bij een koppel volstaat het dat één van beide partners minimum 65 jaar is.

    Deze voorrangsregel komt vóór punt IH-24-1°.
12. De appartementen, gelegen Molenberg (Klaverveld) te Buggenhout, vermeld in de bijgevoegde lijst (bijlage 7), worden bij voorrang volgens onderstaand cascadesysteem toegewezen overeenkomstig het lokaal toewijzingsreglement van de gemeente Buggenhout, goedgekeurd d.d. 12 oktober 2018 en 11 oktober 2019.
    a) personen met een niet-aangeboren hersenletsel die rolstoelafhankelijk zijn.
    b) personen met een fysieke beperking die rolstoelafhankelijk zijn.
    c) personen met een niet-aangeboren hersenletsel die (nog) niet rolstoelafhankelijk zijn.

## HOOFDSTUK 4. Schrappingsgronden

27. stek92 gaat over tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister in volgende gevallen:
    1. als de KH een woning die hem door stek92 aangeboden wordt, heeft aanvaard;
    2. als bij de actualisering blijkt dat de KH niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde;
    3° als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de KH niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover

de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;

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

5° als de KH stek92 daar schriftelijk om verzoekt;

6° bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de KH als hem een woning door stek92 wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden. stek92 brengt bij het volgende aanbod van een andere woning de KH uitdrukkelijk op de hoogte dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden. De KH krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren;

7° als de KH niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief bij actualisering van het register, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief. stek92 kiest bij de actualisatie voor het klassieke actualisatiemodel met de uitgebreide procedure waarbij er een herinneringsbrief wordt gestuurd en de kandidaat-huurders geschrapt worden als ze niet (tijdig) reageren zoals eerder vermeld.

28. stek92 kan wegens zwaarwichtige redenen afzien van de toepassing van de schrappingsgrond bij een tweede weigering. De toezichthouder[6] oefent het toezicht uit op die afwijking.

29. Tijdens de periode van drie maanden tussen twee aanbiedingen als vermeld in het IH-27-6° worden er geen woningen aangeboden aan de KH. In afwijking waarvan kan de KH uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de KH door stek92 op dat recht gewezen.

30. Als de KH daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoeftigheid, kan hij stek92 verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Als blijkt dat stek92 ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

31. stek92 besloot om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister als een brief onbestelbaar terugkeert bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat hij de brief bij

[6] de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79. VCW (artikel 1.2 136° BVCW)

actualisering van het register of bij het aanbod van een woning verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de KH uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

32. De KH wordt door stek92 schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve als die schrapping wordt uitgevoerd met toepassing van IH-27- 1°, 5° en 7 °- en IH-31. Dit wordt ook vermeld in het inschrijvingsbewijs.

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

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

    2° als verschillende KH de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige huurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. Zijn wettelijke of feitelijke partner[7] krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5 BVCW en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven.

## HOOFDSTUK 5. Gemotiveerde weigeringen (artikel 6.24 BVCW)

34. stek92 kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de KH die huurder van een sociale huisvestingsmaatschappij (geweest) is en:
    1. de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 6.33 VCW;
    2. die de woning van stek92 bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

35. Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan stek92, kan stek92 de toewijzing van een woning weigeren als de KH op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij stek92 nog niet heeft afgelost.

36. In afwijking hiervan kan stek92, als de KH 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 KH toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan stek92 de toewijzing niet weigeren.

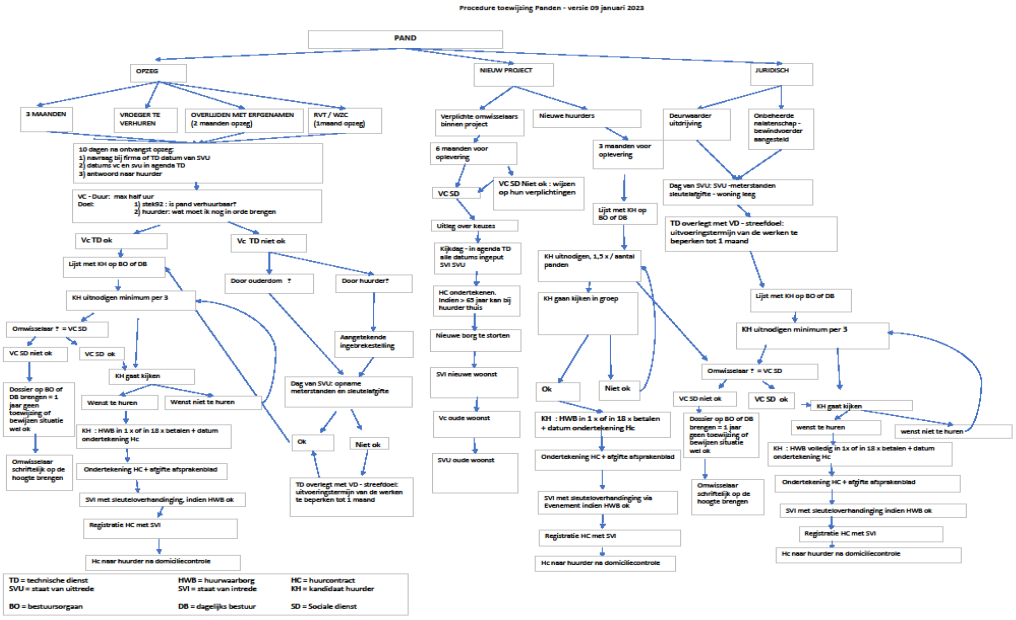
37. In uitzonderlijke gevallen kan stek92 de toewijzing van een woning weigeren aan een

KH voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de KH een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners.
Als blijkt dat stek92 toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd.

38. In plaats van de toewijzing te weigeren kan stek92 de KH de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de KH.
39. stek92 is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de KH te betekenen met melding van het verhaalrecht, vermeld in artikel 6.30 BVCW.
40. Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

# HOOFDSTUK 6. Toewijzingen

Dit schema geeft weer hoe stek92 de bezichtiging van de panden organiseert.
De huurder heeft het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen. (artikel 6.17 BVCW)



## HOOFDSTUK 7. Versnelde toewijzingen (artikel 6.25 BVCW)

41. stek92 kan aan een KH versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18 tot en met artikel 6.21 BVCW in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.27 BVCW.
42. De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard. De toezichthouder oefent het toezicht uit op het versneld toewijzen. Als blijkt dat stek92 versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem wordt voorgelegd.
43. Het OCMW kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen, in voorkomend geval in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning ligt:

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

    2° een dakloze[8].
44. Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan 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 versnelde toewijzing van een woning vragen.
45. Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan ten behoeve van de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen:

    1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van dat centrum;
    2° een dakloze.
46. Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing vragen.
47. stek92 kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 6.35 BVCW, aangeboden worden door de aanvragers, vermeld in IH - 43,44,45 en 46, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de KH en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers.

[8] dakloze: de persoon die niet over een eigen woongelegenheid beschikt, die niet de middelen heeft om daar op eigen kracht voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft, of tijdelijk in een instelling of opvanginitiatief verblijft, in afwachting dat hem een eigen woongelegenheid ter beschikking wordt gesteld; (artikel 1.2 38° BVCW)

Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de KH 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.

48. stek92 kan het verzoek alleen weigeren als:

    1. de KH de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
    2. niet wordt voldaan aan de voorwaarde, vermeld in het zesde lid;
    3. hij in het jaar van de aanvraag al 5 % toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid;
    4. in het kader van de woonbehoeftigheid van specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 28, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

    Het percentage van 5 %, vermeld in IH-48-3°, wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt. De toewijzingen in het kader van de herhuisvesting omwille van renovatie worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het aantal toewijzingen.

    stek92 kan samen met de aanvragers, vermeld in IH-43,44,45,46 afspraken maken over de verdeling van het percentage, vermeld in IH-48-3° en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.

49. stek92 deelt zijn gemotiveerde beslissing binnen een maand na de aanvraag mee aan de initiatiefnemer en de aanvragers, vermeld in IH-43,44,45,46.

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

51. Voor Dendermonde werd er een samenwerkingsakkoord uitgewerkt. Als bijlage 8 “Samenwerkingsakkoord Versnelde toewijzingen stad Dendermonde”.

| | |
|---|---|
| HOOFDSTUK 8. | Bepalingen van toepassing als de sociale huurwoning gesloopt, aangepast, gerenoveerd of verkocht wordt. (artikel 6.43 §1 tot en met §4 BVCW) |

52. Als een sociaal woonproject sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden omvat, informeert stek92 de bewoners op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs, de waarborg en de eventuele noodzaak van een tijdelijke of definitieve verhuizing.
53. Als de sociale huurwoning verkocht wordt, informeert stek92 de bewoners daarvan op gepaste wijze.
54. De huurder stemt in met een herhuisvesting als stek92 dat wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning verkocht wordt. De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. Met behoud van de toepassing van artikel 6.18 BVCW, kan stek92 afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18 BVCW tot en met artikel 6.29 BVCW.
55. De tijdelijke herhuisvesting is mogelijk in een woning van stek92, in een woning van een andere verhuurder of in een mobiele woonunit[9]. De definitieve herhuisvesting is mogelijk in een woning van stek92 of in een woning van een andere verhuurder. stek92 kan die mogelijkheid beperken in de tijd, tot huurders die naar aanleiding van een specifiek renovatieproject opnieuw gehuisvest moeten worden.

    De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.
56. Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning of de locatie van de mobiele woonunit wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning of de mobiele woonunit en de waarborgregeling. Als de tijdelijke herhuisvesting plaatsvindt in een mobiele woonunit die stek92 zelf huurt, is de huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden gelijk aan die huurprijs, tenzij die huurprijs hoger is dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt. In dat geval is de huurprijs gelijk aan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt. Als stek92 een zakelijk recht heeft op de mobiele woonunit, bepaalt stek92 zelf de huurprijs, zonder dat de huurprijs meer mag bedragen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt.

    Bij een tijdelijke herhuisvesting kan de huurder het aanbod van een woning die voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1 , §1 VCW, met behoud van de toepassing van artikel 3.1, §3 VCW, niet ongegrond weigeren.

    Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen. De huurder kan ook tijdelijk

[9] woonvorm die gekenmerkt wordt door flexibiliteit en verplaatsbaarheid, bestemd voor tijdelijke bewoning. (art. 6.43 §1 BVCW)

op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen. Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning en de waarborgregeling.

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

57. Als het een tijdelijke herhuisvesting betreft, is de huurder na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden verplicht om terug te keren naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten. Als de huurder de sociale woning niet rationeel kan bezetten, verhuist de huurder naar een andere woning van stek92. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen met toepassing van artikel 6.8 BVCW.

    Twee ongegronde weigeringen van een aanbod worden beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen. Als stek92 en de huurder overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel kan bezetten, wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.

58. Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen, met toepassing van artikel 6.8 BVCW In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod worden beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen.

## Hoofdstuk 9. Plaatsbeschrijving

59. Een plaatsbeschrijving is een schriftelijke vaststelling van de feitelijke staat van de woning bij aanvang of beëindiging van de huur. stek92 of een deskundige die stek92 daartoe aanstelt, maakt een gedetailleerde plaatsbeschrijving op, zowel bij de aanvang als bij de beëindiging van de huurovereenkomst.

    stek92 en de huurder moeten de plaatsbeschrijving ondertekenen en dateren.
    Als stek92 en de huurder niet overeenkomen, kan de vrederechter een deskundige aanwijzen die de plaatsbeschrijving opmaakt. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en geregistreerd.

    Bij het einde van de huurovereenkomst moet de woning in dezelfde feitelijke staat zijn zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst. Als de woning schade vertoont die niet in de beschrijving staat vermeld, moet de huurder die vergoeden of herstellen. Schade door ouderdom of overmacht of door het normale gebruik van de gehuurde woning moet de huurder niet vergoeden of herstellen.

    De huurder betaalt voor de plaatsbeschrijving, vermeld in artikel 6.18 VCW, niet meer dan €38 (bedrag 2023).

| | |
|---|---|
| HOOFDSTUK 10. | Beëindiging van de huurovereenkomst<br>(Artikels 6.40 BVCW 6.21, 6.27, 6.28, 6.29, 6.30, 6.31 6.33 6.34 en 6.35 VCW) |

60. De huurovereenkomst zal worden beëindigd in alle gevallen die de regelgeving voorziet. Hierbij verwijst stek92 naar de bepalingen van artikels 6.40 BVCW 6.21, 6.27, 6.28, 6.29, 6.30, 6.31 6.33 6.34 en 6.35 VCW zoals verder beschreven.

    Ter uitvoering van artikel 6.21 VCW zegt stek92 de huurovereenkomst op als volgende regel niet voldaan is:
    De huurder van een sociale huurwoning moet tijdens de hele duur van de huurovereenkomst voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, bedoeld in artikels 6.8 en 6.11 VCW. De Vlaamse regering kan daarop evenwel algemene uitzonderingen toestaan voor bijzondere en tijdelijke situaties.

    1. Ter uitvoering van artikel 6.21 VCW en artikel 6.40 BVCW worden de volgende algemene uitzonderingen door stek92 toegestaan:

        1. de verwerving ten kosteloze titel van een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of een woning waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven;
        2. de verwerving ten kosteloze titel van een woning volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik van de woning;
        3. de verwerving ten kosteloze titel van een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht op opstal is gegeven;
        4. de verwerving ten kosteloze of bezwarende titel van een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een perceel, bestemd voor woningbouw.

        In de gevallen, vermeld in IH-60 1.- 1° tot en met 3°, moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in IH 11-4°-a) tot d) voldoen. Als een huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij stek92 verzoeken om die termijn te verlengen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar, of in voorkomend geval, na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

        In het geval, vermeld in IH-60-1.-4° moet de huurder na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in IH-11-4° °-a) tot d) voldoen. Als de huurder niet voldoet aan de bezitsvoorwaarde na vijf jaar, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

    2. Als een huurder niet meer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, meldt hij dat onmiddellijk aan stek92.

3. Als de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, kan stek92 om een uithuiszetting te voorkomen, de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen stek92 en een welzijns-of gezondheidsvoorziening. (artikel 6.34 VCW)
4. Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van verkoop, staat de huurder toe dat de gehuurde woning wordt bezichtigd door KH, respectievelijk kandidaat-kopers, tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gezamenlijk overleg te bepalen. Tijdens die termijn laat de huurder toe dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen. (artikel 6.45 BVCW)
5. Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd wegens het overlijden van de langstlevende huurder en er geen bewoner over is, kan stek92 de erfgenamen verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen voor het einde van de huurovereenkomst (maximum laatste dag van de 2de maand na het overlijden). (artikel 6.69 BVCW)
6. Als de sociale huurwoning niet voor het einde van de huurovereenkomst (maximum laatste dag van de 2de maand na het overlijden). ontruimd is, kan stek92 de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare ontruimings- en opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden op grond van gemeen recht en bewaarneming. (artikel 6.69 BVCW)
7. Bij het einde of de opzegging van de overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning die gesloten is tussen de huurder van een ADL-woning en de vergunde zorgaanbieder, of als de overeenkomst wordt gewijzigd naar minder zorg en ondersteuning dan vermeld in artikel 6.12, vierde lid BVCW, is de huurder verplicht om in te gaan op het aanbod van een andere sociale huurwoning die beantwoordt aan het type, de ligging en de maximale huurprijs die hij met toepassing van artikel 6.8 BVCW heeft aangegeven, tenzij stek92 een afwijking toestaat. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen. (artikel 6.44 BVCW)

**8. Volgens artikels 6.27, 6.28, 6.29, 6.30 en 6.31 VCW**

§ 1. De huurovereenkomsten die gesloten worden vanaf de datum die de Vlaamse Regering bepaalt, hebben een duur van negen jaar.

Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover stek92 geen negen jaar beschikt, bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover stek92 beschikt.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen toestaan op de duur van de huurovereenkomst, onder meer 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 in kwestie gepland is.

In afwijking van het eerste lid wordt een huurovereenkomst gesloten voor onbepaalde duur als de huurder een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van stek92, of, in het kader van gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, sloop of verkoop, van een andere verhuurder op voorwaarde dat de initiële huurovereenkomst in werking trad voor de datum, vermeld in het eerste lid.

Als een huurder met een initiële huurovereenkomst die gesloten is na de datum, vermeld in het eerste lid, een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van stek92, is de duur van de nieuwe huurovereenkomst, gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had ingevolge de initiële en eventueel daaropvolgende huurovereenkomsten, met dien verstande dat de nieuwe huurovereenkomst minimaal een duur van drie jaar heeft. §2, vijfde lid, is vervolgens van toepassing.

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

Als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, vervuld is, betekent stek92 een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst.

Als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, niet vervuld is, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van drie jaar. De huurovereenkomst wordt vervolgens telkens met drie jaar verlengd als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, niet vervuld is. Als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, vervuld is, betekent stek92 een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van een verlengde periode.

De huurder kan stek92 verzoeken om de opzegging in te trekken als:

1. hij aantoont dat zijn huidige inkomen berekend over drie opeenvolgende maanden en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125% ligt;
2. hij aantoont dat hij zijn pensioen heeft aangevraagd of de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervaldag van de huurovereenkomst en dat hij ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt;
3. hij van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoeftigheid.

§ 3. De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving geweigerd heeft. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de

vervaldag van de huurovereenkomst. De Vlaamse Regering bepaalt wat wordt verstaan onder onderbezette woning en onder dezelfde omgeving en aan welke voorwaarden de aangeboden woning moet voldoen.

Als de huurder geen onderbezette woning bewoont of hij krijgt geen aangepast aanbod voorafgaand aan de opzegging, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van drie jaar. De huurovereenkomst zal telkens met drie jaar worden verlengd als de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, niet vervuld zijn. Als de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, vervuld zijn, betekent stek92 een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van een verlengde periode.

De huurder kan stek92 verzoeken om de opzegging in te trekken als de huurder van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoeftigheid;

§ 4. Als stek92 niet ingaat op het verzoek, vermeld in paragraaf 2, zesde lid, en paragraaf 3, derde lid, kan de huurder beroep instellen bij de toezichthouder. De Vlaamse Regering bepaalt de termijnen en de procedure voor het instellen van het verzoek tot intrekking van de opzegging en van het beroep.

**9. Volgens artikels 6.33, 6.34 en 6.35 VCW**

§ 1. Met behoud van de toepassing van artikel 6.27 tot en met 6.31 VCW kan stek92 de huurovereenkomst opzeggen in de hierna vermelde gevallen (artikel 6.33 VCW):

1. als de huurder van een sociale huurwoning niet meer voldoet aan de voorwaarden, gesteld overeenkomstig artikel 6.21 VCW.
2. bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen met uitzondering van de verplichting, vermeld in artikel 6.20 eerste lid 5°, 6°en 12° VCW.
   Een inbreuk van de bepalingen, vermeld in artikel 6.20 eerste lid 1°, 2°, 3° en 7° VCW wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming;
3. als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd te kwader trouw, onrechtmatig voordelen, verleend bij de bepalingen van deze titel, heeft genoten of onrechtmatig tot een sociale huurwoning is toegelaten.

De opzeggingstermijn vermeld in het eerste lid, 1°, bedraagt zes maanden. In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.

Als stek92 de huurovereenkomst opzegt, eindigt het woonrecht, vermeld in artikel 6.27 VCW, dat de huurder op dat ogenblik uitoefent.

§ 2. Een huurder kan te allen tijde de huurovereenkomst opzeggen met een ondertekende brief / mail (artikel 6.34 VCW). De opzegging geldt enkel voor de huurder. Voor de huurder die de huurovereenkomst opzegt, eindigt het woonrecht, vermeld in artikel 6.27 VCW, dat hij op dat ogenblik uitoefent.

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

In afwijking van het tweede lid kan de laatste huurder, een opzeggingstermijn van een maand kiezen in de volgende gevallen:

1. hij wordt opgenomen in een woonzorgcentrum als vermeld in artikel 37 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009.
2. hij maakt gebruik van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning als bepaald door de Vlaamse Regering.[10]

§ 3. De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd (artikel 6.35 VCW):

1. als de laatste huurder overlijdt;
2. ten aanzien van de huurder die de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betrekt zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd, als er nog een andere huurder overblijft;
3. als de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een andere sociale huurwoning van stek92 en voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit.

Als het eerste lid, 1°, van toepassing is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd

- Indien er wel bijwoners zijn die een bezettingsovereenkomst wensen: op de laatste dag van de maand na het overlijden.
- indien er geen bijwoners zijn die een bezettingsovereenkomst willen: op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder.

Als er nog een of meer bewoners overblijven, hebben zij het recht om de woning tijdelijk te betrekken na de beëindiging van de huurovereenkomst tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop stek92 het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de termijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. De verhuurder sluit in dat geval een overeenkomst met de bewoner waarin de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen zijn opgenomen, zoals de vergoeding voor het bewonen, de indexatie, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, de kosten en lasten, en de verzekeringen en aansprakelijkheden. De vergoeding voor het bewonen wordt op dezelfde wijze berekend als de huurprijs, rekening houdend met het inkomen, gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning.

Als het eerste lid, 2°, van toepassing is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de overblijvende huurder stek92 op de hoogte heeft gebracht van het feit dat de andere huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betrekt. Als het adres bekend is,

[10] Vergunde zorgaanbieder: een zorgaanbieder die conform artikel 8 van het BVCW van 24 juni 2016 houdende het vergunnen van aanbieders van niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor personen met een handicap vergund is om niet rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning aan te bieden. (artikel 1.2 137° BVCW)

brengt stek92 de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betrekt, onmiddellijk op de hoogte van de verklaring van de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voordat de huurovereenkomst wordt beëindigd. Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd, eindigt voor de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betrekt, het woonrecht, vermeld in artikel 6.27 VCW.

Als het eerste lid, 3°, van toepassing is, vindt de ontbinding plaats op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat. In dat geval behoudt de huurder het woonrecht, vermeld in artikel 6.27 VCW.

## HOOFDSTUK 11. Toewijzing van garages - parkeerstroken[11]

61. Bij toewijzing van losstaande garages en parkeerstroken wordt volgend reglement toegepast:
    1. De KH dient ingeschreven te zijn in de daartoe geopende registers voor het huren van een afzonderlijke garage of parkeerstrook van onze vennootschap.
    2. De KH kan zich slechts inschrijven voor garages en parkeerstroken in zijn onmiddellijke woon- of werkomgeving (binnen een straal van 1 km).
    3. De toewijzing van een garage en parkeerstrook is in eerste instantie voorbehouden voor voertuigen met een inschrijvingsbewijs waarvan de huurder zelf eigenaar is of welke hij als bedrijfswagen gebruikt en waarvan kopie van het inschrijvingsbewijs bij de huurovereenkomst is gevoegd. De KH met fiets(en) komt pas in aanmerking voor een garage éénmaal alle KH met een voertuig met inschrijvingsbewijs bediend zijn.
    4. De toewijzing zal gebeuren volgens de chronologische volgorde van inschrijving waarbij achtereenvolgens prioriteit wordt verleend aan:
        a) de ingeschreven KH voor een garage / parkeerstrook, die ook reeds huurder is van een woongelegenheid van stek92 en die nog niet over een garage / parkeerstrook beschikt;
        b) de ingeschreven KH voor een garage/parkeerstrook, die bewoner is van een door onze vennootschap gebouwd onroerend goed zonder garage;
        c) de ingeschreven KH voor een garage / parkeerstrook, die niet-huurder is van een woning van stek92 en die nog niet over een garage / parkeerstrook beschikt;
        d) de ingeschreven KH voor een garage / parkeerstrook, die huurder is van stek92 en die reeds over maximum één garage / parkeerstrook beschikt;
62. Bij toewijzing van een garage / parkeerstrook geïntegreerd in een appartementsgebouw wordt voorkeur gegeven aan de zittende huurders van het gebouw en dit eveneens in de chronologische volgorde van inschrijving.
63. (Ex-)huurders met huurdersachterstal kunnen pas na het betalen van het volledige openstaande saldo een garage/parkeerstrook huren.
64. Bij overlijden van de oorspronkelijke huurder(s) kan de garage/parkeerstrook bij voorrang toegewezen worden aan een inwonend gezinslid tot de 2de graad, op voorwaarde dat dit gezinslid de laatste 10 jaar ononderbroken ingewoond heeft bij de oorspronkelijke huurder(s) en beschikt over een voertuig met inschrijvingsbewijs.

## HOOFDSTUK 12. Rationele bezetting

65. De rationele bezetting van een woongelegenheid wordt vastgelegd op basis van:

- enerzijds woningtype;
- anderzijds gezinssamenstelling en in voorkomend geval specifieke gezinssituatie en fysieke toestand van de gezinsleden; waarbij op datum van bezorgen van het bewijs van toekenning van kraamgeld een kind reeds als bestaande wordt beschouwd, doch pas bij geboorte bij de rationele bezetting mee wordt rekening gehouden.

66. Uit een ontleding van het patrimonium blijkt dat stek92 beschikt over woningen met 1,2,3,4 en 5 slaapkamers, appartementen met 1,2,3 en 4 slaapkamers, en studio's als volgt afgekort:

- 0 S = studio
- 1 S = pand met één slaapkamer;
- 2 S = pand met twee slaapkamers;
- 3 S = pand met drie slaapkamers;
- 4 S= pand met vier slaapkamers;
- 5 S= pand met vijf slaapkamers.

67. De toewijzing van de woningen als volgt, rekening houdend met de chronologische volgorde van de inschrijvingsdatum, de wettelijke voorrang en met vermijding van overbezetting en dit volgens de Vlaamse Codex Wonen (18 december 2020):

0 S = alleenstaande (max. 1);

1 S = gezin met één of meerdere personen voor zover geen overbezetting ontstaat (max. 2);

- alleenstaande;
- koppel;

<u>Uitzondering: Residentie Tibbaut (Berlare)</u>
2-persoonsbed: koppel zonder kinderen
1-persoonsbed: alleenstaande zonder kinderen

2 S = Gezin met twee of meerdere personen (max. 4)

- alleenstaande + 1 kind;
- koppel die een medisch attest kunnen voorleggen, dat zij apart dienen te slapen wegens medische redenen
- koppel, waarvan 1 persoon 65+ (enkel woonsten 65+)
- koppel + 1 kind;
- koppel + 2 kinderen van hetzelfde geslacht.
  voor zover er uitdrukkelijk wordt om verzocht;
- alleenstaande + 2 kinderen van hetzelfde geslacht,
  voor zover er uitdrukkelijk wordt om verzocht;

<u>Uitzonderingen:</u>

1. Blauwe Steenstraat (St-Gillis) app. 2 S:
   - een koppel zonder kinderen
   - alleenstaande/koppel met 1 kind (max. 3)

   omwille van de zeer kleine oppervlakte van de slaapkamers

2. Weidestraat (St-Gillis) app. 2 S:
   - alleenstaande/koppel zonder kinderen

   omwille van de zeer kleine oppervlakte van de slaapkamers

3. Hof Ten Rode 4 -18 -42 (Baasrode) 65 + app. 2 S:

   Vennepark (Berlare) 65+ woningen 2 S:

   Mgr. Coppieterslaan (Overmere) 65+ woningen 2 S:

   Constabelstraat (Schoonaarde) 65+ woningen 2 S:
   - Alleenstaande persoon 65+ of koppel, waarvan 1 persoon 65 +

3 S = Gezin bestaande uit drie of meerdere personen (max.6)
- alleenstaande + 2,3 of 4 kinderen;
- koppel + 2, 3 of 4 kinderen;

Uitzonderingen:

1. Serbosstraat (St-Gillis) app. 3 S:
   - alleenstaande/koppel met min. 1 kind (max.6p.) overeenkomstig het lokaal toewijzingsreglement van de stad Dendermonde, goedgekeurd door de Vlaams Minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding d.d. 23/02/2010.

2. Woningen/app. met 3 S Hof ten Rode (Baasrode) en Meibos (Baasrode), Broekstraat (Buggenhout):
   - alleenstaande/koppel + 2 of 3 kinderen (max.5)

4S = Gezin bestaande uit 6 of meerdere personen (max. 8)
- alleenstaande + 5,6 of 7 kinderen
- koppel + 4, 5 of 6 kinderen

Uitzondering:

<u>woningen Hof ten Rode 66-70-96-98-100 (Baasrode)</u>

- alleenstaande/koppel met min. 3 en max. 4 kinderen, met een totaal van max. 6 personen,
  omwille van de kleinere oppervlakte van de slaapkamers

5S = gezin bestaande uit 7 of meerdere personen (max. 10)

- alleenstaande + 6, 7, 8 of 9 kinderen
- koppel + 5,6,7 of 8 kinderen

<u>(on)gegronde weigering omwille van oppervlakte</u>
Indien een KH een aan hem toegewezen woning weigert en als reden opgeeft dat deze te klein is voor diens gezin, wordt de SVK oppervlaktenorm nagekeken.
Indien de grootte van de woning volgens de SVK oppervlaktenorm niet geschikt is voor de gezinsgrootte, wordt deze weigering aanzien als een gegronde weigering.

68. Aanpak onderbezetting

stek92 engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van het patrimonium. Dit dient afgestemd te worden op de lokale context. Een goed onderbouwde aanpak houdt onder meer rekening met de typologie van het patrimonium, geplande renovatiewerken, geplande nieuwbouwprojecten, kenmerken van de kandidaat-huurders op de wachtlijst, lokale toewijzingsreglementen,…

Artikel 6.57 BVCW voorziet expliciet de ruimte voor om de beleidsvisie in deze, geënt op de lokale context.

Een woning is volgens artikel 6.65 §1 BVCW onderbezet als:

Ter uitvoering van artikel 6.30 §1, eerste lid VCW wordt een woning als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds van het aantal huurders en het aantal gezinsleden van de Vlaamse Codex Wonen (18 december 2020) in die woning, groter is dan 1.

Het bestuursorgaan van stek92 heeft volgende aanpak afgesproken om de onderbezetting aan te pakken :

Van zodra een huurder onderbezet woont, ontvangt hij een brief met de uitleg over onderbezetting en hoe stek92 dit aanpakt met vermelding van de mogelijke consequentie.

De huurder die onderbezet woont, wordt eerst gevraagd zich in te schrijven in het register. Zo kan hij voorkeuren aangeven op basis van artikel 6.8 VCW inzake type en ligging, zolang deze maar voldoende mogelijkheden op een niet onderbezette toewijzing garanderen. Indien de inschrijving te beperkt is, vrijwaart hen dit niet van een valabel aanbod. Deze inschrijving krijgt als prioriteit “voorrangsmutatie”. Deze inschrijvingen worden onmiddellijk mee opgenomen in de verhuurlijsten.

