



INTERN HUURREGLEMENT

Versie RvB250225

Vorige versie RvB231212

De wetgevende voorwaarden voor de toelating tot en toewijzing van sociale huurwoningen zijn vervat in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW 2021) en het uitvoeringsbesluit hiervan, het Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVR VCW 2021).

In het intern huurreglement wordt onderstaande inhoudelijk vastgelegd:

1. Het inschrijvingsregister:
 - a) Algemeen;
 - b) Inschrijvingsvoorwaarden;
 - c) Actualisatie;
 - d) Voorkeur van de KH (KH) en rationele bezetting;
 - e) Informatieplicht van de KH bij gezinshereniging;
 - f) Uitstel van toewijzing.
2. De toewijzingsvoorwaarden en -procedures:
 - a) Algemeen - bevoegd orgaan;
 - b) Procedure;
 - c) Het aanvaarden van een toewijzingsvoorstel;
 - d) Het weigeren van een toewijzing;
 - e) De schrappingsgronden;
 - f) Het verhaal.
3. De verschillende instroommogelijkheden
 - a) PIJLER 1 - De standaardtoewijzingen;
 - b) PIJLER 2 - de versnelde toewijzing (VT);
 - c) PIJLER 3 – Doelgroepen;
 - d) PIJLER 4 – Interne mutaties en bijzondere omstandigheden;
 - e) Toewijzingen panden in Muizen
4. De huurovereenkomst
 - a) Huurcontract van onbepaalde duur;
 - b) Huurcontract van bepaalde duur;
 - c) Huurcontract bij interne verhuis;
 - d) Recht om huurder te blijven;
 - e) De huurwaarborg.
5. Vlabinvest panden
6. Verhaal indienen
7. Klachtenprocedure
8. Huurlasten en kosten
9. Kennis van het Nederlands en inschrijving bij de VDAB
10. Bijlagen.

1. Het inschrijvingsregister en de -voorwaarden (BVR VCW Art 6.5 ev)

a) Algemeen

Sinds maart 2024 kan men zich enkel nog als KH inschrijven via de digitale toepassing van het Centraal Inschrijvingsregister (CIR).

Ook de al voordien ingeschreven kandidaten werden mee opgenomen in dit register. De aldus geldig ingeschreven kandidaturen, stromen vanuit het CIR rechtstreeks door naar de software van de Woonmaatschappijen. Binnen deze software worden dan per pandtype de kandidatenlijsten samengesteld.

Door de invoering van het CIR is de KH steeds zelf verantwoordelijk voor de volledigheid en correctheid van zijn dossier. Hij dient zelf, al dan niet met hulp door de woonmaatschappij, Sociaal Huis, CAW etc... zelf zijn dossier op te volgen en daar waar nodig de eventuele aanpassingen door te voeren.

Vanuit het agentschap 'Wonen in Vlaanderen' worden bovendien jaarlijks op de verjaardag van de inschrijvingsdatum wel een aantal gegevens automatisch geactualiseerd, zijnde:

- Inkomensvoorwaarde;
- Bezit van onroerende goederen;
- Inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

De KH moet er zich hierbij van bewust zijn dat onjuiste info of het niet volledig (meer) zijn van zijn dossier, aanleiding kan geven tot een verkeerde toewijzing, wat als een weigering zal worden beschouwd.

U kan binnen het CIR ook opteren om u in te schrijven voor een sociale woning in meerdere steden en gemeenten.

In dit geval zullen de verhuurders (woonmaatschappijen) die sociale woningen hebben in die steden/gemeenten eveneens uw aanvraag ontvangen.

U zal in dit geval dan ook moeten aangeven welke woonmaatschappij u als primaire en welke als secundaire wenst te beschouwen.

De primaire verhuurder beheert uw dossier en beslist, indien bijkomende documenten/attesten moeten aangeleverd worden, of uw dossier volledig is en u ingeschreven kan worden. Het is de primaire verhuurder die bij te voegen documenten verder nakijkt op hun volledigheid en correctheid om te bepalen of uw inschrijving volledig is. Het is binnen het CIR altijd mogelijk de primaire verhuurder te wijzigen.

Op het moment van de omschakeling van de kandidatenlijsten naar het CIR (/03/2024) is de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting bv (IVMH) de primaire verhuurder van alle kandidaten die in Vilvoorde en Machelen zijn gedomicilieerd en voor een woning in hun domiciliegemeente staan ingeschreven.

Ook voor de kandidaten gedomicilieerd in een andere gemeente maar die niet bij de woonmaatschappij van hun domiciliegemeente staan ingeschreven, en het recentst bij de IVMH werden ingeschreven, zijn wij de primaire verhuurder.

Voor kandidaten van andere gemeenten die ook ingeschreven zijn bij de woonmaatschappij van hun domiciliegemeente, is de IVMH de secundaire verhuurder.

Eens u ingeschreven bent, kan u ten allen tijde je dossier raadplegen en indien nodig aanpassen wanneer er zich wijzigingen voordoen in uw situatie (geboorte, vertrek van een persoon, gezinshereniging, ...) dan wel uw voorkeur, enz... .

Ook hier weer dient u op dezelfde manier als voor uw inschrijving in te loggen op de website en uw rijksregister in te geven.

Indien u problemen ondervindt bij jou digitale inschrijving of voor het aanbrengen van aanpassingen, neem dan best vooraf telefonisch contact op met onze sociaal administratieve dienst (02 257 11 50).

Zodoende kan een afspraak worden gemaakt om op ons kantoor langs te komen om dit samen te bekijken en het nodige te doen.

Ook het OCMW, het CAW, de Dienst wonen en ondernemen van de stad Vilvoorde als de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Machelen, kan u hierbij, desgevallend begeleiden en hulp bieden.

b) Inschrijvingsvoorwaarden

Om zich voor een sociale woning te kunnen inschrijven moet men aan een aantal specifieke voorwaarden voldoen. Sinds 2020 zijn deze voorwaarden enkel van toepassing op volgende personen/gezinsleden:

- Hij/zij die als referentieverhuurder zal optreden;
- De persoon die samen met de referentieverhuurder de sociale woning gaat mee bewonen; hetzij dus de persoon die met de referentieverhuurder is gehuwd, er wettelijk mee samenwoont of de feitelijke partner.

Sinds 1 januari 2024 wordt bovendien een onderscheid gemaakt tussen:

- o *De initiële huurder* (= de persoon die bij aanvang effectief als de huurder wordt aanzien) en de;
- o De persoon die van rechtswege huurder wordt na aanvang van de overeenkomst.

