



CVBA HELPT ELKANDER

Hazepad 1

tel: 056/600 800

website: www.helpt-elkander.be

INTERN HUURREGLEMENT

werkjaar 2021

Helpt Elkander past het Besluit Vlaamse Codex Wonen Boek 6 toe. In het intern huurreglement legt Helpt Elkander een aantal regels vast in uitvoering hiervan.

Het intern huurreglement is een openbaar document en kan op elk moment geraadpleegd worden.

Inhoud

1. Rationele bezetting.....	2
2. Wijzigen van jouw keuze wooneenheid	3
3. Actualisatie	3
4. Toewijzingsregels	3
4.1 ABSOLUTE VOORRANGSREGELS.....	4
4.2 OPTIONELE VOORRANGSREGELS	5
4.3 LOKALE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN.....	5
4.3.1 LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT WAREGEM	5
4.3.2 LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT WIELSBEKE.....	6
4.3.3 LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT TIELT	7
4.3.4 LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT PITTEM.....	7
4.3.5 LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT DENTERGEM.....	7
4.3.6 INTERGEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT PROEF-WONEN MIDDEN-WEST-VLAANDEREN	8
4.4 CHRONOLOGISCHE VOLGORDE	8
5. Overbezetting.....	8
6. Onderbezetting.....	9
7. Toewijzingsregels garages.....	10
8. Recht op bezichtigen.....	10
9. Weigering van toewijzing van een woning door verhuurder.....	10
10. Schraping uit het register.....	11
11. Aanrekening huurlasten.....	12
12. Verplichte taalkennisvereiste (01/11/17)	12
13. Ontbinding van de huurovereenkomst door de verhuurder.....	12
14. Waarborgregeling.....	14

1. Rationele bezetting









Bij inschrijving en toewijzing houden we steeds rekening met de rationele bezetting. Dit is de grootte van jouw gezin en de fysieke toestand van alle gezinsleden die in de woning zullen wonen.

Wat als je inschrijft voor een woning of appartement die niet voldoet aan de rationele bezetting? Je kan de woning alleen krijgen als er geen andere kandidaat-huurders zijn die wel voldoen aan de rationele bezetting voor deze woning. Enkel de kandidaat-huurder die op dit moment de rationele bezetting het dichtst benadert, krijgt de woning.

Je moet ons steeds informeren als je een gezinshereniging plant.

Bij inschrijving houden we dan reeds rekening met het volledige gezin. Als bij toewijzing je gezinsleden nog niet in België zijn, krijg je een woning die aan je huidige situatie en fysieke toestand voldoet.

Als je pas na inschrijving een gezinshereniging plant, moet je ons dit melden.

	WONINGEN							APPARTEMENTEN												
	gelijkvloers			slaapkamers boven				gelijkvloers			met trap		met lift			voor rolstoel		studio		
	1 slpk	2 slpk	3 slpk	2 slpk	3 slpk	4 slpk	5 slpk	1 slpk	2 slpk	4 slpk	2 slpk	3 slpk	1 slpk	2 slpk	3 slpk	1 slpk	2 slpk	1 slpk	2 slpk	
aanvrager 65+ 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						
aanvrager 65+ +1 pers 		<input checked="" type="checkbox"/>							<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>							
rolstoelgebruiker 															<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
Enkel aanvrager 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
aanvrager + 1 pers 		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						<input checked="" type="checkbox"/>
aanvrager + 2 pers 			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>						<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>						
aanvrager + 3 pers 			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>										
aanvrager + 4 pers 						<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>										

Rationele bezetting

- AANVRAGER = de toekomstig referentiehurder + ev. partner ⇒ 1 SLAAPKAMER
- Per persoon (broer, ouder, kinderen, ...) die ook in de sociale woning zal wonen ⇒ + 1 SLAAPKAMER

Uitzonderingen:

1. **SINT-BAAFS-VIJVE, KANEGEM:** woningen met 3 slaapkamers ook voor een gezin dat minimum uit 2 personen bestaat en maximum uit 5 personen.
2. **EGEM, KOOLSKAMP:** woningen met 2 slaapkamers ook voor alleenstaanden of koppels.
3. **DENTERGEM, AARSELE, KOOLSKAMP:** woningen met 3 slaapkamers ook voor aanvrager + min. 1 en max. 3 pers.
4. **WAREGEM Centrum (Hof ter Waaien):** 3 app. gvl. en 11 app. met lift met 2 slaapkamers
Oost (Grasdreef): app. glkv. en app. met trap met 2 slaapkamers
Nieuwenhove: app. met trap met 2 slaapkamers
5. **SINT-ELOOIS-VIJVE:** app. gelijkvl. met 2 slaapkamers

} voor
aanvrager(s)
+ 1 persoon

Om te vermijden dat grote gezinnen (+ 6 personen of met minimum 4 kinderen) niet kunnen inschrijven, vermelden we geen maximaal aantal personen meer bij de rationele bezetting. Zij kunnen zich enkel inschrijven voor wooneenheden met min. 4 of 5 slaapkamers. Een toewijzing mag niet leiden tot een overbezette woning.