Die huurders die onderbezet wonen, maar zich niet spontaan inschreven zullen eveneens worden bijgehouden op een aparte lijst. Deze huurders zullen mee opgenomen worden op de verhuurlijsten als hieronder vermeld.

Een valabel aanbod dient te voldoen aan volgende voorwaarden :

1. de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken;
2. de woning ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning;
3. de reële huurprijs, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid van bijlage 27 BVCW, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, bijlage 27 BVCW.

De toewijzing van woningen die in aanmerking komen voor herhuisvesting van huurders die in een onderbezette woning wonen, gebeurt volgens een 'rits-systeem' per deelgemeente.

Afwisselend wordt een woning toegewezen via de reguliere verhuringslijsten (incl. mutatievoorrang rationele bezetting) en de lijst voor een valabel aanbod.

Bij de toekenning van een valabel aanbod wordt achtereenvolgens aan volgende huurders een voorrang toegekend:

1. De huurder van een woning binnen dezelfde wijk/project van de te verhuren woning.
2. De huurder waarbij de onderbezetting groter is dan 2.
3. De huurder van de woning met de recentste datum van eerste verhuring.

stek92 kan op basis van de inventarisatie van het patrimonium ook trachten via een aanmoedigingsbeleid een betere bezetting van zijn patrimonium na te streven. Het betreft dan het aanbod van woningen die niet per se 'valabel' zijn, maar wel de onderbezetting oplossen. Bij weigering zijn hier geen consequenties aan verbonden.

De resultaten zijn vooral afhankelijk van het aantal geschikte kleinere woningen die ter beschikking komen.

Als een 'valabel' aanbod twee maal geweigerd wordt, met een tussenperiode van 3 maanden, heeft dit consequenties voor de huurder, afhankelijk van de startdatum van de typehuurovereenkomst:

- Huurders met een huurovereenkomst voor 01 maart 2017 moeten verplicht een onderbezettingsvergoeding betalen. Deze onderbezettingsvergoeding bedraagt €35 (bedrag 2023) per maand voor elke slaapkamer te veel.
- Huurders met een huurovereenkomst vanaf 01 maart 2017 krijgen de opzeg van hun huurovereenkomst.

Elk jaar worden de resultaten van de aanpak onderbezetting voorgelegd aan het Bestuursorgaan.

69. Woongelegenheden zullen volgens rationele bezetting toegewezen worden aan een KH of huurder:
    - op basis van zijn/haar gezinssamenstelling;
      Indien volgens gezinssamenstelling geen geschikte (kandidaat)-huurder meer voorhanden is wordt stapsgewijs overgegaan naar de (kandidaat)-huurders die met hun gezinssamenstelling rationeel zijn voor een woningtype met 1 slaapkamer minder.
    - rekening houdend met de specifieke gezinssituatie; zijnde enkel een toewijzing als het noodzakelijke woningkenmerk (gelijkvloers / bereikbaar via lift, aanpasbaar, aangepast) ook effectief aanwezig is.

    Via het aanvraagformulier wordt aan de KH meegedeeld welke woongelegenheden rationeel aan hun gezinssamenstelling aangepast zijn, en op basis hiervan kunnen KH hun gezinssituaties (aantal personen en fysieke toestand van deze personen) kenbaar maken.

70. Als een KH toch absoluut wil ingeschreven worden voor een grotere woning dan de woning waar hij volgens de rationele bezetting voor in aanmerking komt, zal dat gebeuren met de mededeling dat hij enkel bij uitputting van de KH met aangepaste gezinssamenstelling in aanmerking kan komen.

71. Indien een huurder van stek92 mutatie naar een andere woongelegenheid aanvraagt, zal om de mutatieprioriteit toe te kennen nagegaan worden of de betrokken huurder onderbezet, overbezet, niet-aangepast woont;

    Volgens de principes van rationele bezetting woont een huurder van stek92:

    - onderbezet indien hij een groter woningtype bewoont dan omschreven in artikel 67 IH.
    - overbezet indien hij een kleiner woningtype bewoont dan hij met zijn huidige gezinssamenstelling rationeel zou toegewezen krijgen.
    - niet-aangepast indien hij een woningtype bewoont dat niet beschikt over het woningkenmerk dat hem met zijn huidige gezinssituatie of fysieke toestand rationeel zou toegewezen worden.

    Daarenboven moet de huurder steeds correct aan stek92 onmiddellijke melding doen in het geval:
    - dat één of meerdere kinderen geboren werden;
    - dat gezinsleden de woning verlieten;
    - dat de partner van de huurder kwam bijwonen;
    - dat er nog andere wijzigingen in de gezinssamenstelling gebeuren, en waarvoor de huurder schriftelijke toestemming vraagt;
    - de bepalingen inzake gezinshereniging[12] van toepassing zijn.

[12] De gezinshereniging of gezinsvorming, vermeld in artikel 10, 10bis, 40bisn 40ter en 47/1 van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen

72. Overbezetting die tot stand kwam naar aanleiding van wijzigingen van de gezinssamenstelling waaraan stek92 op generlei wijze goedkeuring verleende, kan geen aanleiding geven tot mutatieprioriteit. Daarentegen kan dit wel aanleiding geven tot passende maatregelen ten aanzien van de huurder om zo opnieuw een normale bezetting van de verhuurde woongelegenheid te bekomen.
73. Indien de KH een toewijzing heeft gekregen met als rationele bezetting 2 S = 1 of 2 ouder + 2 kinderen van hetzelfde geslacht, mag deze KH pas een mutatie aanvragen 1 jaar na aanvang huurovereenkomst.

## HOOFDSTUK 13. Waarborg

74. De waarborg wordt gestort in handen van stek92 en wordt dus niet geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder, vanaf inwerkingtreding van dit intern huurreglement.
75. De waarborg bedraagt maximaal twee maanden de basishuurprijs, vermeld in artikel 6.46 BVCW, met een beperking tot €1.111 (bedrag 2023). De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 02 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door Wonen In Vlaanderen.
76. stek92 kan bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van rechtswege van de gestelde waarborg, vermeld in IH-75, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die hem door de huurder verschuldigd zijn. De sommen die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning, na verrekening van alle aan stek92 verschuldigde bedragen, overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald. De som die na verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan stek92, overblijft, wordt aan de rechthebbende terugbetaald binnen drie maanden na de plaatsbeschrijving van uittreding, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor de vastgestelde schade niet haalbaar is.
77. stek92 bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, evenals de nodige bewijsstukken.
78. De huurder kan stek92 jaarlijks vragen om een overzicht te geven van de door de huurder gestelde waarborg, vermeld in IH-75, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten. De huurder moet die aanvraag schriftelijk richten tot stek92.
79. De waarborgen die in handen van stek92 werden gestort ter uitvoering van huurovereenkomsten die werden afgesloten voor 01 januari 1985, brengen in hoofde van de huurder intresten op vanaf 01 januari 2008, tegen een rentevoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 02 december 2008 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.
80. stek92 kan instemmen met een gespreide betaling van de waarborg met maandelijkse afbetalingen volgens de voorwaarden die stek92 bepaalt. Bij iedere storting wordt binnen de maand de betaling doorgestort naar de geïndividualiseerde rekening van de huurder geplaatst.

Als de huurder gebruik wil maken van het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen, betaalt hij daarvoor een administratieve vergoeding van €14 (bedrag 2023). Het bedrag dat hij voor de aanvang van de huurovereenkomst moet betalen als eerste betaling om de waarborg samen te stellen is minimaal gelijk aan de contractuele huurprijs voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling II van hoofdstuk VIII of met de reële huurprijs voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling I van hoofdstuk VIII.

Het saldo van de waarborg, verhoogd met de administratieve vergoeding, vermeld in het eerste lid, betaalt hij in de achttien daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan stek92. De maandelijkse betalingen doet hij tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten.

De huurder heeft de mogelijkheid om het saldo in een keer te betalen aan stek92 voor de termijn van achttien maanden is afgelopen.

Als het bedrag dat de huurder heeft betaald aan stek92 ontoereikend is om de som van de huurprijs, huurlasten en betaling voor de samenstelling van de waarborg te betalen, wordt het betaalde bedrag eerst ingezet voor de maandelijkse betaling voor de samenstelling van de huurwaarborg. Het eventueel saldo wordt vervolgens voor de huurprijs en de huurlasten ingezet.

81. De waarborg kan ook worden vervangen door een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW's van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst.

## HOOFDSTUK 14. Afrekening huurlasten

82. De huurlasten die ten laste van de huurder worden gelegd, zijn opgenomen in artikel 1,

§1 van bijlage 27 bij BVCW. De betalingen van kosten en lasten van de huurder gebeuren door middel van maandelijkse voorafbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente facturen. Na ontvangst van alle nieuwe facturen van betrokken leveranciers gaat stek92 over tot individuele afrekening van deze kosten en lasten.

83. stek92 bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend. Dat overzicht omvat minimaal voor elke uitgavenpost :

    1. de totale kostprijs die aan de huurders wordt toegewezen voor het afgelopen jaar, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen;
    2. de aan de huurder toe te wijzen kostprijs;
    3. in voorkomend geval de reeds betaalde voorafbetaling en het nog te betalen saldo;
    4. de voorafbetaling of afbetaling die het komende jaar zal worden aangerekend. stek92 stelt informatie over de verdeelsleutels die gehanteerd werden om de kostprijs, vermeld in het derde lid, 2°, te berekenen, ter beschikking van de huurder.

84. Bijlage III. Kosten en lasten ten laste van de huurder en stek92 volgens BVCW:

Artikel 1, §1 van bijlage 27 BVCW. De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald :

1. de kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;
2. de kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;
3. de kosten verbonden aan :
    a) het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van stek92 betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal;
    b) het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen-en containers;
    c) het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
    d) ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;
    e) het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen,

ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

4. de door stek92 aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard;
5. de premiekost van de clausule afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door stek92 werd afgesloten, evenals de werkingskosten van stek92 betreffende het behandelen van schadedossiers;
6. de kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel- televisie- of radio-antenne;
7. de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;
8. elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van het in werking treden van Artikel 1, §1 van bijlage 27 BVCW geen rekening kon worden gehouden.

De werkingskosten van stek92 voor het behandelen van de verhuisaanvragen van de huurder die niet vallen onder de toepassing van artikels 6.19 eerste lid, 6.37, 6.43 of 6.57 BVCW zijn ten laste van de huurder.

§ 2. De kosten en lasten welke ten laste van stek92 vallen, zijn deze verbonden aan de eigendom van de woning, zoals :

1. de kosten verbonden aan het berekenen en opvolgen van de maandelijkse voorafbetalingen en de jaarlijkse afrekening betreffende de kosten en lasten uit artikel 1, §1 van bijlage 27 BVCW;
2. de kosten verbonden aan :
   a) de aanleg van groenruimten;
   b) grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals bijvoorbeeld het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen;
   c) de aankoop, de installatie, het herstellen en het groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;
3. de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het bezit van de woning.
4. Artikel 2. Als stek92 een onderhoudscontract heeft afgesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste valt van de huurder, aan hem worden doorgerekend.
5. Artikel 3. De aan de huurder aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van stek92 en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten.

Artikel 4. Als stek92 de kosten of lasten, vermeld in artikel 1, § 1 (BVCW), moet verdelen onder meerdere huurders, gebeurt dit op de hierna vermelde wijze :

1. Voor de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 1° (bijlage 27 BVCW), wordt het verbruik per woningcomplex of per kostenplaats(als er individuele tellers per woning bestaan) bepaald aan de hand van de tellerstand. De kost van de huur, het onderhoud en het gebruik van de tellers wordt gelijk verdeeld over de woningen. (als er enkel een collectieve teller staat met individuele meettoestellen in de woningen) verdeeld op basis van de opname van de individuele meterstand of op basis van de verdeelsleutel die wordt aanbevolen door de firma die de meters installeerde. De kostprijs van de huur, het onderhoud en de opname van de meettoestellen wordt gelijk verdeeld over het aantal woningen, evenals eventuele andere vaste kosten.(als er enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen) van water verdeeld volgens het aantal bewoners per woning. Het verbruik van gas, stookolie, elektriciteit en andere energie wordt gelijk of proportioneel op basis van de oppervlakte van de woningen verdeeld en dit naargelang de beslissing van stek92.
2. De kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 2° (bijlage 27 BVCW), worden per woningcomplex gelijk verdeeld over het aantal woningen. Indien er enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen en het verbruik van de gemene delen niet kan worden vastgesteld, wordt de totale verbruikskost per woningcomplex verdeeld overeenkomstig de werkwijze vermeld in 1°.
3. De kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 3° en 4° (bijlage 27 BVCW), worden gelijk verdeeld over het aantal woningen waarvoor ze werden gemaakt.
4. Als de omnium brandverzekering, vermeld in artikel 1, § 1, 5° (bijlage 27 BVCW), betrekking heeft op meerdere woningen, verdeelt stek92 de kostprijs van de premie van de afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden gelijk over het aantal woningen, of volgens de sleutel die de verzekeraar aanbeveelt.
5. De kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 6° (bijlage 27 BVCW), worden gelijk verdeeld onder de huurders die van de antenne gebruik maken.
6. Als de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 7° en 8° (bijlage 27 BVCW), samenhangen met de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 1° (bijlage 27 BVCW), worden ze per woningcomplex verdeeld conform de verdeling van de desbetreffende verbruikspost. In de andere gevallen worden zij gelijk of proportioneel op basis van het aantal bewoners of de oppervlakte van de woningen verdeeld over het aantal woningen waarvoor de kosten werden gemaakt en dit naargelang de beslissing van stek92.

## HOOFDSTUK 15. Verhaal

85. Voor een hierna vermelde beslissing van stek92 kan de persoon die zich wil inschrijven of de KH, op straffe van onontvankelijkheid, met een aangetekende en gemotiveerde brief een verhaal indienen bij de toezichthouder. Dit overeenkomstig artikel 6.30 BVCW en 6.15 VCW.
    1. hij acht zich benadeeld door een beslissing van stek92;
    2. hij krijgt geen formele beslissing binnen een termijn van twee maanden nadat hij een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden of om een versnelde toewijzing te krijgen.
86. Als IH-85 van toepassing is, heeft hij een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing, om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere KH, heeft hij een termijn van een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen. Als IH-85-2° van toepassing is, heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de vermelde termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen. De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal.
87. De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan stek92 en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent stek92 zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt stek92 op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.,
88. Als stek92 vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de KH de voorrang vermeld in artikel 6.19 eerste lid 4° BVCW en artikel 6.22 eerste lid 2° BVCW.
89. Als er binnen dertig dagen nadat stek92 na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van stek92 wordt betekend over andere betwistingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van stek92.
90. De beslissingen, vermeld in IH-86 met uitzondering van de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, vermelden de verhaalsmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet worden ingediend en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.;

## HOOFDSTUK 16. Verhuring buiten het sociale huurstelsel

91. stek92 kan een sociale huurwoning verhuren buiten het sociale huurstelsel aan een intermediaire instelling met het oog op de huisvesting van een bijzondere doelgroep als wordt aangetoond dat die verhuring niet mogelijk is aan de kandidaat-huurder die behoort tot die doelgroep, via een toewijzingsreglement als vermeld in artikel 6.27 BVCW. (art. 6,71, §1 BVCW)

92. De verhuring is alleen mogelijk als stek92 voldoende motiveert waarom de verhuring binnen het sociale huurstelsel aan die doelgroep onmogelijk is.
De personen die behoren tot de bijzondere doelgroep, vermeld IH-91, beantwoorden aan de inschrijvingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en het inkomen, vermeld in artikel 6.12, 6.13 en 6.14 BVCW. (art. 6,71, §2 BVCW)

93. In deze paragraaf wordt onder groepsgebouw verstaan een gebouw waar minstens een gemeenschappelijke ruimte is. De huurprijs is gelijk aan de huurprijs die de onderhuurder moet betalen aan de intermediaire instelling conform de huurprijsberekening die van toepassing is op de woning. (art. 6,71, §3 BVCW)

94. Als artikel 6.46 tot en met 6.55 BVCW van toepassing zijn, bezorgt de intermediaire instelling de gegevens van de onderhuurders die nodig zijn voor de huurprijsberekening, aan stek92. Als de onderverhuring van een woning, vermeld in het tweede lid, gedurende een bepaalde periode van het jaar onderbroken is door leegstand, wordt daarvoor gedurende die periode de huurprijs in aanmerking genomen die de laatst bekende onderhuurder moest betalen.