Vanaf het moment dat men aan onderstaande voorwaarden voldoet en zich heeft ingeschreven, wordt men beschouwd als KH:

- 1) Minstens 18 jaar zijn;
- 2) Minderjarig ontvoegd zijn en/of begeleid zelfstandig wil gaan wonen;
- 3) Voldoen aan de op het moment van inschrijving opgelegde inkomensvoorwaarde(n):

Voor 2025 mogen volgende barema's niet worden overschreden:

- voor een alleenstaande zonder persoon ten laste: 30.630 euro*
- voor een alleenstaande invalide: 33.202 euro*
- voor alle anderen: 45.952 euro*
- per persoon ten laste bedragen te verhogen met: 2.569 euro*

()Inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd conform de richtlijnen vanuit WiVI.*

Bovendien dient zowel bij de inschrijving (maar ook bij latere toewijzing) onderzoek te worden gedaan naar de beschikbare middelen.

Hieronder wordt verstaan de middelen die men kan aanwenden om onmiddellijk te voldoen in zijn woonbehoeften (positieve saldi op bank en spaarrekeningen, beleggingen, etc..).

Deze beschikbare middelen mogen bovendien niet meer bedragen dan de eerder vermelde inkomensgrenzen.

De KH legt hiertoe bij inschrijving een verklaring af of bezorgt desgevallend de nodige bankuittreksels.

Hierop kan de toezichthoudende overheid controle(s) uitvoeren.

4) Voldoen aan volgende voorwaarden over het onroerend bezit in binnen- en buitenland:

1. De KH mag geen woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig of gedeeltelijk in volle eigendom hebben;
2. De KH mag geen woning of perceel bestemd voor woningbouw hebben dat volledig of gedeeltelijk in opstal of erfpacht is gegeven;
3. De KH mag geen volledig of gedeeltelijk recht deel van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel bestemd voor woningbouw hebben;
4. De KH mag geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik heeft gegeven, hebben;
5. De KH mag geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van en vennootschap zijn waarin zakelijke rechten als hierboven vermeld, zijn ingebracht.

5) Ingeschreven zijn 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, of ingeschreven zijn op een referentieadres als vermeld in artikel 1, § 2, van de voormelde wet.

Echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners die samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn verplicht zich samen in te schrijven als KH. Als meer personen, andere dan echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners, samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, kan maar één persoon zich inschrijven als KH.

Als de sociale huurwoning een woning als vermeld in artikel 5.40 is, sluit de KH een zorgen dienstverleningsovereenkomst met de zorgaanbieder van de nabijgelegen

voorziening onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt. Als de KH twee personen zijn, volstaat het dat een van die personen de bovenvermelde zorgen dienstverleningsovereenkomst sluit.

c) De Actualisatie

Voor de actualisatie van het kandidatenregister betreft, verwijzen we naar de werking van het Centraal Inschrijvingsregister. De nieuwe regels rond actualisatie worden vanuit Wonen in Vlaanderen bepaald en zullen door onze woonmaatschappij aldus worden toegepast en opgevolgd.

d) Voorkeur van de KH en de rationele bezetting (BVR VCW art. 6.16)

De KH kan steeds het type (app. / huis of studio) en de ligging van het pand naar waar zijn voorkeur uitgaat aangeven.

Ook dient hierbij steeds de relationele bezetting van het pand te stroken met de gezinssamenstelling van de KH (zie verder).

Naar ligging kan enkel nog een keuze voor één of meerdere wijken worden gemaakt. Een voorkeur naar één of enkele specifieke residenties of woningen in een bepaalde wijk is niet meer mogelijk.

Men komt bijgevolg automatisch voor alle panden binnen de gekozen wijk in aanmerking.

Enkel in het geval een pand/residentie om medische redenen geen oplossing biedt voor de KH, kunnen door de woonmaatschappij hierop uitzonderingen worden toegestaan.

Indien de KH een maximum huurprijs opgeeft die niet of zeer moeilijk toelaat dat hij een pand voor die prijs in de opgegeven wijk(en) kan bekomen, zal hij hierover door de woonmaatschappij bijkomend worden geïnformeerd.

KH huurders die een te kleine of quasi onmogelijke voorkeur aanvragen, zullen eveneens hierop worden aangesproken en aangemaand worden hun keuze ruimer te stellen.

Voor Mantelzorgers zal hierbij echter vooral gekeken worden naar de (persoonlijke) situatie en bijgevolg, indien nodig, wel een beperkere keuze kunnen mogelijk gemaakt.

Niettegenstaande het steeds de bedoeling is de keuze zo ruim en volledig mogelijk open te laten, kan de kandidaat bijkomend voor één of meerdere van onderstaande opties waaraan het pand moet voldoen, opteren:

- Hoogste verdieping waar u wilt wonen?
- Zijn trap treden in het gebouw of de woning een probleem?
- Hebt u een lift nodig?
- Hebt u een terras nodig?

Indien de KH hiervoor opteert moet er wel rekening mee worden houden dat de wachtermijn voor een toewijzing (veel) langer kan oplopen.

De kandidaat dient bij het inschrijven erop toe te zien dat zijn gekozen panden voldoen aan de rationele bezetting die door onze woonmaatschappij worden gehanteerd.

De rationale bezettingsregels worden aldus ingevuld:

- studio: alleenstaande of koppel zonder kinderen;
- appartement/huis met 1 slaapkamer: alleenstaande of koppel;
- appartement/huis met 2 slaapkamers: alleenstaande of koppel met 1 kind of 2 kinderen van het zelfde geslacht;
- appartement/huis met 3 slaapkamers: alleenstaande of koppel met 2 kinderen van verschillend geslacht of 3 kinderen of 4 kinderen van het zelfde geslacht dan wel 2 aan 2 van hetzelfde geslacht;
- appartement/huis met 4 slaapkamers: alleenstaande of koppel met 3 kinderen of 4 en 5 kinderen of 6 kinderen van hetzelfde geslacht of telkens 3 aan 2 van hetzelfde geslacht.

Ingeval er in de toekomst panden met 5 of meer slaapkamers voorhanden zouden zijn, zal hier met gelijkaardige rationale bezettingsinvulling, een woonst worden toegewezen.

Enkel in het geval dat de KH instemt om 2 kinderen van hetzelfde geslacht op één slaapkamer te leggen, kan hiermee rekening worden gehouden.

Let er bijgevolg op dat u bij uw aanvraag rekening houdt dat het aantal slaapkamers dat u opgeeft waaraan de woning moet voldoen, voldoet aan onze regels omtrent de rationale bezettingsgraad.