Bij mutaties van zittende huurders naar woningen met 5 slaapkamers geldt evenwel onderstaande interpretatie van de rationele bezetting: naast de aanvrager, min 4 personen m.a.w. geen maximum beperking van het aantal personen.

2. Wijzigen van jouw keuze wooneenheid

De kandidaat-huurder kan zijn **keuze op volgende momenten aanpassen**:

- wijziging gezinssamenstelling
- wijziging voorrang voor zover deze niet bij inschrijving of laatste actualisatie kon meegedeeld worden
- bij wooneenheden die we voor het eerst aanbieden
- bij 2-jaarlijkse actualisatie
- na eerste weigering

De kandidaat-huurder behoudt bij deze wijzigingen zijn oorspronkelijke inschrijvingsdatum en -nummer. Bij iedere wijziging of uitbreiding bezorgen we een nieuw inschrijvingsbewijs.

Een kandidaat kan zijn voorkeur opgeven. De keuze mag niet te beperkt zijn, tenzij de kandidaat gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte.

3. Actualisatie

In de oneven jaren actualiseren we ons register. We controleren alle kandidaat-huurders die ingeschreven zijn. Volgende aspecten komen aan bod:

- controle inkomensvoorwaarde
- we vragen de kandidaat-huurders om hun gezinssituatie te controleren en wijzigingen door te geven
- de kandidaat-huurders kunnen hun keuze wijzigen

We blijven de uitgebreide procedure volgen. Dit betekent dat elke kandidaat-huurder moet reageren op zijn brieven die hij hiervoor krijgt. Vanaf postdatum eerste brief hebben ze 1 maand de tijd om te reageren. Bij de herinneringsbrief krijgen ze 15 kalenderdagen vanaf postdatum om te reageren. Reageert de kandidaat-huurder niet of niet-tijdig op die brieven wordt hij geschrapt. We sturen de brieven op naar het laatst bekend adres dat in het Rijksregister wordt vermeld. Als de brief bij actualisering terugkeert en er ondertussen geen ander adres is, wordt deze kandidaat-huurder geschrapt.

Op 04/06/2021 besliste de Vlaamse Regering om de verplichte actualisatie van 2021 uit te stellen naar 2022. Door het uitstel van actualisatie kunnen de kandidaat-huurders uitzonderlijk hun keuzes tussentijds wijzigen, uiterlijk tot de opstart van de tweejaarlijkse actualisatie in 2022.

4. Toewijzingsregels

Het Directiecomité beslist over de toewijzingen. Periodiek delen we het volgende mee aan de Raad van Bestuur:

- de toewijzingen
- de aanvaardingen
- de weigeringen van de toewijzingen door de kandidaat-huurders.

We informeren de toezichthouder over de voorgestelde toewijzingen. Pas na het verstrijken van de beroepstermijn krijgen de kandidaat-huurders een toewijzing.

In het toewijzingssysteem houdt Helpt Elkander achtereenvolgens rekening met:

- de absolute voorrangsregels
- de optionele voorrangsregels
- lokale en intergemeentelijke toewijzingsreglementen
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

4.1 ABSOLUTE VOORRANGSREGELS

Helpt Elkander geeft achtereenvolgens voorrang aan de kandidaat-huurder:

1. die een **fysieke beperking**/handicap heeft en de beschikbare woning aangepast is aan deze beperking. Ook kandidaat-huurders die ingeschreven zijn voor een sociale assistentiewoning vallen onder deze voorrang.
2. die in een overbezette sociale woning woont en niet voldoet aan de minimale **bezettingsnorm**.
3. die verplicht is om de sociale (assistentie)woning te verlaten.
4. die omwille van een beroepsprocedure bij de toezichthouder in het gelijk werd gesteld.
5. die nog geen huurder is van een sociale woning, en die overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen opnieuw moet worden gehuisvest (**herhuisvesting** voor sociale doeleinden).
6. die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting. De voorrang is enkel mogelijk bij gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg of als de woning onderbezet is of niet langer aangepast is aan de fysieke toestand van de bewoner. Een toetreding die de rationele bezetting overschrijdt, leidt dus niet tot voorrang.
7. waarvan op het moment van toewijzing de geplande **gezinshereniging** nog niet heeft plaatsgevonden. Er wordt hem een woning/appartement toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling voldoet.
8. die in de gemeente van de toe te wijzen woning in een onroerend of roerend goed woont dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, op de datum waarop dat overeenkomstig in een proces-verbaal werd vastgesteld (niet bestemd voor wonen – camping, weekendverblijf).
9. die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:
 - a) onbewoonbaar werd verklaard
 - b) ongeschikt werd verklaard, voor zover die woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken 'Omhulsel' of 'Binnenstructuur'.
10. die een **ontvoogde minderjarige persoon** is.