95. In afwijking van IH 92 wordt de huurprijs voor een woning overeengekomen tussen stek92 en de intermediaire instelling als de woning door de intermediaire instelling wordt beschouwd als een groepsgebouw waarin verschillende onderhuurders onafhankelijk van elkaar kunnen huren. De huurprijs mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46 BVCW, en niet lager dan de helft van die marktwaarde.

96. In ieder geval is de huurprijs kostendekkend. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 09 november 2018.

97. stek92 kan een sociale huurwoning verhuren buiten het sociale huurstelsel aan een intermediaire instelling met het oog op de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren, voor zover die opvang niet langer dan zes maanden duurt. (art. 6.72 BVCW)

98. Als de intermediaire instelling motiveert dat er uitzonderlijke omstandigheden zijn, kan de opvang worden verlengd. De huurprijs wordt overeengekomen tussen stek92 en de intermediaire instelling. De huurprijs mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46 BVCW, en niet lager dan de helft van de marktwaarde. In ieder geval is de huurprijs kostendekkend. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 09 november 2018.
(art. 6.72 BVCW)

99. Er zijn afwijkingen toegestaan op de vereisten en normen, vermeld in bijlage 4 en 5, die bij dit besluit zijn gevoegd, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan (art. 6.72 BVCW):

1. de verhuring gebeurt uitsluitend voor de opvang van dak- en thuislozen tijdens de winterperiode, vermeld in artikel 14, §1, van het Samenwerkingsakkoord van 12 mei 2014 inzake dak- en thuisloosheid, waarbij een termijn van zes maanden niet overschreden wordt;
2. de woning vertoont geen gebreken van categorie III of gebreken van categorie II in verband met brandveiligheid, ontploffing, elektrocutie, CO-vergiftiging, vocht, stabiliteit en toegankelijkheid;
3. de intermediaire instelling, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 64° BVCW zorgt voor woonbegeleiding van de personen die in de woning worden opgevangen.

100. stek92 kan een sociale huurwoning verhuren buiten het sociale huurstelsel aan een intermediaire instelling met het oog op het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid. (Art. 6.73. BVCW)

101. De huurprijs wordt overeen gekomen tussen stek92 en de intermediaire instelling. De huurprijs mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46, en niet lager dan de helft van de marktwaarde. In ieder geval is de huurprijs kostendekkend. (Art. 6.73. BVCW)

102. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 09 november 2018.Art. 6.74.§1. (Art. 6.73. BVCW) In deze paragraaf wordt verstaan onder:

1. bewoner: de natuurlijke persoon, vermeld in artikel 6.36, §2, tweede lid, BVCW;
2. huurder: naargelang het geval de leegstandsbeheerder of de bewoner;
3. leegstandsbeheerder: openbare besturen, welzijns-of gezondheidsvoorziening of organisaties die de Vlaamse Regering daarvoor erkent als vermeld in artikel 6.36, §2 BVCW;
4. verhuurder: naargelang het geval de verhuurder, vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 6°, of de leegstandsbeheerder.

103. Artikel 8, eerste lid, 7°, artikel 10, 13, 16 tot en met 24 en artikel 35 tot en met 37 (VCW) van het Vlaams Woninghuurdecreet van 09 november 2018 zijn niet van toepassing op de verhuringen, vermeld in artikel 6.36, §2, tweede lid, BVCW. (Art. 6.73. BVCW)

104. Op de verhuringen, vermeld in IH 92(Art. 6.73. BVCW), zijn de volgende specifieke bepalingen van toepassing:

1. de huurovereenkomst wordt gesloten voor een duur van minstens zes maanden;
2. de huurovereenkomst wordt telkens verlengd onder dezelfde voorwaarden als geen van de partijen ten minste drie maanden vóór de vervaldag een opzegging heeft gedaan;

3. de partijen kunnen de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen zonder motivering en zonder opzeggingsvergoeding met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. De bewoner kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen zonder motivering en zonder opzeggingsvergoeding met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand;
4. zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden, vermeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek-en Griffierechten, is de opzeggingstermijn, vermeld in punt 3°, niet van toepassing als de huurder de huurovereenkomst opzegt. De huurder brengt stek92 op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan;
5. de kosten en de lasten die stek92 aan de huurder wil aanrekenen, zijn inbegrepen in de huurprijs of worden afzonderlijk aangerekend op basis van vaste bedragen.

105. Voor de huurovereenkomst die gesloten is tussen stek92 en een bewoner, kan de minister een maximale huurprijs inclusief en exclusief kosten en lasten en een maximaal bedrag voor kosten en lasten vaststellen. (Art. 6.73. BVCW)

106. Als stek92, vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 6°, de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet de leegstandsbeheerder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de bewoner betekenen en hem ervan op de hoogte brengen dat de onderverhuring op dezelfde dag als de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt. (Art. 6.73. BVCW)

107. Als de leegstandsbeheerder voor het verstrijken van de overeengekomen termijn de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet hij de bewoner een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven en de bewoner een afschrift bezorgen van de opzegging die hij aan stek92 richt. (Art. 6.73. BVCW)

108. Om als organisatie als vermeld in artikel 6.36, §2, eerste lid, BVCW erkend te kunnen worden en te blijven, moet de organisatie aan de volgende voorwaarden voldoen (Art. 6.71. §2 BVCW):

1. over voldoende ervaring beschikken op het vlak van tijdelijk beheer van leegstaande woningen;
2. rechtspersoonlijkheid bezitten;
3. geen strafrechtelijke veroordelingen opgelopen hebben in de voorbije vijf jaar voorafgaand aan de erkenningsaanvraag;
4. als de zetel van de organisatie niet in het Vlaamse Gewest ligt, beschikken over een secretariaat in het Vlaamse Gewest en gedurende ten minste twee uur per werkdag voor advies ter plaatse, telefonisch en per e-mail beschikbaar zijn;

   handelen conform de bepalingen van artikel 6.36, §2, tweede lid BVCW, en paragraaf 1;
5. bewoners selecteren conform de doelstellingen, vermeld in artikel 5 van het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen-en gelijkebehandelingsbeleid;

6. alleen woningen voor bewoning aanbieden waarvoor een conformiteitsattest als vermeld in artikel 3.6 van BVCW is afgegeven. Dat conformiteitsattest wordt binnen drie maanden voor de eerste huurovereenkomst aan een bewoner afgeleverd.
7. jaarlijks uiterlijk in mei een verslag opmaken over de werking het voorbije jaar.

109. De organisatie dient haar aanvraag tot erkenning in bij de minister op het postadres of het mailadres van het agentschap, dat het agentschap vermeldt op zijn website.

De organisatie gebruikt het model van het aanvraagformulier dat het agentschap ter beschikking stelt via zijn website. Het agentschap bepaalt welke stukken de aanvrager moet bijvoegen.

Als het aanvraagdossier onvolledig is, brengt het agentschap de aanvrager daarvan op de hoogte. (Art. 6.71. §3 BVCW)

110. De minister neemt een beslissing over de erkenningsaanvraag binnen zestig kalenderdagen na de ontvangst van het volledige aanvraagdossier.

De erkenning geldt voor vijf jaar vanaf de datum van het ministeriële erkenningsbesluit.

De minister kan de erkenning, vermeld in IH 108, opheffen als de organisatie niet langer voldoet aan de erkenningsvoorwaarden, IH 108, voor zover de organisatie na ingebrekestelling en aanmaning om haar verplichtingen binnen de opgelegde termijn na te komen, verzuimt om dat te doen. De opgelegde termijn bedraagt maximaal drie maanden.

111. Een verhuurder kan een sociale huurwoning verhuren buiten het sociale huurstelsel aan huisbewaarders. De huurprijs voor de woningen wordt berekend en aangepast conform de huurprijsberekening die van toepassing is op de woning. (Art. 6.74/1 BVCW)

112. Een verhuurder kan een sociale huurwoning verhuren buiten het sociale huurstelsel aan personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen. (Art. 6.74/2 BVCW)

113. De huurprijs voor de woningen wordt berekend en aangepast conform de huurprijsberekening die van toepassing is op de woning.

114. Als er geen andere geschikte lokalen in de directe omgeving beschikbaar zijn, kan stek92 in het kader van de bewonersparticipatie in de sociale huisvesting een woning voor dat doeleinde ter beschikking stellen. De vergoeding voor de terbeschikkingstelling is maximaal gelijk aan de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46, eerste lid. (Art. 6.74/3 BVCW)

115. Maximaal 1% van het patrimonium van stek92 mag buiten het sociale huurstelsel worden verhuurd. De volgende verhuringen worden niet meegerekend voor dat percentage (Art. 6.75 BVCW):

1. de verhuring, vermeld in artikel 6.72 BVCW, als die uitsluitend gebeurt met het oog op de opvang van dak -en thuislozen tijdens de winterperiode, vermeld in artikel 14, §1, van het samenwerkingsakkoord van 12 mei 2014

inzake dak -en thuisloosheid, waarbij de termijn van zes maanden niet overschreden mag worden;

2. de verhuring voor het doeleinde, vermeld in artikel 6.74 BVCW;
3. de verhuring vermeld in artikel 6.74/2. Maximaal 3% van het patrimonium van stek92 op wijkniveau komt in aanmerking voor verhuring als vermeld in artikel 6.74/2 (BVCW).

## HOOFDSTUK 17. Verwerking van persoonsgegevens

116. Ter uitvoering van artikel 4.45, §7, derde lid BVCW worden de volgende persoonsgegevens verwerkt (Art. 4.155. §1 BVCW):
    1. de voor-en achternaam, de geboorteplaats en -datum, het geslachten de nationaliteit;
    2. de burgerlijke staat;
    3. de aanduiding of er personen ten laste zijn, met vermelding van de categorie, vermeld in artikel 4.149, eerste lid, 3°, a), b) of c) BVCW, waartoe ze behoren;
    4. de mate van verwantschap tussen de gezinsleden, vermeld in artikel 4.149, tweede lid BVCW;
    5. de aanduiding of de kandidaat-koperernstig gehandicapt is, conform de voorwaarden die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c);
    6. gegevens over de onroerende rechten, vermeld in artikel 4.151 BVCW.

    Alleen persoonsgegevens die toereikend, ter zake dienend en noodzakelijk zijn voor de doeleinden, worden verwerkt. De verwerking van de persoonsgegevens voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 6, lid 1, c), van de algemene verordening gegevensbescherming.
117. Met toepassing van artikel III.68 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 vraagt stek92 de noodzakelijke documenten of gegevens op over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in deze afdeling. Als stek92 op die manier geen of onvoldoende gegevens verkrijgt, vraagt stek92 aan de kandidaat-koper of koper om de nodige gegevens te bezorgen. (Art. 4.155. §2 BVCW):

    Als uit de verkregen informatie blijkt dat de kandidaat-koper of koper niet meer voldoet aan de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in deze afdeling, wordt die vaststelling meegedeeld aan de kandidaat-koper of koper. Die kan dan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na de mededeling reageren.”.
118. Ter uitvoering van artikel 5.66/1, §3, tweede lid, BVCW de volgende persoonsgegevens verwerkt (Art. 5.136. §1 VCW):
    1. de voor-en achternaam, de geboorteplaats en -datum, de plaats en datum van overlijden, het geslachten de nationaliteit van de aanvrager of ontlener en zijn gezinsleden;
    2. de burgerlijke staat van de aanvrager of ontlener;

3. de inschrijving van de aanvrager in het bevolkingsregister of op een referentieadres, vermeld in artikel 5.123, §2 BVCW;
4. de aanduiding of er personen ten laste zijn, met vermelding van de categorie, vermeld in artikel 5.137, eerste lid, 5°, a), b) of c) BVCW, waartoe ze behoren;
5. de mate van verwantschap tussen de aanvrager of ontlener en zijn gezinsleden;
6. de aanduiding of de aanvrager of ontlener ernstig gehandicapt is, conform de voorwaarden die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c);
7. gegevens van de woning waarvoor een lening wordt aangevraagd als vermeld in artikel 5.121 (BVCW), alsook het adres;
8. de vaststelling of de ontlener een brandverzekering heeft gesloten, vermeld in artikel 5.128 (BVCW);
9. de vaststelling of de werkzaamheden aan de woning, vermeld in artikel 5.130 (BVCW), worden uitgevoerd;
10. de vaststelling of minstens een van de ontleners de woning waarop de lening betrekking heeft, persoonlijk bewoont als vermeld in artikel 5.131 (BVCW);
11. het inkomen van de aanvrager en de ontlener, vermeld in artikel 5.117 (BVCW),, eerste lid, 2°;
12. gegevens voor de berekening van de solvabiliteit van de ontlener, vermeld artikel 5.125 (BVCW);
13. gegevens van de onroerende rechten, vermeld in artikel 5.124 (BVCW);
14. gegevens van de woning waarvoor een energetische renovatielening wordt aangegaan als vermeld in artikel 5.135/1, §2 (BVCW);
15. het energieprestatiecertificaat, vermeld in artikel 5.135/1, §3, zesde lid (BVCW);
16. gegevens over een overmachtssituatie als vermeld in artikel 5.130, tweede lid, artikel 5.131, derde lid, en artikel 5.135/1, §4, tweede lid (BVCW).

119. Alleen persoonsgegevens die toereikend, ter zake dienend en noodzakelijk zijn voor de doeleinden, worden verwerkt. De verwerking van de persoonsgegevens voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 6, lid 1, c), van de algemene verordening gegevensbescherming.

Met toepassing van artikel III.68 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 vraagt de kredietgever de noodzakelijke informatie op over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in deze titel. Als de kredietgever op die manier geen of onvoldoende gegevens verkrijgt, wordt de aanvrager gevraagd de nodige gegevens te bezorgen. (Art. 5.136. §2 BVCW)

Als uit de verkregen informatie blijkt dat de aanvrager niet meer voldoet aan de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in deze titel, wordt die vaststelling

meegedeeld aan de aanvrager. Die kan dan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na de mededeling reageren.”.