Van bovenvermelde rationale bezetting kan in onderstaande gevallen worden afgeweken en alsnog 1 slaapkamer op surplus worden toegewezen, zonder dat hiervoor een bijkomende vergoeding zal worden aangerekend:

- a) wanneer om ernstige medische redenen een bijkomende slaapkamer aangewezen/noodzakelijk is (te staven met een medisch attest, afgeleverd door een specialist);
- b) wanneer het gaat om een koppel van wie de vrouw zwanger is, wordt er rekening gehouden met ongebornen kinderen vanaf 6 maanden (te staven met een medisch attest van de gynaecoloog). Op het moment van de toewijzing dient het kindje te zijn geboren om er rekening mee te houden voor de rationale bezetting;
- c) bij gedwongen verhuis ten gevolge van renovatiewerken in de woonwijk/wooncomplex waarbij binnen het renovatieproject geen andere mogelijkheden kunnen worden geboden. De toewijzing is van tijdelijke aard en dient definitief te worden gemaakt volgens de rationale bezetting van zodra een ander passend pand in een streek van 5km kan worden toegewezen.
- d) Ingeval de betrokken kandidaat woonachtig is in een pand dat qua rationale bezetting totaal onaanvaardbaar is en er geen passend pand kan worden aangeboden, maar wel een beter passend pand dat op zijn minst een toestandsverbetering teweegbrengt inzake de rationale bezetting.
Vb. een kandidaat woonachtig in een app. dat 2 slpks telt, maar gelet op zijn gezinssamenstelling een pand met 4 slpks. noodzakelijk is. In dit geval kan overwogen worden om toch een 3 slpks. pand voor te stellen omdat dit een gevoelige toestandsverbetering kan inhouden. Het is aan de KH om dan al dan niet in te gaan op dit aanbod.

Bij de invulling van de rationele bezetting wordt ook rekening gehouden met de eventueel geplaatste kinderen en/of kinderen in co-ouderschap.

De KH kan aan dit recht verzaken, maar kan deze verzaking ten allen tijde ook weer schriftelijk herroepen

Afwijking op de rationele bezetting (BVR VCW art. 6.16, 6.17 en 6.18)

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezetting als de (kandidaat-) huurder woont in een woning die niet voldoet aan de normen en er geen andere passende woning kan worden toegewezen die aan de rationele bezetting voldoet.

De woonmaatschappij verleent absolute voorrang aan een KH die zelf een woning om in te huren aanbrengt (panden voor doorverhuuractiviteiten) en die is aangepast aan zijn gezinssamenstelling of fysieke gesteldheid. De woonmaatschappij kan echter wel weigeren omwille van de contractvoorwaarden of gebrekkige kwaliteit van de woning.

De woning die door de daarop gerichte investeringen fysiek is aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking kan alleen toegewezen worden als de KH of een van zijn gezinsleden die fysieke handicap of beperking heeft. Een sociale assistentiewoning of een ADL-woning kan alleen worden toegewezen aan de KH die zich voor die woning heeft ingeschreven.

Voor alle duidelijk dient, voor wat betreft deze laatste groep van woningen, op dit ogenblik te worden opgemerkt dat onze woonmaatschappij nog geen van dergelijke woningen in het patrimonium heeft.

Het is ook belangrijk te stellen dat de KH steeds verantwoordelijk is en blijft voor de correctheid en de volledigheid van zijn inschrijving in het CIR en lokale software.

Een specifieke aanvraag naar enkel een gelijkvloers appartement, wordt bovendien enkel aanvaard mits het voorleggen van een medisch attest hiertoe, afgeleverd door een specialist.

Wanneer, met een medisch attest, geopteerd wordt voor enkel een gelijkvloers, kan geenszins gelijktijdig de voorkeur voor een woning worden uitgebracht.

De KH heeft het recht om op elk moment zijn voorkeur te wijzigen omwille van gegronde redenen, zoals: wijziging van de gezinssamenstelling, medische redenen, etc...

Een te beperkte of te gespecificeerde voorkeur geeft mogelijk aanleiding tot zeer lange wachttijden en is bijgevolg geenszins aan te raden. Enkel indien hiervoor gegronde redenen kunnen worden aangevoerd, kan een beperkte(re) keuze worden toegestaan.

e) Informatieplicht van de KH bij gezinshereniging

Als de correcte gezinssamenstelling niet exact via KSZ kan bekomen worden, dient de KH deze zelf volledig en correct mee te delen.

Dit is ook en vooral het geval indien andere gezinsleden nog in het buitenland zouden verblijven (met oog op latere gezinshereniging).

Als er zich achteraf nog wijzingen voordoen in de gezinssamenstelling of adres(sen), moet de KH dit binnen de maand meedelen aan het CIR.

f) Uitstel van toewijzing

Als de KH om gegronde redenen van oordeel is dat hij niet in aanmerking kan/wil komen voor een toewijzing, kan hij de woonmaatschappij verzoeken hiermee rekening te houden en geen voorstel over te maken.

Een dergelijk vraag tot uitstel van toewijzing kan voor maximum 1 jaar worden toegestaan en moet steeds voldoende gemotiveerd of gegrond zijn. De KH kan uiteraard zelf een kortere termijn voorstellen

Gegronde redenen zijn:

- Opgenomen in de gevangenis of gemeenschapshuizen;
- Een pas afgesloten huurcontract op de privé-woningmarkt;
- Ernstige medische of psychische redenen.

Als de toezichthouder vaststelt dat de woonmaatschappij ingaat op onvoldoende gemotiveerde gronden, kan hij beslissen om gedurende een volledig jaar elk verzoek hiertoe vooraf aan hem voor te leggen.

2. De toewijzingsvoorwaarden (VCW 6.12 ev) en – procedure

a) Algemeen – Bevoegd orgaan

De KH kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 6.8, § 1, eerste lid, 1°, 2°/1, 2° en 3°.

Tevens zal voor wat betreft de toewijzingen van pijler 1; 3 en 4 ook steeds voorrang worden te geven aan de KH die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar ononderbroken inwoner is geweest van de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen.

Vervolgens zal voorrang worden gegeven aan de KH die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar ononderbroken woont of gewoond heeft in een gemeente in het werkingsgebied.

De Raad van Bestuur (RvB) heeft de directeur en de sociaal-administratieve dienst aangesteld om de toewijzingen vast te stellen en dit in het kader van de toewijzingen voor **pijler 1, 3 en 4**.

Wonen in Vlaanderen zorgt ervoor dat de woonmaatschappij actuele toewijzingslijsten kan genereren uit het CIR. De Vlaamse Regering legt de regels vast over het genereren van die lijsten.

Op basis van deze actuele toewijzingslijsten wordt bij het toewijzen steeds rekening houdend met:

- 1) de keuze van de KH van een sociale huurwoning qua type, ligging;
- 2) de rationele bezetting;
- 3) eventuele bijkomende voorkeuropties van de KH.

Voor **pijler 2** gebeuren de toewijzingen zoals bepaald in het huishoudelijk reglement toewijzingsraad.

De IVMH voorziet tijdens de even maanden een drie à viertal panden (afhankelijk van het voor dat jaar toe te wijzen panden binnen pijler 2 om versneld toe te wijzen. Hierbij wordt gestreefd naar een zo groot mogelijk evenwichtig en gedifferentieerd aanbod.

Alle externe actoren die deel uitmaken van de toewijzingsraad, m.n. OCMW Machelen en Vilvoorde, CAW Halle Vilvoorde en Sint Alexius als vertegenwoordiger van de GGZ, dienen tijdens de even maanden bij de sociaal administratieve dienst van de IVMH, KH in die voor een VT in aanmerking moeten kunnen komen.

Alle aldusdanig ingediende dossiers worden binnen de Toewijzingsraad uitvoerig besproken en geëvalueerd.