We kennen alleen de voorrang toe:

- ✓ **voor 8 en 9** als je ten laatste 2 maanden na vaststelling bent ingeschreven in het register en als je de woning 6 maanden hebt bewoond.

De voorrang **voor 8 en 9**

- STOPT** als het besluit wordt opgeheven, tenzij kandidaat-huurder in een noodwoning woont. De gemeente moet bij toewijzing bevestigen dat het besluit nog niet is opgeheven. Zolang er geen digitale gegevensuitwisseling is, ligt deze verplichting bij de kandidaat-huurder.
- STOPT** als de kandidaat-huurder verhuist, tenzij hij in een noodwoning woont.
- TELT NIET** als de kandidaat-huurder zelf verantwoordelijk is voor de gebreken (verklaring op eer).

Na correcte toewijzing verliest de kandidaat-huurder:

- **voorrangsregel 8 en 9** als hij bij de eerste toewijzing de woning weigert.

4.2 OPTIONELE VOORRANGSREGELS

Helpt Elkander geeft na toepassing van de verplichte voorrangsregels voorrang aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.

Deze voorrangsregel passen we toe voor gans het patrimonium met uitzondering van Waregem en Wielsbeke door goedkeuring van het lokaal toewijzingsreglement.

4.3 LOKALE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN

Als de gemeente rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders of met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, dan kan de gemeente daartoe specifieke toewijzingsregels opstellen. Deze toewijzingsregels worden vastgelegd in een lokaal toewijzingsreglement.

Een gemeente kan

1. mits voldoende motivatie **voorrang geven aan bepaalde doelgroepen** (vb. senioren, alleenstaanden, ...). Deze lokale regel komt dan in dezelfde rangorde als de verplichte voorrangsregels, enkel voor de betrokken gemeente en de betrokken doelgroep.
2. een andere invulling geven aan de **lokale binding** (vb. 5 jaar in de gemeente wonen, werken, schoolgaande kinderen, ...). Deze lokale regel vervangt dan voor die gemeente de optionele voorrangsregel.

4.3.1 LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT WAREGEM

Op 15 maart 2012 keurde de Minister van Wonen het lokaal toewijzingsreglement goed dat 1 maand na goedkeuring van toepassing is, dus vanaf 15 april 2012. Op 07/07/2014 keurde de Minister van Wonen de wijzigingen tevens goed. Op 19 februari 2019 ontving Helpt Elkander een nieuwe versie van het lokaal toewijzingsreglement goedgekeurd door de Minister van Wonen. Hierin werden de aanpassingen opgenomen voor de woningen met voorrang voor 65+.

1. **voorrang voor senioren** = huishoudens van 1 of 2 personen waarbij minstens 1 persoon 65 jaar of ouder is.

De voorrang voor senioren komt na de absolute voorrangsregel 1 en vóór de absolute voorrangsregels 2 tot en met 10.

1. voorrang voor senioren met lokale binding
2. voorrang voor senioren zonder lokale binding
3. voorrang voor niet-senioren met lokale binding
4. voorrang voor niet-senioren zonder lokale binding

Volgende gelijkvloerse woningen met 1 of 2 slpks in Waregem en Sint-Eloois-Vijve worden met voorrang toegewezen aan 65+. Het betreft 121 appartementen/woningen:

Waregem, Nieuwenhove

Sint-Margrietstraat 20, 22, 24, 26: gelijkvloerse woning 1 slpk
Kamiel Vandeputtestraat 23, 25, 27, 29, 31: gelijkvloerse woning 2 slpks
Kastorwegel: Erasmuslaan 1 bus 1 & 2, Erasmuslaan 3 bus 2 & 3, Erasmuslaan 5 bus 1 & 2,
Mercatorlaan 2 bus 1 & 2

Waregem, Gaverke

Azalealaan 2, 6, 8, 9, 15, 18, 20, 24, 57, 63: gelijkvloerse woning 1 slpk
Azalealaan 4, 10, 11, 12, 13, 16, 22, 59, 61: gelijkvloerse woning 2 slpks
Tjollensstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 19, 21, 23, 25: gelijkvloerse woning 1 of 2 slpks

Waregem, Mussekouter

Mussekouter 1, 3, 5, 7, 81, 83, 85, 87: gelijkvloersappartement 1 slpk

Mussekouter 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96: gelijkvloerse woning 1 of 2 slpks

Hoge Kouter 61, 62, 63: gelijkvloerse woning 1 slpk

Waregem, Dompelpark

Hongerstraat 10/01, 12/01, 14/01, 16/01: gelijkvloersappartement 1 slpk

Pelikaanstraat 1/01, 1/02, 1/03, 2/01, 2/02, 2/03: gelijkvloersappartement 1 slpk

Waregem, Den Olm

Olmstraat 61, 67 + Hoge Kave 12, 19, 23: gelijkvloersappartement 2 slpks

Hoge Kave 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11: gelijkvloerse woning 2 slpks

Sint-Eloois-Vijve

Rozenhof 36, 39, 70, 74 - Spoorweglaan 50, 52, 56 - Herlaarstraat 22, 28, 30, 36, 38, 44, 46: gelijkvloerse woning 1 slpk

Rozenhof 37, 38, 71, 72, 73 - Spoorweglaan 46, 48, 54 - Herlaarstraat 24, 26, 32, 34, 40, 42: gelijkvloerse woning 2 slpks

2. voorrang voor kwetsbare doelgroepen.