120. Ter uitvoering van artikel 5.68/1, §3, tweede lid, BVCW worden de volgende persoonsgegevens verwerkt (Art. 5.151 BVCW):

1. de voor-en achternaam, de geboorteplaats en -datum, de plaats en datum van overlijden, het geslacht en de nationaliteit van de aanvrager;
2. de burgerlijke staat van de aanvrager;
3. de aanduiding of er personen ten laste zijn, met vermelding van de categorie, vermeld in artikel 5.137, eerste lid, 5°, a), b) of c) BVCW, waartoe ze behoren;
4. de aanduiding of de aanvrager ernstig gehandicapt is, conform de voorwaarden die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c) BVCW;
5. de vaststelling of de aanvrager is ingeschreven in de bevolkingsregisters als vermeld in artikel 5.140, eerste lid, 1° BVCW;
6. gegevens over het inkomen van de aanvrager als vermeld in artikel 5.137, eerste lid, 2° BVCW;
7. de vaststelling dat de aanvrager een betalingsachterstand als vermeld in artikel 5.140, eerste lid, 7° BVCW, heeft;
8. gegevens over eerdere huurwaarborgleningen als vermeld in artikel 5.141 BVCW;
9. gegevens uit de huurovereenkomst waarvoor een aanvraag wordt ingediend;
10. gegevens over de huurwaarborgrekening, vermeld in artikel 5.144, §1, eerste lid, of artikel 5.145, tweede lid BVCW;
11. gegevens over de onroerende rechten vermeld in artikel 5.140, eerste lid, 3°, 4°, 5° en 6°, en derde lid BVCW.

Alleen persoonsgegevens die toereikend, ter zake dienend en noodzakelijk zijn voor de doeleinden, worden verwerkt. De verwerking van de persoonsgegevens voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 6, lid 1, c), van de algemene verordening gegevensbescherming.

121. §2. Met toepassing van artikel III.68 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 vraagt de kredietgever de noodzakelijke informatie op over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in deze titel. Als de kredietgever op die manier geen of onvoldoende gegevens verkrijgt, wordt de aanvrager of de ontlener gevraagd de nodige gegevens te bezorgen.”.

Met behoud van de toepassing van artikel 6.5 BVCW worden ter uitvoering van artikel 6.3/1, §3, tweede lid, BVCW volgende persoonsgegevens verwerkt (Art. 6.3/1. §1 BVCW):

1. de voor-en achternaam ,de geboorteplaats- en datum, het geslacht en de nationaliteit van de huurder, van alle personen die in de woning na

toewijzing samen op een duurzame wijze verblijven, en van alle kinderen die geplaatst zijn of voor wie de huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet op duurzame wijze in de woning zullen verblijven, en van de personen voor wie gezinshereniging is aangevraagd;

2. de aanduiding van de verwantschap tussen de gezinsleden, vermeld in punt 1°;
3. de aanduiding of er personen ten laste zijn, met vermelding van de categorie, vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a), b) of c), waartoe ze behoren BVCW;
4. de aanduiding of de huurder, een gezinslid of een kind als vermeld in artikel 6.16, vierde lid, ernstig gehandicapt is als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4° BVCW;
5. als de huurder onder bewind staat, de contactgegevens van de bewindvoerder;
6. als de huurder een andere vertegenwoordiger heeft dan de persoon, vermeld in punt 5°, de contactgegevens van die vertegenwoordiger;
7. de burgerlijke staat van de huurder;
8. het referentie-inkomen of het huidige inkomen van de huurder en de meerderjarige gezinsleden voor de huurprijsberekening, vermeld in artikel 6.52 BVCW;
9. gegevens over het onroerend bezit van de huurder, vermeld in artikel 6.12 BVCW, eerste lid, artikel 6.14 en artikel 6.40 BVCW;
10. de vaststelling of de huurder de taalkennisverplichting heeft vervuld, ervan is vrijgesteld of uitstel heeft verkregen als vermeld in artikel 6.38 BVCW;
11. het aantal keer dat de huurder een aanbod van een woning die in aanmerking wordt genomen voor het beëindigen van de huurovereenkomst, vermeld in artikel 6.43, §3 en §4, en artikel 6.44 BVCW, heeft geweigerd;
12. het aantal keer dat de huurder een aanbod van een woning die in aanmerking wordt genomen voor het aanrekenen van een onderbezettingsvergoeding als vermeld in artikel 6.57 BVCW, heeft geweigerd;
13. de gegevens van de huurwaarborgrekening, vermeld in artikel 6.61 BVCW;
14. de vaststelling dat de huurder een begeleidingsovereenkomst als vermeld in artikel 6.35, zesde lid BVCW, heeft gesloten;
15. de vaststelling dat de huurder een niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel is en in dat geval de inschrijving bij de VDAB, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 12°, VCW.

Alleen persoonsgegevens die toereikend, ter zake dienend en noodzakelijk zijn voor de doeleinden, worden verwerkt. De verwerking van de persoonsgegevens voldoet aan de

voorwaarde, vermeld in artikel 6, lid 1, c), van de algemene verordening gegevensbescherming.

Met toepassing van artikel III.68 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 vraagt de VMSW of stek92 persoonsgegevens op. stek92 kan ook een beroep doen op de gegevens die andere verhuurders hem elektronisch kunnen bezorgen. Als de opvraging, vermeld in het eerste lid, geen of onvoldoende gegevens oplevert, vraagt stek92 aan de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder of de huurder om de nodige gegevens te bezorgen.”. (Art. 6.3/1. §2 BVCW)

## HOOFDSTUK 18. Taalkennisvereiste

122. Twee jaar nadat hij huurder (voor nieuwe huurders vanaf 1 januari 2023) is geworden, voldoet de huurder aan de verplichtingen, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, VCW. De huurder moet het taalkennisniveau A2 halen.

123. De huurder voldoet aan de huurdersverplichtingen, vermeld in IH-122, als een van de volgende voorwaarden vervuld zijn artikel (6.38 BVCW):

1. het stond voor stek92 manifest vast dat de huurder bij de inschrijving voor een sociale huurwoning of de toelating van de huurder tot de woning beschikte over de basistaalvaardigheid Nederlands;
2. stek92 verkrijgt via de Kruispuntbank Inburgering of van de huurder een van de volgende documenten:
   a) een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door instellingen waarin het Nederlands de onderwijstaal is, die wettelijk of decretaal erkend zijn in het vereiste niveau;
   b) een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een opleiding die gevolgd is aan een onderwijsinstelling die gefinancierd, georganiseerd of gesubsidieerd wordt door Nederland, met uitzondering van de opleidingen gevolgd aan een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius of Saba;
   c) een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een van de door de Vlaamse Regering bepaalde Nederlandstalige opleidingen in een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius, Saba, Aruba, Curaçao of Sint-Maarten of in Suriname;
   d) een bewijs van het taalniveau Nederlands waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, ter uitvoerding van artikel 46/2 van het decreet van 7 juni 2013 betreffende het Vlaamse Integratie- en inburgeringsbeleid;
   e) het Certificaat Nederlands als Vreemde Taal van de Nederlandse Taalunie;
   f) een taalcertificaat, afgegeven door het Selectiebureau van de Federale Overheid (SELOR) waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands.

124. Ter uitvoering van artikel 6.20, tweede lid VCW, is de huurder vrijgesteld van de huurdersverplichting, vermeld in IH-122, in de volgende gevallen:

1. stek92 leidt uit de Kruispuntbank Inburgering af dat de huurder wegens ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap blijvend vrijgesteld is van het

Bijlage 2: Lijst van 65 + woningen te Waasmunster

| Straat | Huisnr | Busnr | Postcode | Gemeente |
|---|---|---|---|---|
| Rene Bocklandtstraat | 1 | | 9250 | Waasmunster |
| Rene Bocklandtstraat | 2 | | 9250 | Waasmunster |
| Rene Bocklandtstraat | 3 | | 9250 | Waasmunster |
| Rene Bocklandtstraat | 4 | | 9250 | Waasmunster |
| Rene Bocklandtstraat | 5 | | 9250 | Waasmunster |
| Rene Bocklandtstraat | 6 | | 9250 | Waasmunster |
| Rene Bocklandtstraat | 7 | | 9250 | Waasmunster |
| Rene Bocklandtstraat | 8 | | 9250 | Waasmunster |
| Rene Bocklandtstraat | 9 | | 9250 | Waasmunster |
| Rene Bocklandtstraat | 10 | | 9250 | Waasmunster |
| Rene Bocklandtstraat | 11 | | 9250 | Waasmunster |
| Rene Bocklandtstraat | 12 | | 9250 | Waasmunster |
| Warandestraat | 25 | | 9250 | Waasmunster |
| Warandestraat | 25 | 1 | 9250 | Waasmunster |
| Warandestraat | 25 | 2 | 9250 | Waasmunster |
| Warandestraat | 27 | | 9250 | Waasmunster |
| Warandestraat | 27 | 1 | 9250 | Waasmunster |
| Warandestraat | 27 | 2 | 9250 | Waasmunster |

Bijlage 3: Lijst van 65 + woningen Aalst

| Straat | Huisnr | Busnr | Postcode | Gemeente |
|---|---|---|---|---|
| Pontstraat | 64 | 0001 | 9300 | Aalst |
| Pontstraat | 50 | 0001 | 9300 | Aalst |
| Pontstraat | 56 | 0001 | 9300 | Aalst |
| Begijnhof | 52 | | 9300 | Aalst |
| Begijnhof | 53 | | 9300 | Aalst |
| Doolhofstraat | 96 | | 9300 | Aalst |
| Rederijkersplein | 12 | 0002 | 9300 | Aalst |
| Rederijkersplein | 13 | 0001 | 9300 | Aalst |
| Rederijkersplein | 13 | 0002 | 9300 | Aalst |
| Popperodedries | 50 | 0001 | 9300 | Aalst |
| Popperodedries | 50 | 0002 | 9300 | Aalst |
| Popperodedries | 52 | 0001 | 9300 | Aalst |
| Popperodedries | 52 | 0002 | 9300 | Aalst |
| Schabbekensstraat | 10 | | 9300 | Aalst |
| Schabbekensstraat | 12 | | 9300 | Aalst |
| Schabbekensstraat | 14 | | 9300 | Aalst |
| Schabbekensstraat | 16 | | 9300 | Aalst |
| Schabbekensstraat | 18 | | 9300 | Aalst |
| Schabbekensstraat | 2 | | 9300 | Aalst |
| Schabbekensstraat | 4 | | 9300 | Aalst |
| Schabbekensstraat | 6 | | 9300 | Aalst |
| Schabbekensstraat | 8 | | 9300 | Aalst |
| Schabbekensstraat | 20 | | 9300 | Aalst |
| Hertshage | 23 | 0001 | 9300 | Aalst |
| Hertshage | 23 | 0010 | 9300 | Aalst |
| Hertshage | 23 | 0011 | 9300 | Aalst |
| Hertshage | 23 | 0012 | 9300 | Aalst |
| Hertshage | 23 | 0013 | 9300 | Aalst |
| Hertshage | 23 | 0014 | 9300 | Aalst |
| Hertshage | 23 | 0015 | 9300 | Aalst |
| Hertshage | 23 | 0016 | 9300 | Aalst |
| Hertshage | 23 | 0002 | 9300 | Aalst |
| Hertshage | 23 | 0003 | 9300 | Aalst |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Hertshage | 23 | 0004 | 9300 | Aalst |
| Hertshage | 23 | 0005 | 9300 | Aalst |
| Hertshage | 23 | 0006 | 9300 | Aalst |
| Hertshage | 23 | 0007 | 9300 | Aalst |
| Hertshage | 23 | 0008 | 9300 | Aalst |
| Hertshage | 23 | 0009 | 9300 | Aalst |
| Dr Andre Sierenstraat | 6 | 0012 | 9300 | Aalst |
| Dr Andre Sierenstraat | 6 | 0013 | 9300 | Aalst |
| Dr Andre Sierenstraat | 6 | 0014 | 9300 | Aalst |
| Dr Andre Sierenstraat | 6 | 0015 | 9300 | Aalst |
| Dr Andre Sierenstraat | 6 | 0022 | 9300 | Aalst |
| Dr Andre Sierenstraat | 6 | 0023 | 9300 | Aalst |
| Dr Andre Sierenstraat | 6 | 0024 | 9300 | Aalst |
| Dr Andre Sierenstraat | 6 | 0025 | 9300 | Aalst |
| Dr Andre Sierenstraat | 6 | 0032 | 9300 | Aalst |
| Dr Andre Sierenstraat | 6 | 0033 | 9300 | Aalst |
| Dr Andre Sierenstraat | 6 | 0034 | 9300 | Aalst |
| Dr Andre Sierenstraat | 6 | 0035 | 9300 | Aalst |
| Alfons Van De Maelestraat | 47 | 0001 | 9300 | Aalst |
| Alfons Van De Maelestraat | 47 | 0002 | 9300 | Aalst |
| Kanunnik Colinetstraat | 15 | 0001 | 9300 | Aalst |
| Kanunnik Colinetstraat | 15 | 0002 | 9300 | Aalst |
| Kanunnik Colinetstraat | 15 | 0012 | 9300 | Aalst |
| Kanunnik Colinetstraat | 15 | 0022 | 9300 | Aalst |
| Frederic Van Der Nootstraat | 31 | 0023 | 9300 | Aalst |
| Hospitaalstraat | 1 | 1 | 9300 | Aalst |
| Hospitaalstraat | 3 | 2 | 9300 | Aalst |
| Lazaretstraat | 1 | 1 | 9300 | Aalst |
| Lazaretstraat | 2 | 1 | 9300 | Aalst |
| Lazaretstraat | 3 | 2 | 9300 | Aalst |
| Lazaretstraat | 4 | 1 | 9300 | Aalst |
| Lazaretstraat | 6 | 1 | 9300 | Aalst |
| Frans Breckpotwijk | 2 | 2 | 9300 | Aalst |
| Hippoliet Meertwijk | 1 | 1 | 9300 | Aalst |
| Hippoliet Meertwijk | 5 | 1 | 9300 | Aalst |
| Hippoliet Meertwijk | 7 | 1 | 9300 | Aalst |
| Guido Gezellestraat | 21 | 2 | 9300 | Aalst |
| Guido Gezellestraat | 21 | 5 | 9300 | Aalst |
| Guido Gezellestraat | 21 | 6 | 9300 | Aalst |
| Guido Gezellestraat | 21 | 11 | 9300 | Aalst |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Guido Gezellestraat | 21 | 12 | 9300 | Aalst |
| Guido Gezellestraat | 21 | 15 | 9300 | Aalst |
| Guido Gezellestraat | 21 | 16 | 9300 | Aalst |
| Bredestraat | 72 | 2 | 9300 | Aalst |
| Bredestraat | 69 | | 9300 | Aalst |

Bijlage 4: Lijst van 65 + woningen te Berlare

| Straat | Huisnr | Postcode | Gemeente |
|---|---|---|---|
| Vennepark | 46 | 9290 | Berlare |
| Vennepark | 48 | 9290 | Berlare |
| Vennepark | 50 | 9290 | Berlare |
| Vennepark | 52 | 9290 | Berlare |
| Vennepark | 54 | 9290 | Berlare |
| Vennepark | 56 | 9290 | Berlare |
| Vennepark | 58 | 9290 | Berlare |
| Vennepark | 60 | 9290 | Berlare |
| Vennepark | 62 | 9290 | Berlare |
| Vennepark | 64 | 9290 | Berlare |
| Vennepark | 66 | 9290 | Berlare |
| Vennepark | 68 | 9290 | Berlare |
| Vennepark | 70 | 9290 | Berlare |
| Vennepark | 72 | 9290 | Berlare |
| Vennepark | 74 | 9290 | Berlare |
| Vennepark | 76 | 9290 | Berlare |
| Dorp | 37-001 | 9290 | Berlare |
| Mgr. Coppieterslaan | 26 | 9290 | Overmere |
| Mgr. Coppieterslaan | 28 | 9290 | Overmere |
| Mgr. Coppieterslaan | 30 | 9290 | Overmere |
| Mgr. Coppieterslaan | 32 | 9290 | Overmere |
| Mgr. Coppieterslaan | 34 | 9290 | Overmere |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Mgr. Coppieterslaan | 36 | 9290 | Overmere |
| Mgr. Coppieterslaan | 38 | 9290 | Overmere |
| Mgr. Coppieterslaan | 40 | 9290 | Overmere |
| Raapveld | 41 | 9290 | Uitbergen |
| Raapveld | 43 | 9290 | Uitbergen |
| Raapveld | 73 | 9290 | Uitbergen |
| Raapveld | 75 | 9290 | Uitbergen |
| Raapveld | 77 | 9290 | Uitbergen |
| Raapveld | 79 | 9290 | Uitbergen |
| Raapveld | 81 | 9290 | Uitbergen |