De toewijzingsraad maakt een lijst op van de KH die resp. achtereenvolgens voor de op dat moment beschikbare panden in aanmerking komen.

De toewijzingen gebeuren tevens conform de 4 pijlers (zie verder).

Bij de kandidaten die niet worden weerhouden op de lijsten, zal steeds een korte omschrijving van de reden van het niet weerhouden worden meegedeeld.

b) Procedure

De kandidaten die worden weerhouden ontvangen een toewijzingsbrief + antwoordformulier.

Voor panden waarvan geweten is dat ze moeilijker verhuurbaar zijn, kunnen ook reservekandidaten worden aangeduid.

Binnen de termijn van 15 dagen dienen de kandidaten contact op te nemen met de woonmaatschappij om een afspraak vast te leggen om het pand te gaan bezichtigen.

Indien zij het niet willen bezichtigen, kunnen zij het antwoordformulier terugsturen waarop duidelijk de reden wordt vermeld waarom zij het pand niet aanvaardden.

Als de reden onterecht is, zal dit als een weigering worden aanzien.

Is de reden terecht, vb. door een fout van de woonmaatschappij, zal dit als een onterechte weigering worden beschouwd.

De panden worden steeds samen bezichtigd met één van de toezichters.

De kandidaat kan op dat moment al dan niet onmiddellijk aangeven het pand te nemen of niet, dan wel dienen zij dit nog te doen binnen de reglementaire termijn van 15 dagen te rekenen vanaf de verzending van de aanbodbrief.

Voor de kandidaten die niet hebben gereageerd binnen de termijn van 15 dagen, wordt het aanbod automatisch afgesloten en wordt dit als een weigering aanzien.

Voor de panden die niet werden aanvaard, zullen nieuwe kandidatenlijsten worden getrokken en wordt op dezelfde wijze de procedure herhaald.

Ingeval er reservekandidaten worden weerhouden, kunnen deze maar in aanmerking komen als de voorgaande kandida(a)t(en) het pand niet heeft/hebben aanvaard.

De lijsten met de respectievelijk toewijzingsvoorstellen, worden steeds binnen de 5 werkdagen na opmaak overgemaakt aan Toezicht.

Een overzicht van de kandidaten die het hen voorgesteld pand effectief hebben aanvaard, zullen ter kennisgeving op de eerstvolgende Raad van Bestuur worden voorgelegd.

Als een sociale huurwoning die ingehuurd wordt door de woonmaatschappij, wordt toegewezen, kan de woonmaatschappij de toewijzing weigeren als wordt vastgesteld dat het inkomen van de KH niet in verhouding staat tot de huurprijs. Concreet zal dit steeds het geval zijn als de huurprijs meer bedraagt dan 1/3 van het inkomen dat door de KH wordt aangetoond.

Huurders die een woning erven, dienen deze binnen het jaar te vervreemden (verkopen, wegschenken). Enkel in het geval een gegronde reden kan worden aangevoerd, kan hij de verhuurder verzoeken deze termijn te verlengen.

Voldoet de huurder niet aan de bezitsvoorwaarde na het jaar of na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

c) Het aanvaarden van een toewijzingsvoorstel

Als de kandidaat het aangeboden pand aanvaard, zal hij worden uitgenodigd om de noodzakelijke formaliteiten tot verhuring te vervullen.

Hij wordt in kennis gesteld van volgende gegevens:

- de te betalen waarborg + eventuele afbetalingsfaciliteiten;
- kost voor PBS , kosten voor afbetalingsplan waarborg, kost naamplaatjes, ...;
- afspraak voor ondertekening huurovereenkomst, opmaak plaatsbeschrijving, ...;
- document afdrukken VDAB verplichting, middelentoets en taalvereiste.

Bij de huurovereenkomst wordt bovendien toegevoegd:

- EPC, RIO, boekje Ziezo, ...

d) Het weigeren van een toewijzing

De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de KH die huurder van de verhuurder is of geweest is, in een van de volgende gevallen:

- 1) zijn huurovereenkomst werd beëindigd op basis van ernstige of blijvende tekortkomingen met betrekking tot zijn verplichtingen,. Een inbreuk van de bepalingen, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 1°, 2°, 3° en 7°, wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming; 3° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd te kwader trouw, onrechtmatig voordelen, verleend bij de bepalingen van dit boek, heeft genoten of onrechtmatig tot een sociale huurwoning is toegelaten;
- 2) hij bewoont de woning van de verhuurder of heeft de woning verlaten en er kan aangetoond worden dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

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

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

In plaats van de toewijzing te weigeren, kan de verhuurder de KH verplichten om begeleidende maatregelen te aanvaarden. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de KH.

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.

e) De schrappingsgronden

Elke verhuurder schrapt een kandidatuur uit het CIR in de volgende gevallen:

- 1) de KH heeft een woning die de verhuurder hem heeft aangeboden, aanvaard;
- 2) bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de KH niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, of hij laat na te reageren op het verzoek van de primaire verhuurder om stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet;
- 3) de KH heeft te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens afgelegd of gegeven;
- 4) bij de tweede vaststelling van een weigering of een niet-reageren door de KH als een verhuurder hem een woning aanbiedt die aan zijn keuze qua ligging, type, maximale huurprijs en vaste huurlasten beantwoordt, rekening houdend met paragraaf 2;
- 5) de KH is overleden en er is geen andere KH;
- 6) de KH is gedurende twee jaar niet actief geweest in zijn inschrijvingsdossier en reageert niet op de brief van de primaire verhuurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden overeenkomstig artikel 6.9, vierde lid;
- 7)

Als primaire verhuurder schrapt de IVMH een kandidatuur uit het CIR in de volgende gevallen:

- 1) de KH verzoekt erom;
- 2) bij de actualisering, vermeld in artikel 6.9, blijkt dat de KH niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, of hij laat na te reageren op het verzoek van de primaire verhuurder om stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet;
- 3) Bij de tweede onterechte weigering van een aangeboden woning of bij het niet reageren op een tweede aanbod.

De IVMH brengt de KH per brief op de hoogte van de schrapping, behalve in de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 5°, en tweede lid, 1°. De brief wordt verzonden naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de KH een ander correspondentieadres heeft opgegeven in de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, § 1, eerste lid.

De schrapping, na twee toewijzingen, is alleen van toepassing als tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden.

De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning de KH er uitdrukkelijk van op de hoogte brengen dat bij een weigering van 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 is gedaan, om te reageren.

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

Als de KH voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°.