Maximum 3 toewijzingen per jaar geven voorrang aan de kwetsbare doelgroep die:

- in staat is om zelfstandig te wonen.
- engagementen opneemt op vlak van begeleiding.

De welzijnsactoren van het samenwerkingsverband maken een sociaal verslag van kwetsbaarheid op. Per kwartaal gaat een overleg door met de welzijnsactoren en Helpt Elkander. Bij de afweging wordt rekening gehouden met de rationele bezetting, de lokale binding, de duur van het voortraject, de kinderlast, andere begeleidingstrajecten, ...

De toewijzing van de kwetsbare doelgroep gebeurt voor de absolute voorrangsregels, behalve bij de voorrang voor senioren. De woningen die voor senioren geselecteerd worden, komen niet in aanmerking voor de toewijzing aan kwetsbaren indien deze geen 65+ zijn.

3. lokale binding

Deze vervangt de optionele voorrangsregel: gedurende de laatste 6 jaar, 3 jaar in de gemeente hebben gewoond.

Alle wooneenheden in Waregem en Sint-Eloois-Vijve worden eerst toegewezen aan kandidaten die in de laatste 10 jaar minimum 3 jaar in (groot) Waregem hebben gewoond.

4.3.2 LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT WIELSBEKE

Op 26/11/2012 keurde de Minister van Wonen het lokaal toewijzingsreglement (gedeeltelijk) goed dat 1 maand na goedkeuring van toepassing is, dus vanaf 26/12/2012. De sociale huisvestingsmaatschappij werd door de gemeente in kennis gesteld op 21/01/2013 van hun goedkeuring op de gemeenteraad van 20/12/2012.

1. voorrang voor senioren = huishoudens van 1 of 2 personen waarbij minstens 1 persoon 65 jaar of ouder is.

Alle gelijkvloerse woningen met 1 of 2 slpks in Sint-Baafs-Vijve en de helft in Wielsbeke worden met voorrang toegewezen aan 65+. Het betreft 13 gelijkvloerse woningen:

Wielsbeke, J. Claerhoutstraat 11: gelijkvloerse woning 1 slpk

Wielsbeke, J. Claerhoutstraat 13, 15: gelijkvloerse woning 2 slpks

Sint-Baafs-Vijve, Jasmijnenstraat 22, 28, 35, 41, 43, 45: gelijkvloerse woning 1 slpk

Sint-Baafs-Vijve, Jasmijnenstraat 24, 26, 37, 39: gelijkvloerse woning 2 slpks

2. lokale binding

Deze geeft een aanvulling op de optionele voorrangsregel: gedurende de laatste 6 jaar, 3 jaar in de gemeente hebben gewoond **enkel voor senioren 65+**.

De gelijkvloerse woningen 1 en 2 slpks in Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve (zoals hierboven omschreven) worden eerst toegewezen aan kandidaten 65+:

- 1) die de afgelopen 6 jaar minstens 3 jaar in Wielsbeke hebben gewoond.
- 2) die de afgelopen 6 jaar minstens 1 jaar in Wielsbeke hebben gewoond.
- 3) alle andere senioren ouder dan 65+.

4.3.3 LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT TIELT

Op 05/09/2014 keurde de Minister van Wonen het lokaal toewijzingsreglement goed, dat de eerste dag van de maand volgend op de datum van de goedkeuring van toepassing is, dus vanaf 01/10/2014. De sociale huisvestingsmaatschappij werd door de gemeente in kennis gesteld op 01/10/2014 van hun goedkeuring op de gemeenteraad van 05/06/2014.

1. **voorrang voor senioren** = huishoudens van 1 of 2 personen waarbij minstens 1 persoon 65 jaar of ouder is.

De gelijkvloerse woningen met 1 slpk in Kanegem worden met voorrang toegewezen aan 65+. Het betreft 4 gelijkvloerse woningen:

Kanegem, Astenhove 17, 19, 21, 23: gelijkvloerse woning 1 slpk

4.3.4 LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT PITTEM

Op 31/07/2014 keurde de Minister van Wonen het lokaal toewijzingsreglement voor 65+ goed, op voorwaarde dat de gemeente minstens één woning van de voor te behouden woningen in het toewijzingsreglement schrapt. Het maximumaantal van 17 was overschreden. De aanpassing werd opgestuurd en op 13/11/14 werd de goedkeuring bevestigd. Bijgevolg kon het lokaal toewijzingsreglement worden uitgevoerd.