Bijlage 5: Lijst van aanleunflats te Berlare

| Straat | Huisnr | Busnr | Postcode | Gemeente |
|---|---|---|---|---|
| B. Tibbautstraat | 35 | 1 | 9290 | Overmere |
| B. Tibbautstraat | 35 | 2 | 9290 | Overmere |
| B. Tibbautstraat | 35 | 3 | 9290 | Overmere |
| B. Tibbautstraat | 35 | 102 | 9290 | Overmere |
| B. Tibbautstraat | 35 | 103 | 9290 | Overmere |

Bijlage 6: Lijst van 65 + woningen te Buggenhout

| Straat | Huisnr | Busnr | Postcode | Gemeente |
|---|---|---|---|---|
| Kerkstraat | 15 | 1 | 9255 | Buggenhout |
| Kerkstraat | 15 | 2 | 9255 | Buggenhout |
| Kerkstraat | 15 | 3 | 9255 | Buggenhout |
| Kerkstraat | 15 | 4 | 9255 | Buggenhout |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kerkstraat | 15 | 5 | 9255 | Buggenhout |
| Kerkstraat | 15 | 101 | 9255 | Buggenhout |
| Kerkstraat | 15 | 102 | 9255 | Buggenhout |
| Kerkstraat | 15 | 103 | 9255 | Buggenhout |
| Kerkstraat | 15 | 104 | 9255 | Buggenhout |
| Kerkstraat | 15 | 105 | 9255 | Buggenhout |
| Kerkstraat | 15 | 201 | 9255 | Buggenhout |
| Kerkstraat | 15 | 202 | 9255 | Buggenhout |
| Kerkstraat | 15 | 203 | 9255 | Buggenhout |
| Kerkstraat | 15 | 204 | 9255 | Buggenhout |
| Kerkstraat | 15 | 205 | 9255 | Buggenhout |

Bijlage 7: Lijst van woningen voorbehouden cascadesysteem NAH te Buggenhout

| Straat | Huisnr | Busnr | Postcode | Gemeente |
|---|---|---|---|---|
| Molenberg | 3 | | 9255 | Buggenhout |
| Molenberg | 4 | | 9255 | Buggenhout |
| Molenberg | 5 | | 9255 | Buggenhout |
| Molenberg | 1 | 0001 | 9255 | Buggenhout |
| Molenberg | 1 | 0002 | 9255 | Buggenhout |
| Molenberg | 1 | 0003 | 9255 | Buggenhout |
| Molenberg | 1 | 0101 | 9255 | Buggenhout |
| Molenberg | 1 | 0102 | 9255 | Buggenhout |
| Molenberg | 1 | 0103 | 9255 | Buggenhout |
| Molenberg | 1 | 0104 | 9255 | Buggenhout |
| Molenberg | 2 | 0101 | 9255 | Buggenhout |
| Molenberg | 2 | 0102 | 9255 | Buggenhout |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Molenberg | 2 | 0103 | 9255 | Buggenhout |
| Molenberg | 2 | 0104 | 9255 | Buggenhout |

Bijlage 8: Samenwerkingsakkoord Versnelde toewijzingen stad Dendermonde

# Samenwerkingsakkoord versnelde toewijzing lokaal bestuur Dendermonde

In toepassing van art. 24 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode van 12 oktober 2007 – gewijzigd op 24 mei 2019.

## Artikel 1 - Partijen

Dit samenwerkingsakkoord wordt afgesloten tussen het lokaal bestuur Dendermonde, de betrokken welzijnsorganisaties en de sociale huisvestingsmaatschappijen die actief zijn op het grondgebied Dendermonde:

**- Stad Dendermonde en OCMW Dendermonde** - in deze overeenkomst verder aangeduid als 'lokaal bestuur Dendermonde' - met adres Franz Courtensstraat 11 te 9200 Dendermonde, waarvoor optreden, dhr. Wouter Van der Vurst, algemeen directeur en Dhr. Dirk Abbeloos, voorzitter gemeenteraad en raad voor maatschappelijk welzijn;

**- De sociale huisvestingsmaatschappijen** – in deze overeenkomst verder aangeduid als 'SHM'

**CVBA Volkswelzijn Dendermonde** - in deze overeenkomst verder aan geduid als 'Volkswelzijn' - met als adres Serbosstraat 2/16 te 9200 Dendermonde, waarvoor optreden Hilde Raman, voorzitter en Carine Verhelst, directrice;

**CVBA De Volkswoningen** - in deze overeenkomst verder aangeduid als 'De Volkswoningen' - met adres Pijnderslaan 2 te 9200 Dendermonde, waarvoor optreden, Marcel Segers, voorzitter en Piet Pauwels, algemeen directeur;

**Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw** - in deze overeenkomst verder aangeduid als 'GMVW' - met adres Acacialaan, 49w13 te 9240 Zele, waarvoor optreden, Johan Antheunis, voorzitter en Glen Christiaens, directeur;

**- De welzijnsorganisaties** – in deze overeenkomst verder aangeduid als:

- **het CAW Oost-Vlaanderen** - in deze overeenkomst verder aangeduid als 'CAW' - met adres CAW-Huis Dendermonde, Van Langenhovestraat 20 te 9200 Dendermonde, waarvoor optreedt, Els Goossens, inhoudelijk coördinator;
- **het netwerk GGZ Aalst-Dendermonde-Sint-Niklaas** - in deze overeenkomst verder aangeduid als 'netwerk GGZADS' - met adres Kasteeldreef 29 te 9240 Lede, waarvoor optreedt, Vanessa De Roo, netwerkcoördinator; waaronder vallen :
    - het initiatief beschut wonen Pro Mente - in deze overeenkomst verder aangeduid als 'Pro Mente' - met adres Sint Gillislaan 6 bus 11 te 9200 Dendermonde, waarvoor optreedt, Bart Van de Voorde, diensthoofd;
    - Mobiel team langdurige zorg GGADS Regio Midden - in deze overeenkomst verder aangeduid als 'PZT De Monding' - met adres Sint Gillislaan 6 bus 11 te 9200 Dendermonde, waarvoor optreedt, Bart Van de Voorde diensthoofd;

- **Organisaties voor Bijzondere Jeugdzorg regio Waas en Dender**
    - vzw Lia - in deze overeenkomst verder aangeduid als 'Lia' - met adres Sombekedries 12 te 9250 Waasmunster waarvoor optreedt, Stijn Deriemaeker, algemeen directeur
    - vzw Spoor56 - in deze overeenkomst verder aangeduid als 'Spoor56' - met adres Jagerstraat 32 te 9220 Hamme, waarvoor optreedt, Robert Impens, algemeen directeur
    - vzw De Steiger - in deze overeenkomst verder aangeduid als 'De Steiger' - met adres Torenstraat 30 te 9160 Lokeren, waarvoor optreedt, Marniek de Fauw, directeur
    - vzw Hof ter Welle - in deze overeenkomst verder aangeduid als 'dienstencentrum Hof ter Welle' - met adres Anna Piersdreef 1 te 9120 Lokeren, waarvoor optreedt, Guy Tindemans, directeur

## Artikel 2 - Doelstelling

Dit samenwerkingsakkoord is opgesteld op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode van 12 oktober 2007, artikel 24 (zoals gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid van 24 mei 2019) . Vanaf 1 januari 2020 zijn er wijzigingen in de regelgeving van toepassing voor de versnelde toewijzingen.

Dit samenwerkingsakkoord heeft als doel afspraken te maken tussen alle betrokken partijen omtrent de versnelde toewijs. De versnelde toewijs heeft als doelstelling dat maatschappelijk kwetsbare doelgroepen een versterkte toegang krijgen tot sociale huisvesting in Dendermonde.

Dit samenwerkingsakkoord wil ook de beperkte mogelijkheid van toewijzing vlot en correct laten verlopen aan de hand van een afgesproken verdeelsleutel. Zodoende zijn welzijnsorganisaties geen concurrenten van mekaar, maar kunnen ze eerder samenwerken rond één bepaalde cliëntsituatie.

## Artikel 3 - Toeleiders

Gezien de beperkte mogelijkheden om versneld te kunnen toewijzen door de verschillende welzijnsorganisaties worden toeleiders beperkt tot de partijen opgenomen in artikel 1 van deze overeenkomst. Andere organisaties kunnen enkel toeleiden als ze daarvoor afspraken maken met de welzijnsorganisaties die binnen het grondgebied Dendermonde werkzaam zijn.

## Artikel 4 - Voorwaarden

### Paragraaf 1 - Algemene voorwaarden - doelgroep

De versnelde toewijs is enkel toegankelijk voor volgende doelgroepen:

- **Daklozen** die begeleid worden door het CAW en het OCMW;
- **jongeren** die begeleid worden door een erkende dienst of het CAW
- **kandidaat-huurders in de geestelijke gezondheid** die begeleid worden door GGZADS.

### Paragraaf 2 - Bijzondere voorwaarden - lokale binding

Er worden enkel kandidaat-huurders toegeleid die een lokale binding hebben met het grondgebied Dendermonde. De lokale binding wordt als volgt gedefinieerd:

1° De kandidaat-huurder is respectievelijk op grondgebied Dendermonde gedomicilieerd;
2° De kandidaat-huurder heeft in de laatste 6 jaar, voorafgaand aan de toewijs, minstens 3 jaar op het grondgebied Dendermonde gewoond;

Om een lokale binding aan te tonen dient de kandidaat-huurder aan één van bovenstaande criteria te voldoen.

## Artikel 5 - Taakverdeling

### Paragraaf 1 – Coördinatie

De coördinatie van dit samenwerkingsakkoord ligt in handen van het lokaal bestuur Dendermonde. Meer bepaald bij de dienst Wonen & Energie van OCMW Dendermonde. Het lokaal bestuur is de regisseur lokaal wonen via het Woonoverleg en coördineert de vragen vanuit de welzijnsorganisaties.

Elke vraag tot versnelde toewijs wordt elektronisch gemeld aan de dienst Wonen & Energie van OCMW Dendermonde, via info@sociaalhuisdendermonde.be. De dienst Wonen & Energie verwerkt de aanvraag en gaat na of er aan de criteria is voldaan. Men bewaakt tevens het goede verloop van de afgesproken verdeelsleutel. (zie artikel7)

### Paragraaf 2 - Begeleiding

De welzijnsorganisatie die de versnelde toewijzing aanvraagt, staat in voor de begeleiding van de huurder voor een duurtijd van minimaal één jaar. Indien de organisatie de begeleiding zelf niet kan opnemen, moet zij vooraf afspraken maken met de andere betrokken welzijnsorganisaties zodoende dat de begeleiding steeds gegarandeerd wordt.
De inhoud van de begeleiding wordt vastgelegd in een begeleidingsovereenkomst. (zie artikel 8)

## Artikel 6 - Aantal versnelde toewijzingen

Conform de regelgeving[1] is het aantal versnelde toewijzingen voor de periode 2020-2023 gebaseerd op onderstaand model:

| | De Volkswoningen | Volkswelzijn | GMVW Zele |
|---|---|---|---|
| 2015 | 16 | 128 | 0 |
| 2016 | 21 | 73 | 0 |
| 2017 | 24 | 68 | 0 |
| 2018 | 25 | 94 | 0 |
| 2019 | 26 | 89 | 0 |
| Totaal aantal toewijzingen | 112 | 452 | 17 |
| Gemiddeld aantal toewijzingen per jaar | 22,4 | 90,4 | 3,4 |
| 5% van de toewijzingen | 1,12 | 4,52 | 0,17 |
| Totaal aantal versnelde toewijzingen | | 5,81 | |

Volkswelzijn verdeelt haar versnelde toewijzingen over haar patrimonium in de gemeente Buggenhout (2) en Dendermonde (3). We kiezen ervoor om het aantal toewijzingen vast te leggen voor de periode van 2020-2023 op 4 toewijzingen per jaar. De sociale huisvestingsmaatschappijen verbinden zich ertoe dit afgesproken aantal versnelde toewijzingen te hanteren volgens de voorwaarden vermeld in artikel 4.

De verdeling van het aantal toewijzingen is per SHM als volgt:

| | De Volkswoningen | Volkswelzijn | GMVW Zele |
|---|---|---|---|
| Aantal versnelde toewijzingen per jaar | 1 | 3 | 1* |

**Noot: GMVW Zele wenst zich uitdrukkelijk te engageren in het systeem van versnelde toewijs doch is een jaarlijkse toewijzing niet mogelijk wegens het beperkt patrimonium te Dendermonde. We stellen voor deze plaats te aanzien als een extra opportuniteit indien er zich een mogelijkheid voordoet.*

## Artikel 7 - De verdeelsleutel versnelde toewijzingen

Het aantal versnelde toewijzingen wordt onder de welzijnsorganisaties en OCMW Dendermonde verdeeld aan de hand van een verdeelsleutel.

2020: beschut wonen GGZ, psychiatrische thuiszorg, erkende dienst jongeren en OCMW (dakloze)

2021: beschut wonen GGZ, psychiatrische thuiszorg, het CAW (dakloze) en CAW (jongere)

2022: een erkende dienst jongeren, OCMW (dakloze), CAW (jongere) en CAW (dakloze)

2023: beschut wonen GGZ, psychiatrische thuiszorg, erkende dienst jongeren en OCMW (dakloze)

[1] Art. 24 BVR tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

## Artikel 8 - De begeleidingsovereenkomst

De begeleidingsovereenkomst is een instrument op maat van de huurder en heeft als doel de plichten van de huurder vast te leggen met het oog op het stimuleren van de zelfredzaamheid en het beheersen van een correcte woonattitude. Het uiteindelijke doel is dat de huurder in staat is om zelfstandig te wonen, zonder begeleidende maatregelen. Daarnaast zijn ook de plichten van de begeleidende instantie opgenomen. De afspraken vastgelegd in de begeleidingsovereenkomst hebben een bindend karakter. Bij niet-naleving van deze overeenkomst of bij éénzijdige stopzetting van de begeleidingsovereenkomst door de huurder kan de sociale huisvestingsmaatschappij de huurovereenkomst opzeggen.

De duurtijd van een begeleidingsovereenkomst bedraagt minimaal 1 jaar. De begeleidingsovereenkomst kan verlengd worden op vraag van de SHM.

Modaliteiten/verplichtingen van de SHM:

- Informeert de begeleidende organisatie over de actuele woonsituatie van de huurder

Modaliteiten/verplichtingen van de begeleidende organisatie:

- Gaat op regelmatige basis en in functie van een begeleiding op maat op huisbezoek bij de huurder, teneinde de voortgang van de huurder richting zelfstandig wonen te evalueren.

## Artikel 9 - Aanvraag versnelde toewijzing

Elke vraag tot versnelde toewijs wordt elektronisch gemeld aan de maatschappelijk werker van de dienst Wonen en Energie van OCMW Dendermonde, via info@sociaalhuisdendermonde.be. Het aanmelden gebeurt aan de hand van een aanvraagformulier (zie annex). Alle partijen engageren zich om deze werkwijze te hanteren.