Als de KH daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de primaire verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°. Als blijkt dat de primaire verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

De datum die in aanmerking wordt genomen voor de schrapping, is de volgende :

- 1) voor de schrappingsgrond, de datum waarop de KH de huurovereenkomst ondertekent;
- 2) voor de schrappingsgrond, de datum waarop de primaire verhuurder het schriftelijke verzoek van de KH om geschrapt te worden, ontvangt;
- 3) voor de schrappingsgronden, , de datum waarop de verhuurder de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de KH verstuurt;
- 4) voor de schrappingsgrond, de datum die de verhuurder heeft vastgesteld en die op zijn vroegst valt op de eerste dag na de termijn waarin de KH moest reageren op de aanbodbrief;
- 5) voor de schrappingsgrond, de datum waarop de primaire verhuurder op de hoogte werd gebracht van het overlijden.

f) Verhaal

Ter uitvoering van artikel 6.15 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de potentiële KH of de KH een verhaal indienen bij de toezichthouder als hij zich benadeeld acht door een beslissing van de verhuurder.

Het verhaal moet gemotiveerd, op straffe van onontvankelijkheid, op een van de volgende wijzen ingediend worden:

1. Door een aangetekende brief te sturen naar:

Wonen in Vlaanderen - Toezicht
Koning Albert II laan 15 bus 253
1210 Brussel

2. Via de digitale toepassing: toezicht.wonen@vlaanderen.be

en dit binnen 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.

De datum van de afgifte op de post of de indiening via de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, § 1, eerste lid, van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene of vanaf de indiening via de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, § 1, eerste lid. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de verhuurder vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, wordt de voorrangsregel, vermeld in 6.28, eerste lid, 3°, toegepast. Als er binnen dertig dagen nadat de verhuurder de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de verhuurder wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de verhuurder.

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

3. De instroommogelijkheden

PIJLER 1 - De standaardtoewijzingen

Het betreft hier de standaard toewijzingen van beschikbare panden in chronologische volgorde van inschrijving aan de regulier ingeschreven kandidaten.

Hierbij wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

1. de voorkeur van de KH (is een aangepaste woning beschikbaar);
2. de rationele bezetting van de woning;
3. het voldoen aan de lokale bindingsvoorwaarde (desgevallend en specifiek voor gemengde sociale/Vlabinvest projecten, na toepassing van de beoordeling van de Vlabinvestvoorrang zoals bepaald onder punt 6 hierboven).

De KH die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar ononderbroken inwoner is geweest van de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen.

4. Vervolgens zal voorrang worden gegeven aan de KH die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar ononderbroken woont of gewoond heeft in een gemeente in het werkingsgebied;
5. het geven of ontvangen van mantelzorg;
6. de chronologische volgorde van inschrijving.

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

De KH wordt gewezen op de schrapping bij tweede weigering zoals vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid 4° van het BVC VCW.

Bij weigering van een aangeboden woning of bij het niet reageren op een aanbod, zal gedurende een periode van 3 maanden volgende op dit aanbod, geen nieuwe woning worden aangeboden, tenzij de KH hierom wel uitdrukkelijk een verzoek indient.

De toewijzingslijst voor een vrijgekomen of nieuwe woonegelegenheid wordt samengesteld op basis van een “deellijst”. Op deze lijst komen slechts de KH voor die een bepaald type huis en/of appartement hebben gekozen in een welbepaalde locatie. Zij worden achtereenvolgens gerangschikt op:

- 1) de voorrangsregels zoals geregeld in het BVR VCW;
- 2) het inschrijvingsnummer (chronologie van inschrijving) van de KH.

PIJLER 2 - de versnelde toewijzing (VT)

Er wordt een contingent van 20% van het aantal toewijzingen per jaar binnen het werkingsgebied voorbehouden voor de versnelde toewijzingen.

De woonmaatschappij raamt voor de berekening van het percentage het aantal toewijzingen die in het komende jaar zullen plaatsvinden. Ze baseert zich daarvoor op de volgende aspecten:

- 1) het gemiddelde van het aantal toewijzingen tijdens de vijf jaar die voorafgaan aan het jaar waarin de versnelde toewijzingen plaatsvinden. De toewijzingen die gebeuren ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen worden daarbij niet in aanmerking genomen;
- 2) een raming van toewijzingen die in dat jaar zullen plaatsvinden ten gevolge van:
 - a) sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen;
 - b) de terbeschikkingstelling van nieuwe sociale huurwoningen.

Vijf specifieke doelgroepen zijn hieronder verplicht opgenomen:

1. De KH die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden;
2. De KH die als jongere met begeleiding die zelfstandig woont of gaat wonen;
3. De KH met een geestelijke gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen;
4. De KH die in slechte huisvesting woont;
5. De KH die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt.

De toewijzingsraad beslist om de verdeling van het aantal toewijzingen per groep en per jaar als volgt te voorzien:

- **5%** De KH die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden;
- **5%** De KH die als jongere met begeleiding die zelfstandig woont of gaat wonen;
- **5%** De KH met een geestelijke gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen;
- **2%** De KH die in slechte huisvesting woont;
- **3%** De KH die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt.

Deze opsplitsing kan door de toewijzingsraad, afhankelijk van de noodzakelijkheid op de woonmarkt, steeds geëvalueerd en desgevallend aangepast worden.

De aanpak en toewijzingsmodaliteiten voor deze pijler gebeuren analoog zoals omschreven in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad.

Elke versnelde toewijzing die wordt doorgevoerd moet voldoende gemotiveerd zijn.

De aanvragende en/of begeleidende partnerorganisatie verbindt zich ertoe om bij de aanvragen tot een versnelde toewijzing een voldoende gemotiveerd verslag te voegen waaruit blijkt dat de aanvrager voor wie versnelde toewijzing wordt gevraagd voldoet aan de voorwaarden van de welomschreven doelgroep en aan de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden.

Een aanvraag bevat tevens minstens volgende informatie:

- Naam + telefoonnummer aanvragende en/of begeleidende partnerorganisatie;
- Aantonen dat aanvrager voldoet aan de omschrijving van doelgroep;
- Bewijs van inschrijving bij de IVMH;
- Inschatting van de nodige begeleiding met zelfstandig wonen als einddoel.

Alle aanvragen die door de externe partners bij de sociaal administratieve dienst van de IVMH worden ingediend, worden uitvoerig besproken in en door de toewijzingsraad.

Voor elke toe te wijzen woning wordt door de toewijzingsraad een rangorde opgemaakt van de kandidaten die in aanmerking komen. De eerst gerangschikte kandidaten van elk pand ontvangen en uitnodiging.

De toewijzingsraad ziet toe op de procentuele invulling van de verschillende doelgroepen bij de toewijzingen. De doelgroepen waarvoor 5% van de toewijzingen wordt voorzien zullen op 5 van de 6 bijeenkomsten van de toewijzingsraad een woning toegewezen krijgen.

De doelgroepen waarvoor resp. 2% en 3% van de toewijzingen wordt voorzien, zullen op resp. 2 en 3 bijeenkomsten van de toewijzingsraad een toewijzing bekomen.

Deze aantallen kunnen steeds aangepast worden op basis van het aantal ingediende aanvragen per doelgroep (beschikbare kandidaten).

Wie komt in aanmerking binnen de voornoemde subdoelgroepen omschreven in artikel 6.25 van het BVR VCW:

1) De KH die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden:

- 1) de KH die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft;
- 2) de KH die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft;
- 3) de KH die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel;
- 4) de KH die zijn woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden;
- 5) de KH die in een woning woont waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden.