De sociale huisvestingsmaatschappij werd van de goedkeuring door de gemeente in kennis gesteld op 24/11/2014.

1. **voorrang voor senioren** = huishoudens van 1 of 2 personen waarbij minstens 1 persoon 65 jaar of ouder is.

De helft van de gelijkvloerse woningen met 1 slpk in Egem worden met voorrang toegewezen aan 65+. Het betreft 4 gelijkvloerse woningen:

Egem, Molenakker 15, 23, 37, 45: gelijkvloerse woning 1 slpk

4.3.5 LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT DENTERGEM

Op 22/03/2016 keurde de Vlaams Minister van Wonen het gemeentelijk lokaal toewijzingsreglement van Dentergem goed.:

1. **voorrang voor senioren** = huishoudens van 1 of 2 personen waarbij minstens 1 persoon 65 jaar of ouder is

Dentergem

Burgemeester Nachtergaelestraat 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 27, 29, 31, 33.

De 1^{ste} en 2^{de} verdieping wordt volledig voorbehouden voor 65+.

Het gaat hier om 2 appartementen met 1 slpk en 10 appartementen met 2 slpks.

Oeselgem

Volderstraat 14N, 14O, 14P, 14Q, 14R, 14S, 14T.

De 2^{de} verdieping wordt volledig voorbehouden voor 65+.

Het gaat hier om 2 appartementen met 1 slpk en 5 appartementen met 2 slpks.

4.3.6 INTERGEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT PROEF-WONEN MIDDEN-WEST-VLAANDEREN

De Minister van Wonen heeft het intergemeentelijk toewijzingsreglement PROEF-WONEN Midden-West-Vlaanderen op 8 september 2015 goedgekeurd.

Volgende gemeenten keurden in april 2015 dit toewijzingsreglement goed:

- a. Wielsbeke (incl. Sint-Baafs-Vijve)
- b. Dentergem (incl. Oeselgem)
- c. Tielt (Aarsele, Kanegem)
- d. Pittem (Egem)

(De gemeente Ardoorie neemt hier niet aan deel.)

Er wordt voorrang gegeven aan kandidaten die via de teams Proef-wonen worden aangemeld:

- 1) Mensen die op de woonmarkt willen komen maar onvoldoende woonervaring hebben. Zij vinden vaak moeilijk een woning: de stap naar zelfstandig wonen is soms (te) groot.
- 2) Mensen die reeds zelfstandig wonen, maar problemen hebben om op een zelfstandige manier te leven en te wonen.

Ze moeten aan volgende voorwaarden voldoen:

1. Voldoen aan de **inschrijvingsvoorwaarden sociale huur**.
2. Bereid zijn **begeleiding te aanvaarden** in de vorm van een **integraal leertraject**.
3. Over een zeker **leerpotentieel** beschikken.
4. Over voldoende **zelfinzicht** beschikken.
5. Er is geen **alternatieve, beter passende woonvorm**.

De voorrang wordt gezien als een absolute voorrangsregel. Deze komt na de absolute voorrangsregel 1 en vóór de absolute voorrangsregels 2 tot en met 10.

Elke sociale huisvestingsmaatschappij stelt jaarlijks het afgesproken aantal wooneenheden ter beschikking. Dit is 5% van het gemiddeld aantal toewijzingen van de laatste 5 jaar per SHM. Het gaat om een maximum, het jaarlijks vooropgestelde aantal hoeft niet gehaald te worden.

De wooneenheden liggen niet op voorhand vast. Er wordt ook geen vast aantal per gemeente of subregio vastgelegd, wel per SHM.

4.4 CHRONOLOGISCHE VOLGORDE

Na de verplichte en optionele voorrangsregels die toegepast worden, gebeurt de toewijzing volgens datum van inschrijving.

5. Overbezetting

Elke huisvestingsmaatschappij is verplicht om overbezetting tegen te gaan en weg te werken. Helpt Elkander weigert toetredingen als de bezettingsnorm hierdoor wordt overschreden. Ontstaat er toch een overbezetting, vb. door natuurlijke aangroei van het gezin, dan zoeken we een oplossing binnen de mogelijke toewijzingsregels.

Alle overbezette huurders worden aangemaand om zich in te schrijven.

Je kan een toewijzing in het kader van overbezetting NIET zomaar weigeren:

Een ongegronde weigering van een aanbod bij overbezetting wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen (artikel 6.33 VCW).

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

6. Onderbezetting

SHM Helpt Elkander engageert zich om maximaal in te zetten op een zo goed mogelijke bezetting van haar patrimonium.

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 en de lokale context.