Elementen die moeten aanwezig zijn opdat een versnelde toewijs kan plaatsvinden :

1° De organisatie die de kandidaat-huurder toe leidt moet een minimale begeleiding van één jaar garanderen en de kandidaat-huurder moet de begeleidingsovereenkomst ondertekenen zoals beschreven in artikel 8. Een getekend exemplaar van deze begeleidingsovereenkomst moet bij de aanvraag worden gevoegd.

2° De sociale huisvestingsmaatschappij mag een aanvraag weigeren indien er in dat jaar al 5% versnelde toewijzingen gedaan werden door de SHM of indien de SHM al 4% toewijzingen gedaan heeft aan één doelgroep.

3° De kandidaat-huurder dient te voldoen aan de voorwaarden van lokale binding zoals beschreven in artikel 4§2 en bewijst hieraan te voldoen in diens aanvraag.

## Artikel 10 - Evaluatie

Dit samenwerkingsakkoord wordt jaarlijks geëvalueerd op het Woonoverleg en/of geëvalueerd met alle betrokken organisaties en SHM. Indien noodzakelijk wordt de overeenkomst eventueel bijgestuurd.

Voor het einde van deze overeenkomst (31 december 2023) zal er een grondige evaluatie zijn met het oog op bijsturing en de opmaak van een nieuw samenwerkingsakkoord.

De evaluatie gebeurt op initiatief van de dienst Wonen & Energie van OCMW Dendermonde.

## Artikel 11 – Duurtijd van de overeenkomst

De duurtijd van deze overeenkomst gaat in op moment van ondertekening en akkoordverklaring door alle partijen en vindt zijn einde op 31 december 2023.

Voor akkoord, dd. 12 mei 2020

**Het lokaal bestuur Dendermonde**
Dirk Abbeloos
voorzitter gemeenteraad en raad voor maatschappelijk welzijn

Wouter Van der Vurst
algemeen directeur

**CVBA Volkswelzijn Dendermonde**
Hilde Raman
voorzitter

Carine Verhelst
directeur

**CVBA De Volkswoningen**
Marcel Segers
voorzitter

Piet Pauwels
algemeen directeur

**Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw**
Johan Antheunis
voorzitter

Glen Christiaens
directeur

**het CAW Oost-Vlaanderen**
Els Goossens
inhoudelijk directeur

**het netwerk GGZ Aalst-Dendermonde-Sint-Niklaas**
Vanessa De Roo
netwerkcoördinator

**Beschut wonen Pro Mente**
Bart Van de Voorde
diensthoofd

**Mobiel team langdurige zorg GGADS Regio Midden**
Bart Van de Voorde
diensthoofd

**vzw Lia**
Stijn Deriemaeker
algemeen directeur

**vzw Spoor56**
Robert Impens
algemeen Directeur

**vzw De Steiger**
Marniek de Fauw
directeur

**vzw Dienstencentrum Hof ter Welle**
Guy Tindemans
algemeen directeur

**BIJLAGE 9: HET SVK-Werking PUNTENSYSTEEM.**

We geven u hier een overzicht van de situaties die 'punten kunnen opleveren'. Het totaal van de behaalde punten bepaalt uw plaats op de wachtlijst. Dat maakt dat degene die (volgens het puntensysteem) in een meer prangende situatie zit dan een ander, ook meer kans maakt op een woning.

Het is daarom belangrijk dat u iedere wijziging in uw situatie onmiddellijk meldt aan stek92. Het kan uw plaats op de wachtlijst veranderen.

We geven u een overzicht van de punten, dat ter informatie. Het is een schematische voorstelling. Wil u meer weten over de toepassing of invulling van die punten, dan kan u altijd te rade gaan bij de medewerker.

We onderscheiden 6 (indien stek92 optie anciënniteit en/of inwoner van de gemeente niet gebruikt, veranderen in 5 of 4) mogelijke 'groepen' waarin u punten kan krijgen. In iedere groep geldt het hoogst aantal punten (optellen is niet mogelijk).

1. Het inkomen (hier het actueel en besteedbaar inkomen, zeg maar het inkomen waarvan u vandaag moet leven)
2. De woonnood,
    a. een effectieve of dreigende dakloosheid
    b. het wonen op een camping
    c. de verminderde kwaliteit of de overbewoning van de woning waarin u nu woont
    d. de huurprijs die u nu betaalt
    e. het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst.
3. De kinderlast
4. Mutatievraag: een SVK-werking huurder die wil verhuizen naar een andere inhuurwoning
5. Het aantal jaren dat de kandidaat is ingeschreven op de wachtlijst (optie)
6. De band met de gemeente waar de woning gelegen is, of met het werkingsgebied van het stek92(optie)

### 1. <u>Het inkomen (max. 20 punten)</u>

Vertrekbasis is hier het leefloon. Voor alleenstaanden of gezinnen met een inkomen gelijk aan het leefloon worden 20 punten toegekend. Het aantal punten daalt volgens volgend schema. De bedragen bovenop het leefloon worden jaarlijks geïndexeerd (bedragen 2020)

Voor alleenstaande kandidaat-huurders

| | |
|---|---|
| a) tot en met 55 euro boven het toepasselijke leefloon | 20 punten |
| b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 165 euro boven het leefloon | 17 punten |
| c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 330 euro boven het leefloon | 14 punten |
| d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 550 euro boven het leefloon | 11 punten |

| | |
|---|---|
| e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 769 euro boven het leefloon | 8 punten |
| f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e) | 5 punten |

Voor gezinnen :

| | |
|---|---|
| a) tot en met 132 euro boven het toepasselijk leefloon | 20 punten |
| b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 264 euro boven het leefloon | 17 punten |
| c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 462 euro boven het leefloon | 14 punten |
| d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 725 euro boven het leefloon | 11 punten |
| e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 989 euro boven het leefloon | 8 punten |
| f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e) | 5 punten |

Let op:

- sommige inkomens van de kandidaat-huurder(s) worden niet in rekening gebracht
- in uitzonderlijke situaties wordt rekening gehouden met de schulden of alimentatie die u moet afbetalen.

Voor meer informatie neemt u best contact op.

**2. <u>De Woonnood (max. 20 punten)</u>**

Voor volgende situaties worden punten toegekend. Let op: stek92 zal ook de nodige bewijsstukken vragen om die punten te kunnen staven. Die bewijsstukken moeten ook correct zijn. Zo is bijvoorbeeld een onwettige opzeg van uw huurcontract GEEN opzeg.

Het zijn dikwijls vrij technische termen, gekoppeld aan bepaalde bewijsstukken. Voor meer uitleg kan u bij stek92 terecht.

**4. effectieve of dreigende dakloosheid:**

| | |
|---|---|
| a) geen huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang hebben | 20 punten |
| b) een instelling of gevangenis kunnen of moeten verlaten en geen woonrecht meer hebben elders (punten kunnen worden toegekend tot maximum 6 maanden nadat de kandidaat-huurder de instelling of de gevangenis kon of moest verlaten en zolang hij nog in de gevangenis of instelling verblijft) | 17 punten |
| c) verblijf in noodwoning, crisisopvang, opvangtehuis transitwoning of hotel | 17 punten |

| | |
|---|---|
| 5. verlies woonrecht en opvang bij vrienden of familie<br>Hieronder vallen ook kandidaat-huurders die bij hun partner vertrokken zijn omwille van een stukgelopen relatie en vervolgens bij familie of vrienden intrekken. | 17 punten |
| e) gerechtelijke uithuiszetting en betekend vonnis (punten maximum tot 12 maanden na datum van het vonnis) | 17 punten |
| f) opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden | 17 punten |
| g) gerechtelijke uithuiszetting zonder betekend vonnis (punten maximum tot 12 maanden na datum van het vonnis) | 14 punten |
| h) opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een resterende opzegtermijn tussen drie en zes maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van drie tot zes maanden | 14 punten |

**6. wonen in een goed dat niet geschikt is voor wonen:**

| | |
|---|---|
| a) wonen in een roerend of onroerend goed dat niet geschikt is voor wonen, waarvoor een stakingsbevel werd uitgevaardigd | 20 punten |
| b) wonen in een roerend of onroerend dat niet geschikt is voor wonen, waarvoor geen stakingsbevel werd uitgevaardigd | 17 punten |
| c) wonen op een camping zonder permanent woonrecht | 17 punten |
| d) wonen in een niet hoofdzakelijk vergunde woning | 11 punten |

**7. verminderde kwaliteit of de overbewoning van een woning:**

| | |
|---|---|
| a) onbewoonbaarverklaring | 20 punten |
| b) overbewoondverklaring | 20 punten |

| | |
|---|---|
| c) ongeschiktverklaring met op het technisch verslag, minimaal drie gebreken in categorie III in de hoofdrubrieken Omhulsel en Binnenstructuur of drie gebreken in categorie IV en 60 strafpunten (punten kunnen enkel toegekend worden indien het (technisch) verslag niet ouder is dan 6 maanden en indien de kandidaat de woning bewoont op moment van het onderzoek) | 17 punten |
| d) overschrijding van de bezettingsnorm, vermeld in de technische verslagen bij het besluit, vermeld in punt c) (deel F voor kamers en deel D voor zelfstandige woningen), vast te stellen door het sociaal verhuurkantoor of onaangepast aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap, vast te stellen door het sociaal verhuurkantoor aan de hand van de criteria, vermeld in artikel 12 van het ministerieel besluit van 10 juni 2014 tot nadere precisering van de voorwaarden waaronder een tegemoetkoming in de huurprijs wordt verleend zoals vermeld in artikel 2, § 1, derde lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en tot vaststelling van de mobiliteitscriteria vermeld in artikel 4, § 2 van hetzelfde besluit | 17 punten |
| e) ongeschiktverklaring | 11 punten |
| f) ernstige gebreken aan de woning vastgesteld in een verslag van een officiële instantie (bijv. van een gemeente, woonwinkel, LOGO, politie,…) | 11 punten |

**8. de betaalbaarheid van de huurprijs:**

| | |
|---|---|
| a) de te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt meer dan 50% van het actueel besteedbare inkomen | 14 punten |
| b) de te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt meer dan 35% en minder dan 50% van het actueel besteedbare inkomen | 11 punten |

**9. het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst:**

| | |
|---|---|
| a) zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst | 17. punten |

3. **De kinderlast (max. 6 punten)**

Voor elk kind wordt een punt toegekend. Ook de kinderen die niet permanent in de woning zullen verblijven worden in rekening gebracht, zoals kinderen die geplaatst zijn, of kinderen waarvoor u co-ouderschap of een omgangsrecht hebt

4. **Een mutatievraag van een SVK-werking huurder (max. 17 punten)**

Een SVK-werking huurder die naar een andere inhuurwoning wilt verhuizen, en zich dan ook terug op onze wachtlijst plaatst, krijgt 7 extra punten.

Als u een kamerwoning bewoont bij het stek92 en u krijgt daar ook bijkomende begeleiding, is het mogelijk dat u die begeleiding na verloop van tijd niet meer nodig hebt. Als u dan wil verhuizen uit de kamerwoning, krijgt u 17 punten.

Als u als SVK-werking huurder in een woning woont die te klein is geworden volgens de normen van de rationele bezetting (zie bijlage 10), krijgt u 14 punten.

5. **Als u al lang op de wachtlijst staat (max. 3 punten)**

In het SVK-werking systeem bent u nooit zeker dat u op een bepaald moment bovenaan op de lijst staat. Er kan altijd iemand bijkomen die meer dringend een woning nodig heeft (waarmee we bedoelen: 'meer dringend volgens het puntensysteem'), en daarom meer punten verwerft.
Om de kandidaat-huurders die al lange tijd op de wachtlijst staan wat te bevoordelen, geven we hen extra punten, namelijk 1 punt per 12 maanden, met een maximum van 3 punten. De inschrijvingsdatum telt.

6. **De band met de gemeente of het werkingsgebied (max. 6 punten)**

Personen die een band hebben met de gemeente willen we een extra kans bieden. Een band met de gemeente is:

- als u op het ogenblik van de toewijzing effectief verblijft in de gemeente van de vrijkomende inhuurwoning,
- als u in de periode van zes jaar voorafgaand aan de toewijzing ingeschreven bent (of geweest) in het bevolkingsregister van de gemeente.

Hoe passen we dit toe:

- Indien u een band aantoont met de gemeente, krijgt u 6 extra punten

7. **Vermindering van punten (3 punten)**

Tenslotte kan uw puntenaantal ook verminderd worden. Als u 2 keer zonder gegronde reden een woning weigert die voldoet aan uw woonwensen, wordt uw puntenaantal gedurende een jaar met 3 punten verminderd.

**BIJLAGE 10: DE RATIONELE BEZETTING BIJ INHUURWONINGEN**

stek92 hanteert hiervoor de volgende normen:

Een woonkamer moet minimaal 16 m² bedragen voor een alleenstaande, verhoogd met 2 m² per bijkomende persoon;

Een slaapkamer moet een oppervlakte hebben van minstens 6,5 m² als ze bestemd is voor 1 persoon, 10 m² voor 2 personen en 15 m² indien ze bestemd is voor drie kinderen.

Men moet voorzien in:

- één slaapkamer voor de aanvrager en zijn/haar partner
- één slaapkamer per kind, per groep van 2 of 3 kinderen van hetzelfde geslacht of per groep van 2 of 3 kinderen van verschillend geslacht jonger dan 10 jaar;
- één slaapkamer per bijkomend persoon of bijkomend echtpaar.

Studio's worden als te klein beschouwd als ze bewoond worden door meer dan 2 personen. De leefruimte van een éénpersoonsstudio is minimaal 22,5 m²; voor twee personen minimum 28 m².

Kamers - al dan niet gemeubeld - waarbij de bewoners living, keuken en/of sanitair moeten delen, moeten voldoen aan de normen van het kamerdecreet.

Enkele bijkomende voorwaarden:

- De metingen worden uitgevoerd tussen de (binnen)muren, enkel op een vloeroppervlakte waar de vrije hoogte ten minste 2,20 m bedraagt.
- Alleen kamers voorzien van een normale licht- en luchttoevoer worden beschouwd als woonvertrekken.
- Voor de toepassing van die oppervlaktenormen wordt uitgegaan van de gezinssamenstelling van de aanvrager op de referentiedatum.

stek92 heeft de bezettingsnormen verruimd door:

- de mogelijkheid aan te bieden dat de woningzoekende zich kandidaat kan stellen voor een woning met één slaapkamer op overschot.

## Bijlage 11: Huishoudelijk reglement inhuurwoningen SVK-werking

### 1. Algemeen

1.1. Dit huishoudelijk reglement beschrijft alle zaken die u strikt moet naleven. Om het samenleven op een goede manier te laten verlopen moeten we een aantal afspraken vastleggen. Dit reglement zet die afspraken op een rijtje. Het huishoudelijk reglement vervangt het huurcontract niet en zien we als een aanvullende verduidelijking bij de huurovereenkomst.

1.2. Door de ondertekening van het huurcontract bent u huurder geworden van een woning / appartement / studio /… * van stek92. Daardoor hebt u zich ertoe verbonden om effectief in het gehuurde pand te wonen. U bent verplicht het adres van uw woning / appartement / studio te gebruiken als **domicilie**. Dat regelt u op de 'Dienst Bevolking' van de gemeente.