Voor deze subgroep is een begeleiding achteraf niet strikt noodzakelijk, tenzij de toewijzingsraad of externe actor die de KH aanbrengt dit toch noodzakelijk acht.

2) De KH die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;

3) De KH met een geestelijke gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen;

4) De KH die in slechte huisvesting woont:

- 1) de KH die zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, op de datum waarop dat door een bevoegde ambtenaar in een proces-verbaal is vastgesteld;
- 2) de KH die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:
 - a) onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
 - b) ongeschikt is verklaard met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de voormelde codex, als die woning op het technische verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken omhulsel of binnenstructuur.
- 3) de KH die zijn hoofdverblijfplaats heeft of had in een woning op de datum waarop die conform artikel 3.24 of 3.28 van de voormelde codex overbewoond is verklaard. De Toewijzingsraad bekijkt hier elke aanvraag afzonderlijk of een begeleiding noodzakelijk is dan niet;
- 4) De Toewijzingsraad bekijkt hier elke aanvraag afzonderlijk of een begeleiding noodzakelijk is dan niet.

5) De KH die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt:

Alle KH die niet onder één van voorgaande subgroepen ressorteert, maar waar meerdere omstandigheden van sociale aard w.o. medische, financiële; familiale etc... voldoende zwaarwichtig zijn om een versnelde toewijzing te overwegen.

De toewijzingsraad bekijkt hier elke aanvraag afzonderlijk of een begeleiding noodzakelijk is dan niet.

PIJLER 3 – Doelgroepen

De weerhouden doelgroepen betreffen:

- 1) KH vanaf 65+;
- 2) KH met een fysieke beperking of handicap;
- 3) KH die dakloos is of dreigt te worden en met begeleiding zelfstandig gaat wonen (Housing First).

De panden die bij voorrang worden toegewezen aan de eerste twee voornoemde groepen worden in bijlage 1 per gemeente opgesomd.

De zes panden die specifiek worden voorbehouden aan kandidaten behorend tot de derde groep, worden eveneens in bijlage 1 opgesomd.

Bovenstaande doelgroepen worden hieronder verder gedefinieerd:

1) De KH vanaf 65+

Elke kandidaat die ouder is dan 65 jaar kan zich voor een dergelijke woning inschrijven en bijgevolg hierop aanspraak maken.

De panden die hieronder ressorteren en bij voorrang aan deze kandidaten-huurders worden toegewezen, worden weergegeven in bijgevoegde pandenlijst in bijlage 2.

2) De KH met een fysieke beperking of handicap

Enkel KH die zich dienen te verplaatsen met een rolstoel en kandidaten die op grond van een medisch attest, afgeleverd door een hiertoe gespecialiseerde arts, kunnen aantonen dat zij over een beperkte(re) mobiliteit beschikken, kunnen bij voorrang voor een dergelijk pand in aanmerking komen.

Hierbij zal in eerste instantie voorrang worden gegeven aan de kandidaat die beschikt over een rolstoel, pas in tweede instantie kan de kandidaat die enkel een medisch attest van beperkte(re) mobiliteit kan voorleggen, in aanmerking komen.

In beide gevallen zal verder de chronologische volgorde van inschrijving worden gevolgd om te bepalen wie voorrang heeft.

3) De KH die dakloos is of dreigt te worden en met begeleiding zelfstandig gaat wonen - Housing First

Deze doelgroep ligt vervat binnen het samenwerkingsprotocol dat in 2022 werd opgesteld tussen de IVMH en het CAW Halle-Vilvoorde inzake het Housing First project. Het protocol dat hiertoe werd opgemaakt wordt integraal weergegeven in bijlage 1.

Deze doelgroep omvat:

“De doelstelling van Housing First Halle-Vilvoorde is het huisvesten van een chronisch dakloze persoon die bijkomend kampt met een psychische of verslavingsproblematiek, hierna ‘cliënt’ of ‘huurder’ genoemd. De begeleiding van de cliënt wordt verzekerd door een multidisciplinair team onder coördinatie van het CAW Halle-Vilvoorde, hierna ook ‘het Housing First team’ genoemd, en volgt de methodiek van Housing First.”

Hierin werd overeengekomen dat deze panden steeds strikt worden voorbehouden aan kandidaten van het CAW Halle-Vilvoorde Housing First project.

Het is het CAW – project Housing First zelf die hier de kandidaat zal voorstellen, wanneer een pand verhuurbaar is.

De kandidaat die wordt aangeduid dient enkel als KH ingeschreven te zijn en bijgevolg aan de voorwaarden te voldoen om als KH in aanmerking te komen.

Samengevat komt dit om volgende neer:

	Vilvoorde	Machelen
Totaal sociale huurwoningen gemeente	1451	248
1/3 ^{de} van totaal patrimonium	484	83
de KHs vanaf 65+	104	4
de KHs met een fysieke beperking of handicap	13	0
de KH die dakloos is of dreigt te worden en met begeleiding zelfstandig gaat wonen – Housing First	6	0
Totaal aantal woningen die met voorrang worden toegewezen aan alle doelgroepen	123	4

PIJLER 4 – Interne mutaties en bijzondere omstandigheden (art. 6.28 van het BVR VWC)

Bij elk toewijzingsmoment wordt nagegaan of het beschikbaar pand/beschikbare panden kan/kunnen worden toegewezen aan een kandidaat toebehorend tot één van onderstaande reglementaire 9 categorieën/mutatie aanvragen.

De IVMH opteert ervoor om hierbij evenwel steeds absolute voorrang te geven aan de KH ressorterend onder categorieën 7, 8 en 9.

Doordat het aantal kandidaten onder categorieën 1-6 veel beperkter is, zal echter per 5 toewijzingen ook nagegaan worden of er kandidaten zijn die onder één van deze categorieën vallen.

In betreffend geval zal voor de betrokken kandida(a)t(en) gekeken worden welke pand van de beschikbare panden kan worden voorgesteld.

De 9 vornoemde reglementaire categorieën zijn:

1. de KH die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021; zijnde de omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling (overbezetting); Bij een overbezetting die tot stand kwam door wijzigingen in de gezinssamenstelling na inhuren, kan alleen bij overschrijding van de bezettingsnorm cfr. VCW, de prioriteit mutatie overbezetting toegekend worden. Als een huurder dient te worden geherhuisvest ten gevolge van de overbevolking van een woning, en als op korte termijn geen woning, die voldoet aan de rationele bezettingsnorm kan worden vrijgemaakt, zal getracht worden een oplossing binnen het patrimonium aan te bieden. Deze oplossing zal erin bestaan door een grotere woonst aan te bieden dat mogelijk niet volledig voldoet aan de eigen rationele bezettingsregels, maar wel cfr. de bezettingsnorm van de VCW. De insteek hierbij is vooral de woonsituatie toch al leefbaarder te maken. Hierbij dient de huurder verplicht mee te werken aan de herhuisvesting teneinde de overbezettingstoestand te verbeteren of ongedaan te maken.