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

Op basis van een grondige analyse van de wachtlijst, het beschikbare patrimonium en het aantal gezinnen werden volgende stappen goedgekeurd door de Raad van Bestuur:

Helpt Elkander probeert de huurder een gepast aanbod te doen. Dat aanbod moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- De woning voldoet aan de bezettingsnormen zodat ze niet opnieuw onderbezet zou zijn.
- De aangeboden woning ligt in dezelfde omgeving als de huidige woning. Dit is in een straal van 5 kilometer.
- De som van de aangepaste huurprijs en huurlasten is niet hoger dan die van de huidige woning.
- Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.

AANPAK

Met onze aanpak wensen we een aantal principes te respecteren:

- We streven naar een optimale rationele bezetting.
- We willen vooral ook streven naar initiatief van de huurder zelf.
Interne herhuisvesting van huurders die in een woning wonen van Helpt Elkander om welke dringende reden ook, krijgen nog steeds voorrang.

Huurders kunnen omwille van gegronde redenen een aanbod in het kader van onderbezetting weigeren vb.

- Recent overlijden van een inwonende
- Behandeling van een ziekte met eindperspectief
- Chronische ziekte
- Dementie
- Palliatieve situatie van een inwonende

Helpt Elkander richt zich in eerste instantie op huurders **van de 4 of 5 slaapkamerwoningen**. Zij worden gestimuleerd om over te stappen naar een kleinere woongelegenheden. Helpt Elkander heeft immers een beperkt aanbod van 4 of 5 slaapkamerwoningen en de wachtlijsten voor deze woningen zijn groot. Dit zou veel interne verhuizingen teweeg kunnen brengen, waaronder ook enkele met overbezetting.

In eerste instantie krijgen de huurders een brief. Indien zij hierop niet reageren, dan volgt een huisbezoek. Ofwel schrijven ze zich in en kunnen ze hun keuze zelf bepalen ofwel schrijft Helpt Elkander hen in. In dit laatste geval is de keuze zo ruim mogelijk. Pas bij toewijzing zal gecontroleerd worden of dit om een valabel aanbod zou gaan (huurprijs, 5 km...).

Huurders van de 3 slaapkamer woningen stimuleren we om te verhuizen.

Momenteel heeft Helpt Elkander een voldoende ruim aanbod van woningen en appartementen met 3 slaapkamers. Aangezien het om een groot aantal huurders gaat, zullen deze niet allemaal individueel worden ingeschreven.

Helpt Elkander kan op elk moment een valabel aanbod geven aan een huurder die onderbezet woont.

We blijven ook alert bij nieuwbouwprojecten om huurders die onderbezet wonen te stimuleren om te verhuizen.

Helpt Elkander zal toezien dat de 'gewone' kandidaat op de wachtlijst hier zo weinig mogelijk nadeel van ondervindt. Indien nodig kan een maximum van toewijzingen per jaar vastgelegd worden.

Jaarlijks gebeurt er een update van de doelgroep en een evaluatie van aanpak.

7. Toewijzingsregels garages

Helpt Elkander verhuurt in bepaalde wijken open (=parkeerbeugels) of losse garageboxen.

De toewijzing gebeurt volgens **prioriteit** en daarna volgens **chronologische volgorde**.

Wie krijgt voorrang:

1. Een huurder zonder garage (noch aan de woning, noch een losse garagebox)
2. Een huurder met 1 garage
3. Een eigenaar/huurder privéwoning zonder garage
4. Een eigenaar/huurder privéwoning met 1 garage
5. huurder/eigenaar met 2 of meer garages

Garages en carports worden gelijkgesteld.

Een eigenaar moet eigenaar zijn van een woning die ooit een sociale woning was.

Elke huurder van een garage mag een maximum van 2 garages hebben (eigen garage(s) inbegrepen).

Er is een uitzondering voor losse garageboxen in de wijk Torenhof: huurders en eigenaars met meer dan 2 garages kunnen (tijdelijk) een extra garage huren. De kandidaten die reeds twee garages hebben, kunnen bij beperkte vraag een derde garage krijgen. Als blijkt dat de vraag naar garages terug stijgt, kan Helpt Elkander de garage eenzijdig opzeggen.

Bij toewijzing van een garage wordt gecontroleerd of de huurder huurachterstal heeft. Indien er een huurachterstal is, moet deze eerst vereffend worden vooraleer de toewijzing kan doorgaan.

De huurprijzen van deze 'andere verhuringen' worden jaarlijks goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

8. Recht op bezichtigen

Elke kandidaat die een toewijzingsbrief krijgt, kan de woning of een vergelijkbare woning (fysiek) bezoeken. Zij moeten hiervoor contact opnemen met Helpt Elkander.

- Indien de **woning nog bewoond** is, contacteert de kandidaat-huurder zelf de huurder die verhuist. Zij krijgen de gegevens door van Helpt Elkander. Bij opzeg geeft de huurder zijn gegevens door waarop hij wenst gecontacteerd te worden.
- Indien de **woning niet meer bewoond** is, gaat iemand van Helpt Elkander mee om de woning te bezichtigen.