1.3. U gebruikt de woning / het appartement / de studio om te **wonen**, alle handels- of beroepsactiviteiten zijn verboden. U mag in geen geval de woongelegenheid onderverhuren aan

familie of aan andere personen. U moet stek92 op de hoogte brengen van elke verandering in de gezinssamenstelling.

1.4. Wanneer u zaken uit dit huishoudelijk reglement of uit het huurcontract niet naleeft, rekenen we de **kosten** van de schade aan of schakelen we bevoegde diensten in.

## 2. Gemeenschappelijke delen

2.1. De **gemeenschappelijke delen** zijn alle binnen- en of buitenruimten die u deelt met andere huurders: oprit, hal, gang, trap, traphal, lift, kelder, tuin, koer, berging, garage, …

2.2. In de gemeenschappelijke delen mag u niets stapelen. U mag er ook geen fietsen plaatsen: die plaatst u in de fietsenberging als die aanwezig is. U bent zelf verantwoordelijk voor het **opruimen** van voorwerpen die uw eigendom zijn. De gemeenschappelijke delen moet u omwille van de brandveiligheid steeds vrij houden. stek92 is niet verantwoordelijk voor schade en/of het verdwijnen van achtergelaten bezittingen in de gemeenschappelijke delen.

2.3. Luidruchtig **spelen** mag niet in de gemeenschappelijke delen. De gemeenschappelijke delen worden door iedereen gebruikt. Respecteer mekaars rust.

2.4. De **oprit** en het **voetpad** moet u altijd vrij houden. U mag hier geen voorwerpen stapelen. Parkeren van auto's op het voetpad is verboden. U bent verantwoordelijk voor het onderhoud van de oprit. U moet de oprit van de garage van andere huurders vrij houden. De eigenaar/huurder van de garage mag op de oprit van de garage parkeren.

2.5. Haal de **brievenbus** regelmatig leeg. Laat de post niet rondslingeren en/of zich opstapelen.

2.6. Sluit steeds de **voordeur** van het gebouw om de veiligheid te verzekeren. Een open deur is een uitnodiging tot inbraak en vandalisme.

2.7. In de gemeenschappelijke binnenruimten mag u **niet roken**. In de gemeenschappelijke buitenruimten mag u de sigarettenpeuken niet op de grond gooien.

2.8. De gemeenschappelijke delen worden gepoetst volgens een afgesproken beurtrol of op vaste tijdstippen door een firma. Uw huurbegeleider kan u informeren over de concrete invulling voor uw woonst.
We verwachten dat u het poetswerk respecteert. Indien u de gemeenschappelijke delen vuil maakt, maakt u die zelf weer proper.

2.9. In de gemeenschappelijke ruimten staat een aparte teller op naam van stek92. Het **elektriciteitsverbruik** in de gemeenschappelijke delen verdelen we onder alle huurders. Als huurder betaalt u uw deel. Spring zuinig om met het gebruik van elektriciteit.

2.10. Laat kinderen niet in of in de buurt van de **lift** spelen. In de lift moet u kinderen onder 12 jaar steeds vergezellen.

2.11. U mag geen **aanplakbrieven**, **uithangborden** of **reclame** in de gemeenschappelijke delen hangen. U mag dat enkel met toestemming van het sociaal verhuurkantoor of enkel op de daarvoor bestemde plaatsen.

2.12. U moet de **tuin** goed onderhouden. Laat bomen, struiken en andere beplanting staan. Draag zorg voor het tuinmeubilair: banken, tafels,…

## 3. Omgaan met buren

3.1. **Respecteer** de eigenheid van de buren.

3.2. U woont samen met anderen in één gebouw. Hou rekening met uw buren. Respecteer mekaars **rust** en maak geen lawaai dat storend is: bv. te harde muziek, te luide TV, geroep, gespring, dichtslaande deuren,…

3.3. **Geluidsoverlast** leidt tot stress en heeft vaak burenruzie tot gevolg. De politie kan in die situaties optreden.

3.4. We dulden geen **vandalisme**. U mag geen bezittingen opzettelijk beschadigen of wegnemen. U bent aansprakelijk voor de vergoeding van de aangerichte schade.

3.5. stek92 organiseert indien nodig een **bewonersvergadering**. Op die vergadering kan u vragen stellen en voorstellen of klachten bespreken. We rekenen op uw aanwezigheid.

## 4. Onderhoud en herstellingen (binnen)

4.1. Op het einde van het huurcontract moet u de woning / het appartement / de studio in dezelfde staat afleveren als beschreven in de **plaatsbeschrijving**, behalve de herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht.

4.2. U bent als huurder verantwoordelijk voor het **onderhoud** van uw woongelegenheid. De woongelegenheid moet in hygiënische en propere toestand zijn. Daarmee bedoelen we volgende zaken:

- de woning regelmatig poetsen (stof afnemen, stofzuigen, dweilen, gordijnen wassen, afwassen,…)
- voor het onderhoud geen bijtende en/of schurende reinigingsmiddelen gebruiken
- geen afval, voorwerpen,… die leidingen kunnen verstoppen in het toilet werpen
- geen schadelijke stoffen of vetten (frituurvet, kaarsvet,…) in de afvoeren gieten
- de woning voldoende verwarmen en verluchten
- dagelijks alle ruimten voldoende verluchten om vochtproblemen (schimmel, loskomende verf of bezetting,…) door damp te voorkomen, in het bijzonder de badkamer, keuken, wasplaats, slaapkamer,…
- de verwarmingsinstallatie tijdens de winter regelmatig gebruiken om de werking ervan te verzekeren
- muurvaste kasten, toestellen, deuren,… laten staan
- kleine lekken of mankementen zo snel mogelijk herstellen of laten herstellen
- schade zo snel mogelijk opruimen en/of herstellen
- …

4.3. Voor elk **veranderings- en/of aanpassingswerk** dat **u** wil uitvoeren aan de woning, moet u eerst toestemming vragen en krijgen van stek92. Afhankelijk van de aard van de werken moet stek92 daarvoor ook eerst toestemming vragen aan de eigenaar van de woongelegenheid.
Indien u toch veranderings- en/of aanpassingswerken uitvoert, kunnen we opleggen die werken ongedaan te maken of op uw kosten de woning in de originele staat te herstellen.

4.4. Voor **noodgevallen** en als u zeer snel moet reageren, vindt u hierna de telefoonnummers van enkele diensten die u op dat ogenblik kan bereiken:

- politie: 101
- brandweer: 112
- … *

Als stek92 niet bereikbaar is bij defecten, verstuur dan een mail naar technisch@stek92.be.

## 5. Onderhoud en herstellingen (buiten)

5.1. U kan geen afgedankte fietsen, brommers, auto's, elektrische apparaten, meubelen, … buiten laten staan. Indien stek92 die voorwerpen verwijdert, is dat op uw kosten.

## 6. Huisvuil

6.1. U moet het **huisvuil** regelmatig aan de huisvuilophaling meegeven. U mag geen huis- en ander afval in garage, achterbouw of buiten stapelen. Het verwijderen daarvan zal eventueel door stek92 gebeuren en dat op uw kosten.

6.2. Het huisvuil wordt doorgaans wekelijks opgehaald. De dag van **ophaling** en de wijze van afvalsortering vindt u op de afvalkalender. De afvalkalender geven we in bijlage mee. Gebruik altijd de vuilniszakken van de stad/gemeente. Let op dat er geen stank ontstaat. In afwachting van de ophaaldag kan u het huisvuil mogelijks op een afgesproken plaats stockeren in goed afgesloten vuilniszakken. Dit verschilt in van woning tot woning. Uw huurbegeleider kan u hiervoor de correct informatie geven. U mag de vuilniszakken pas op de dag van de ophaling aan de voorgevel of op de afgesproken plaats zetten.

6.3. **Sorteer** uw huisvuil op de volgende manieren:

- restafval: al het huishoudelijk afval dat u niet kan sorteren.
- glas: glazen flessen, flacons en bokalen (zonder deksels of doppen) moet u volledig ledigen.
- papier en karton: papieren zakken, kartonnen dozen, tijdschriften en kranten, reclamebladen, boeken, telefoonboeken, computerpapier, schrijf- en machinepapier. Plastiek folie van kranten, tijdschriften en reclamebladen moet u verwijderen.
- PMD (plastiek, metaal en drankkartons): plastiek flessen en flacons met dop, metalen verpakkingen en drankkartons voor vloeibare levensmiddelen. Al die verpakkingen moet u volledig ledigen en liefst plat drukken.
- GFT (groente-, fruit-, en tuinafval): organisch materiaal van etenswaren: groenten en fruit, deegwaren, melkproducten, toespijzen, vetten, tuinafval,…
- KGA (klein gevaarlijk afval): dient u te verzamelen in een milieubox. Die milieubox kan u een aantal keer per jaar naar vaste wijk- of stilstandplaatsen in uw gemeente of naar het containerpark brengen.
- grof vuil: vuil dat niet onder bovenvermeld vuil valt. De gemeente haalt het grof vuil een aantal keer per jaar op of u kan het vuil zelf naar het containerpark brengen.

6.4. **Sluikstorten**
Als sluikstorter loopt u niet enkel het risico van gerechtelijke vervolging, maar moet u ook de kosten voor het opruimen van het sluikstort betalen. Een geval van sluikstorten kan u melden op het nummer: 052/22.14.43

## 7. Veiligheid

7.1. **Verzekering**

Stek92 heeft een **brandverzekering** (water- en stormschade inclusief) afgesloten die uw aansprakelijkheid dekt, d.w.z. als er (brand)schade is die normaal voor uw rekening is, komt de verzekering van stek92 daarin tussen (dat heet 'afstand van verhaal').

De **inboedelverzekering** (verzekering voor persoonlijke bezittingen zoals meubelen, toestellen, kledij,…) zit mee in de brandverzekering verrekend voor het bedrag tot 15972 euro.

7.2. **Brandveiligheid**

Een brandverzekering voorkomt geen brand. U moet er alles aan doen om uw veiligheid te verzekeren. De **brandblusapparaten** en **brandalarmen** hangen er voor de veiligheid van iedereen. U mag in geen geval de brandalarmen beschadigen of de brandblusapparaten leegspuiten. U moet gestolen of leeggespoten brandblusapparaten aan het sociaal verhuurkantoor melden.
De doorgang van vluchtwegen, nooduitgangen, trapzalen en trappen moet u steeds vrij houden. Barbecueën doet u niet in de woning of in de onmiddellijke nabijheid ervan.

7.3. Centrale **stooktoestellen** en **schoorstenen** op gas moet u tweejaarlijks laten nazien en onderhouden door een erkend installateur. Centrale stooktoestellen en schoorstenen op stookolie (mazout) of vaste brandstof (hout, steenkool, pellets) moet u jaarlijks laten nazien en onderhouden door een erkend installateur. Daarvoor is een attest vereist. Dat attest moet u op vraag van stek92 kunnen voorleggen. De kosten zijn voor de gebruiker van de verwarmingstoestellen, dus voor u. stek92 organiseert de onderhouden van de stooktoestellen zelf en verrekent dit al in uw huurprijs. U dient hier zelf niets voor te ondernemen. Het onderhoud van de schoorstenen echter blijft de verantwoordelijkheid van de huurder.

7.4. Om de veiligheid van de woning te verzekeren maakt u gebruik van de bestaande infrastructuur (bv. cv, kachels, geiser, boiler,…). Ruimten waarin gasinstallaties en verwarmingstoestellen of -ketels staan moet u goed **verluchten**. Voor de brandveiligheid mag u niets in deze ruimten stapelen. De toegang tot de verwarmingsketel moet u steeds vrijhouden.

7.5. Voor de **veiligheid** laten we niet toe om:

- elektrische leidingen bij te plaatsen.
- aan gas- of stookolieleidingen te sleutelen.
- verwarmingstoestellen en/of cv-ketels bij te plaatsen of te herstellen.
- verluchtingsroosters dicht te maken.
- elektriciteitsvoorzieningen te overbelasten.
- vloeibare, gasachtige of andere vluchtige brandstoffen en/of giftige producten op te slaan.
- …

7.6. Wat moet u doen om het risico van CO-vergiftiging te voorkomen:

- verlucht elke kamer waarin u regelmatig komt. Kleine kamers en badkamers waar een waterverwarmer staat moet u extra verluchten. In kamers die u verwarmt met een verplaatsbare gas- of petroleumkachel moeten speciale ventilatieroosters zijn voorzien of eventueel een ventilator.
- laat verwarmingstoestellen en waterverwarmers steeds door een erkend installateur aansluiten. Al die toestellen moeten zijn aangesloten op een schouw of hebben een rechtstreekse afvoer naar buiten.
- laat schoorstenen en verwarmingstoestellen 1 keer per jaar nakijken en reinigen.
- sluit niet meer dan één apparaat aan op dezelfde schouw.
- slaap nooit in een kamer waarin een waterverwarmer brandt of waarin een verplaatsbaar verwarmingstoestel op gas of petroleum staat.

## 8. Huisdieren

8.1. U kan enkel sommige huisdieren houden mits voorafgaandelijk **melding** en met uiteindelijke goedkeuring van stek92. stek92 kan het houden van huisdieren weigeren als de huisdieren de leefbaarheid in het gedrang brengen, overmatige hinder veroorzaken voor de buren en de naaste omgeving en als ze schade veroorzaken.

8.2. U kan enkel huisdieren houden in omstandigheden die voor mens en dier **hygiënisch** zijn.

8.3. **Schade** aangebracht door huisdieren moet u zelf herstellen of betalen.

8.4. Zorg ervoor dat het huisdier **geen hinder** (lawaai, geur, geblaf, agressie,…) veroorzaakt voor uw buren. Het huisdier mag geen enkel gevaar vormen.

8.5. U staat in voor het **welzijn** van het dier. U kan het huisdier in geen geval mishandelen of verwaarlozen. Zodra we dat opmerken, zullen we een klacht indienen.

8.6. De huisdieren van de buren moet u met **respect** behandelen.

## 9. Klachten / problemen

9.1. Indien u een **klacht** hebt in verband met de huurovereenkomst, de plaatsbeschrijving, gebreken aan de woning, herstellingen,… neemt u altijd eerst contact op met stek92. Samen zoeken we naar een aanvaardbare oplossing. Indien u niet tevreden bent met de oplossing of er geen oplossing komt, dan kan u de **klachtenprocedure** opstarten. U kan meer uitleg over die procedure krijgen bij stek92.

9.2. Indien er een **probleem** is i.v.m. betaling van de huur, het onderhoud van de woning, een herstelling, het samenleven met buren, … kortom, voor alles wat te maken heeft met huren en wonen, neemt u zo snel mogelijk contact op met stek92.

9.3. Als huurder moet u altijd stek92 contacteren en niet de eigenaar. stek92 is de **verhuurder** van de woning.

## 10. Huisbezoek

stek92 heeft het recht de woning te bezoeken en te controleren of het gebruik van de woning overeenstemt met uw huurderverplichtingen. We kondigen ons bezoek steeds op voorhand aan en bepalen samen met u deze bezoekdag en het exacte uur van ons bezoek. We kunnen gerechtelijke stappen ondernemen als u afspraken niet naleeft.

## 11. Varia

Indien noodzakelijk kunnen we het reglement van inwendige orde aanvullen en/of wijzigen. Elke aanvulling en/of wijziging delen we schriftelijk aan u mee en ondertekent u voor akkoord.
Door ondertekening van dit reglement van inwendige orde gaat u de verbintenis aan de voorschriften van dit reglement van inwendige orde strikt na te leven.

Opgemaakt te , op in exemplaren, waarvan elke

partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

De huurder(s), stek92,