Indien de huurder weigert hieraan mee te werken, wordt dit beschouwd als een ernstige tekortkoming van de huurderverplichtingen, en kan leiden tot de opzeg van het huurcontract.

Huurders met een overeenkomst van na 1 maart 2017 krijgen de opzeg van hun overeenkomst.

De huurders die in dit geval een aanbod bekomen, krijgen een huurcontract voor een periode die nog rest van de 9 jaar van hun eerder afgesloten huurovereenkomst.

9 jaar na aanvang van de oorspronkelijke huurovereenkomst wordt de huurder opnieuw afgetoetst aan de rationele bezetting en aan de inkomensvoorwaarden.

2. de KH die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d), van de voormelde codex moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning:

de huurder heeft de verplichting om in stemmen met een verhuis naar een aangepaste woning als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat alsook als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;

Evenzo valt hier ook een mutatie onder omwille van ernstige medische redenen.

Wanneer omwille van een ernstige medische problematiek de huidige woonst niet langer meer volwaardig kan worden bewoond, kan een mutatie omwille van dringende medische redenen worden aangevraagd.

Dit kan enkel als er een attest van een specialist-geneesheer wordt voorgelegd. Een doktersattest van de huisarts volstaat hier niet. Bovendien dient de medische toestand causaal verbonden te zijn aan de vraag naar een andere woonst. Een appartement moeten verlaten omwille dat er geen lift aanwezig is, zal automatisch ook geen mogelijkheid bieden om naar een huis te verhuizen.

3. de KH die onder de toepassing van artikel 6.30, zesde lid, van dit besluit valt:
Indien de KH benadeeld is of zich benadeeld voelt bij een beslissing van de woonmaatschappij en hiertegen verhaal heeft ingediend dat door de toezichthouder gegrond werd bevonden, bekomt deze kandidaat voorrang;

4. de KH die conform artikel 3.30, § 2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de voormelde codex, moet worden gehuisvest:

De initiatiefnemer moet de bewoners van de woningen, die niet voldoen aan de door de Vlaamse Regering vastgestelde voorwaarden, herhuisvesten, het gaat hier o.a. om verplichte renovatiewerken, het in orde zetten van panden voor tijdelijke herhuisvesting van gezinnen of alleenstaanden n.a.v. bv. oorlogssituaties, het aanpassen en uitrusten van woningen voor activiteiten van het dagelijkse leven van personen met een handicap, ...;

5. 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, alsook de KH, vermeld in artikel 6.3/3,

vierde lid, van dit besluit, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;

6. de KH, vermeld in artikel 6.3/3, derde lid, van dit besluit.

Als er een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend, kan de potentiële KH zich alleen inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting, waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging. De potentiële KH vult op het ogenblik van de inschrijving de gegevens in van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend.

Als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, past de KH zijn inschrijving aan en vult op dat ogenblik de gegevens in van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend.

Als de gezinshereniging, vermeld in het eerste en tweede lid, nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, heeft de KH voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand overeenkomstig artikel 6.28, eerste lid, 6°.

Als de gezinshereniging vervolgens na de toewijzing plaatsvindt, heeft de KH voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan de gezinshereniging overeenkomstig artikel 6.28, eerste lid, 5°;

7. de KH die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst (SVK-woning waarvan hoofdhuurcontract afloopt tijdens de eerste 9 jaar van het huurcontract met de zittende huurder) beëindigd wordt en nog een resterend woonrecht heeft. M.a.w. hij is minder dan 9 jaar huurder;
8. de KH die overeenkomstig artikel 6.43, § 1, tweede lid, van dit besluit geherhuisvest moet worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht;
9. de KH die huurder is van een sociale huurwoning die **onderbezet** is als vermeld in artikel 6.65, eerste lid, van het BVR VCW 2021.

Huurders die in een te grote woning wonen volgens het aantal bewoners die er ingeschreven zijn, moeten worden aangezet te verhuizen naar een aan hun gezinstoestand aangepaste(re) woonst.

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners groter is dan één. Hierbij telt een gehuwd of samenwonend koppel als één.

Huurders die wettelijk samenwonen en geen bloed- of aanverwanten zijn, dienen te bewijzen dat ze geen partnerrelatie hebben. In dit geval worden zij bij de berekening als apart persoon beschouwd. Samenwonende bloed- of aanverwanten hoeven dit niet te bewijzen en worden automatisch als apart beschouwd.⁹

Als de huurder(s) in dit geval een hen aangeboden valabele aangepaste(re) woning weigeren, dient hen vanaf de maand volgend op het aanbod een onderbezettingsvergoeding te worden aangerekend.

Vanaf 1/1/2024 wordt deze vergoeding afhankelijk gesteld van het inkomen van de huurder. De bezettingsvergoeding die per overtollige slaapkamer dient te worden aangerekend bedraagt 15% van de reële huurprijs, met een minimum van 35 euro.

Indien de eerst aangeboden woning echter meer dan 5 km van de huidige woning gelegen is, dient vooraleer een bezettingsvergoeding kan worden aangerekend, eerst nog een tweede aanbod te worden gegeven. Dit tweede aanbod mag bovendien pas 3 maand na het eerste gebeuren om ook hier een identiek berekende bezettingsvergoeding aan te rekenen.

Een onderbezette woning met een huurovereenkomst van 9 jaar kan bovendien aanleiding geven tot een opzeg van de huurovereenkomst op het einde van de negenjarige huurperiode. Ook in dit geval moeten eerst twee valabele toewijzingen worden gedaan. Pas als beide geweigerd worden, kan dit de opzeg teweegbrengen.

TOEWIJZINGEN VAN PANDEN BUITEN HET WERKINGSGBIED (panden gelegen in Muizen)

De panden in Muizen die nog toebehoren aan onze woonmaatschappij, worden in afwachting van hun overheveling naar WM Rivierenland, toegewezen conform de toewijzingsregels bepaald door woonmaatschappij Rivierenland.

4. De Huurovereenkomst

a) De huurovereenkomst van onbepaalde duur

Contracten van onbepaalde duur blijven gelden voor alle lopende contracten afgesloten van voor 1 maart 2017.

Ook wanneer men na 1 maart 2017 is verhuisd naar een andere woonst van de woonmaatschappij of een woonst van een andere woonmaatschappij omwille van renovatiewerken behoudt men een contract van onbepaalde duur.

b) De huurovereenkomst van bepaalde duur (9 jaar)

Huurcontracten van sociale woningen afgesloten na 1 maart 2017 hebben een duurtijd van 9 jaar. Ze kunnen wel telkens automatisch voor 3 jaar worden verlengd, tenzij er opzeggingsgronden zouden zijn (slechte huurder).

c) Duur van huurovereenkomst na interne verhuis

Hier moet een onderscheid worden gemaakt tussen sociale woningen en Doorverhuurwoningen.