9. Weigering van toewijzing van een woning door verhuurder

Helpt Elkander kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder:

- 1) van wie de huurovereenkomst bij Helpt Elkander werd beëindigd op basis van artikel 6.33, eerste lid, 20 van de Vlaamse Codex Wonen
- 2) die de woning van Helpt Elkander bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

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

De verhuurder is, op straffe van nietigheid van de beslissing, verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht

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

Weigering op basis van een tekortkoming met betrekking tot de huurdersverplichtingen

Als de kandidaat-huurder eerder bij Helpt Elkander huurder was, kunnen we de toewijzing weigeren als Helpt Elkander de huurovereenkomst heeft moeten beëindigen op basis van ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen.

De toewijzing kan ook geweigerd worden als de kandidaat-huurder de woning bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is, zonder dat de verhuurder het initiatief heeft genomen om de huurovereenkomst te beëindigen.

Alle vormen van domiciliefraude vallen hieronder.

Weigering op basis van openstaande schulden bij Helpt Elkander

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan Helpt Elkander, kunnen we de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost.

Wanneer de kandidaat-huurder in budgetbeheer of budgetbegeleiding is bij het OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan Helpt Elkander de toewijzing slechts weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij de sociale verhuurder zijn afgelost.

Helpt Elkander kan de toewijzing niet weigeren als de kandidaat-huurder is toegelaten tot een collectieve schuldenregeling en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld.

Weigering op basis van de leefbaarheid

In uitzonderlijke gevallen kan Helpt Elkander de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners.

10. Schraping uit het register

We schrappen de kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister als:

1. hij/zij een toegewezen woning aanvaardt.
2. hij/zij bij de actualisering niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde.
3. hij/zij bij toewijzing niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden; inschreef met onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens.
4. hij/zij daar schriftelijk zelf om vraagt.
5. hij/zij tweemaal een woning weigert of niet reageert op een toegewezen woning die aan de keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt. Dit op voorwaarde dat er ten minste drie maanden tussen het eerste en het tweede aanbod van een woning zitten. Tussen twee aanbiedingen worden gedurende drie maanden geen woningen aangeboden. Indien de kandidaat-huurder dit niet wenst, kan hij/zij uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als de kandidaat-huurder het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt.
Na de eerste weigering of na de eerste keer niet-reageren krijgt de kandidaat-huurder deze info. Een kandidaat-huurder kan, mits aantonen van gegronde redenen, vragen om de weigering niet in rekening te brengen. (*)
6. hij/zij niet of niet tijdig reageert op de brieven bij actualisering van het register.
7. de brief verstuurd naar het laatst bekend adres uit het rijksregister, terugkeert bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning, tenzij hij/zij uitdrukkelijk vroeg om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

(*) Helpt Elkander heeft een niet limitatieve lijst opgesteld om op een efficiënte manier te kunnen oordelen of een reden van weigering al dan niet gegrond is (goedgekeurd in DC van 07/07/2017).

Gegronde redenen zijn:

- overlijden partner (minder dan 6 maanden).
- net nieuwe huurovereenkomst aangegaan (minder dan 1 jaar) (voor mensen met beperkt inkomen zijn dat grote kosten). Voorstel: vraag naar kopie van de huurovereenkomst en de adreswijziging.
- revalidatie na een operatie of geplande operatie in de nabije toekomst. Voorstel: attest van specialist, revalidatieziekenhuis of dergelijke dat aantoont dat verhuis momenteel niet mogelijk is.
- op het moment van het aanbod is de echtgenote zwanger en zal deze niet meer voldoen aan de rationele bezetting: op dat moment kan de kandidaat zijn keuze aanpassen.


De kandidaat-huurder ontvangt een brief als we hem/haar schrappen. Dit gebeurt niet als de kandidaat-huurder zelf vraagt om geschrapt te worden of bij actualisatie.

11. Aanrekening huurlasten

De huurder betaalt de kosten en lasten, vermeld in bijlage 27 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen, met maandelijkse voorafbetalingen. Het bedrag van die voorafbetalingen berekenen we op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening.

12. Verplichte taalkennisvereiste (01/11/17)

Als de kandidaat-huurder onvoldoende kennis van het Nederlands heeft, is hij verplicht 1 jaar nadat hij huurder wordt over deze kennis te beschikken. Bij inschrijving informeren we de kandidaat-huurder dat hij contact moet opnemen met het Agentschap Integratie en Inburgering.

Agentschap Integratie en Inburgering			
	Waregem	Tielt	Roeselare
	Gemeenteplein 6	Deken Darraslaan 60	Hugo Verrieststraat 4
	8790 Waregem	8700 Tielt	8800 Roeselare
	0483 03 80 92	051 24 36 60	051 24 36 60

Indien hij niet voldoet, moet de huisvestingsmaatschappij contact opnemen met de toezichthouder. Deze kan een administratieve geldboeten opleggen.

Niet voldoen aan de taalkennisvereiste is geen reden om de huurovereenkomst te beëindigen.

13. Ontbinding van de huurovereenkomst door de verhuurder

Helpt Elkander zegt de huurovereenkomst op in deze gevallen:

- 1) als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een **woning** gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of vruchtgebruik verwerven in het binnen –of buitenland.
gevolg: 6 maanden opzegtermijn

Bij kosteloze verwerving moet de huurder de woning of het vruchtgebruik binnen het jaar na verwerving vervreemden. Als de huurder gegronde redenen kan aanvoeren, kan de verhuurder de termijn van een jaar verlengen. Als de woning of het vruchtgebruik ervan niet vervreemd is binnen een termijn van een jaar of de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van zes maanden.

- 2) als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een **perceel** dat bestemd is voor woningbouw, gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik verwerven.

gevolg: 5 jaar opzegtermijn

Als de verwerving kosteloos gebeurt, moet het perceel dat bestemd is voor woningbouw of het vruchtgebruik ervan, vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Als dat niet gebeurt is, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van zes maanden.

- 3) als de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner als zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht.

gevolg: 6 maanden opzegtermijn

De woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is, wordt wel toegelaten.

Voor personen die vóór 01/01/2020 een sociale woning huren, gelden de nieuwe eigendomsvoorwaarden slechts voor verworven eigendom na 01/01/2020.

- 4) als de huurder ernstig of blijvend tekortkomt aan de huurdersverplichtingen.

gevolg: 3 maanden opzegtermijn

- 5) als de huurder te kwader trouw, onjuiste of onvolledige verklaringen heeft afgelegd en daardoor onrechtmatig voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten.

gevolg: 3 maanden opzegtermijn

- 6) De huurovereenkomst van bepaalde duur stopt na negen jaar als het gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huuraanpassingen, 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huuraanpassingen.

gevolg: 6 maanden opzegtermijn, waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

- 7) De huurovereenkomst van bepaalde duur stopt na negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een aangepaste woning in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft.

gevolg: 6 maanden opzegtermijn, waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

Helpt Elkander verwittigt het OCMW vooraf

- als we de huurovereenkomst willen opzeggen wegens ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen.
- als we de opzeg betekenen aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan €20.260 bedraagt.

De opzegtermijn start op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de verhuurder of de huurder met een aangetekende brief de opzeg heeft gegeven.

De huurovereenkomst wordt opgezegd ten aanzien van alle huurders.

Als de huurder zijn verplichtingen, vermeld in artikel 6.20 van de Vlaamse Codex Wonen, niet nakomt, kan de verhuurder om een uithuiszetting te voorkomen de volgende maatregelen nemen

- de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding.
- de huurder doorverwijzen naar het onthaalbureau, als de huurder valt onder het toepassingsgebied van het inburgeringsdecreet.

De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

14. Waarborgregeling

De huurwaarborg geldt als garantie voor het naleven van de huurdersverplichtingen door de huurder. De huurwaarborg wordt in handen van Helpt Elkander gestort. De waarborg wordt dus niet op een geïndividualiseerde rekening geplaatst.

De huurwaarborg bedraagt maximaal twee maanden de basishuurprijs, met een beperking van 1010,00 euro (in 2021). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten. Er zijn 3 mogelijkheden om de waarborg te betalen:

- Het volledige bedrag ineens storten.
- Via afbetaling bij Helpt Elkander. Hierbij wordt een eenmalige administratieve kost van 13€ aangerekend. Het eerste bedrag dat voor de aanvang van de huurovereenkomst moet betaald worden om de waarborg samen te stellen is minimaal gelijk aan de reële huurprijs. De rest wordt verdeeld over 18 maanden. De maandelijkse betalingen doet hij tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten. De huurder heeft de mogelijkheid om het saldo in een keer te betalen aan de verhuurder voor de termijn van achttien maanden is afgelopen. De voorwaarden en de betalingstabel worden opgenomen in een bijlage die bij de huurovereenkomst wordt gevoegd, ondertekend voor akkoord door de huurder.
- Een schriftelijke waarborg via het OCMW.

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

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

Er wordt een document opgemaakt dat vanaf 01/01/2010 door de verschillende OCMW's uit het werkgebied zal kunnen worden gebruikt ter aanvaarding van de schriftelijke huurwaarborgen.

Het is de bedoeling dat dit document uniform door alle OCMW's uit het werkgebied wordt gebruikt, onder de volgende voorwaarden:

- Doorstorten huurwaarborg maximum 18 maanden na datum inhuurname.
- Ingeval de periode nog niet verlopen is, maar de huurder intussen zijn woning verlaten heeft, zal het OCMW ervoor zorgen dat de volledige waarborgsom toch wordt doorgestort ten gunste van de sociale huisvestingsmaatschappij.
- De schriftelijke waarborg kan aangewend worden voor de kosten voor huurschade, huurachterstal, afrekeningen (huurlasten, centrale verwarming en water), gerechtskosten en wederverhuringvergoeding.