Sinds 1 januari 2023 beschikt elke sociale huurder over een woonrecht van 9 jaar. Enkel huurders met een huurcontract van onbepaalde duur, behouden hun woonrecht voor onbepaalde duur.

Uitzondering hierop zijn huurders van ingehuurde woningen.

Hun woonrecht start van bij de inhuurname. Als de woonmaatschappij de huurder van

een ingehuurde muteert naar een andere ingehuurde woning, start opnieuw een periode van 9 jaar. Enkel in het geval het hoofdhuurcontract wordt stopgezet en de huurder een andere woonst dient worden aangeboden, krijgt hij een contract voor de resterende periode.

d) Recht om huurder te blijven

1. Overzicht berekening resterende huurtermijnen

Sociale woning

Contract afgesloten voor 01/03/2017 – blijft altijd onbepaalde duur;

Contract afgesloten na 1/03/2017 – contract voor 9 jaar, bij verhuis resterende periode tot 9 jaar eventueel verlenging voor 3 jaar;

Ingehuurde woning

Contract afgesloten voor 1/1/2023 – duurtijd van het contract
Mutatie na 1/01/2023 – opnieuw contract van 9 jaar.

Contract afgesloten na 1/1/2023 – contract van 9 jaar
Bij mutatie of wanneer hoofdhuurcontract stopt – resterende duur

2. Wat als de 9 jaar huurtermijn versterken is?

Huurcontracten van 9 jaar, worden na 9 jaar verlengd voor 3 jaar als aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Gemiddelde inkomen van de laatste drie jaar moet lager zijn dan 125% van de op dat moment gestelde inkomensvoorwaarde;
- Woning mag niet onderbezet zijn.

Wordt aan voornoemde voorwaarden niet meer voldaan dient een opzeg te worden gegeven van 6 maand.

Let wel: als enkel aan de voorwaarde van onderbezetting niet wordt voldaan, moet er wel worden op toegezien dat er vooraf 2 maal een aanbod van een aangepaste werd toegekend die beide onterecht werden geweigerd.

3. Opzeg tijdens de huurperiode door de woonmaatschappij als

a. Opzegredenen van toepassing op alle huurcontracten

- Als de huurder tijdens de huurovereenkomst een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden;
- Als de huurder tijdens de huurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in

vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt vijf jaar;

- Als er bij de huurder een ernstige of blijvende tekortkoming is met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit zijn huurovereenkomst. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden;
- Als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten. Opzegtermijn van drie maanden.

b. Opzegredenen enkel van toepassing op contracten van bepaalde duur

- Als bij een huurprijsaanpassing op 1 januari voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van artikel 6.1 van het BVCW, blijkt dat de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs van de woning, zal betalen en dat zijn inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens;
- De woning is onderbezet:

Als de huurder met huurcontract van bepaalde duur zich bevindt in één van de twee omschreven situaties wordt de huurovereenkomst van bepaalde duur niet verlengd.

De opzegbrief wordt 6 maanden voor het verstrijken van de huurovereenkomst verstuurd. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de verhuurder met een aangetekende brief de opzegging.

Let wel: ook hier dienen bij onderbezetting eerst twee panden te worden aangeboden die wel voldoen aan de rationele gezinstoestand van de betrokken huurder. Indien beide voorstellen onterecht werden geweigerd, is dit hier van toepassing;

- Opzeg door de huurder:

Als huurder kan men op elk moment de huuropzeg geven.

Dit dient schriftelijk te gebeuren per aangetekende brief of per mail, telefonische of mondelinge meldingen van de huuropzeg worden niet aanvaard.

De opzegtermijn bedraagt drie maand en begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datumstempel van de opzegbrief of de datum waarop de mail werd verstuurd.

Huurders die verhuizen naar een WZC kunnen opteren voor een kortere opzegtermijn van 1 dan wel 2 maand. Dit dient uitdrukkelijk te worden vermeld in de opzegbrief en gestaafd met een attest van het WZC.

De huurder die de woning als hoofdverblijfplaats heeft verlaten en niet gehuwd was met de overblijvende huurder, zal sowieso uit de

huurovereenkomst worden geschrapt ook al laat deze na zijn opzeg of vertrek uit de woning aan te geven.

De huurder die de woning als hoofdverblijfplaats heeft verlaten en gehuwd was met de overblijvende huurder, zal, ook al laat deze na zijn opzeg of vertrek uit de woning aan te geven, sowieso uit de huurovereenkomst worden geschrapt op voorwaarde dat de blijvende huurder kan aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is.

De schrapping uit de huurovereenkomst gaat in de eerste van de tweede maand volgend op de kennisgeving van het vertrek van de betrokken huurder.

Als het nieuw adres van de vertrekkende huurder gekend is bij de woonmaatschappij, zal de woonmaatschappij de betrokken huurder schriftelijk in kennis stellen van de schrapping uit de huurovereenkomst. Deze heeft dan de mogelijkheid om binnen de maand nog te reageren op deze schrapping en eventueel de ontbinding alsnog te weerleggen.

e) De huurwaarborg

De waarborg dient als garantie voor het naleven van de huurdersverplichtingen door de huurder.

De waarborg bedraagt twee maal de basishuur met een maximumbedrag dat gelijkgesteld wordt aan het door het Wonen in Vlaanderen vastgelegd bedrag dat jaarlijks in september/oktober aan de woonmaatschappijen kenbaar wordt gemaakt en van toepassing is voor de huurcontracten die het volgende kalenderjaar worden afgesloten.

De waarborg dient bovendien gestort te worden op het rekeningnummer van de woonmaatschappij. De huurder wordt van al deze informatie onmiddellijk in kennis gesteld bij de verhuurprocedure.

De huurder kan ervoor opteren om de waarborg in één betaling te storten dan wel deze in schijven af te betalen.

Ingeval ervoor gekozen wordt om de waarborg af te betalen, dient bijkomend een éénmalige administratieve kost te worden betaald die gelijkstaat aan het bedrag dat jaarlijks door Wonen In Vlaanderen kenbaar wordt gemaakt.

Voor 2024 bedroeg deze kost 15 euro, voor 2025 bedraagt deze 16 euro.

Ingeval een afbetaling van de waarborg in schijven wordt voorzien dient de eerste schijf minstens gelijkgesteld te zijn aan het bedrag van de contractueel berekende huurprijs.

In afwijking hiervan kan de waarborg, mits akkoord door de woonmaatschappij, nog vervangen worden door:

- Een schriftelijke garantie van het sociaal huis dat zij het volledige bedrag binnen de 18 maanden na de ondertekening van het huurcontract zullen doorstorten in een éénmalige storting.
- Een schriftelijke borgstelling van het Sociaal Huis.

Bij het einde van de huurovereenkomst kan de woonmaatschappij alle sommen die nog verschuldigd zijn in mindering brengen van de waarborg + de verworven intrest.

Het bedrag dat na verrekening nog tegoed zou komen aan de huurder, zullen binnen een periode van twee maand, te rekenen vanaf de opmaak van de uitgaande plaatsbeschrijving en voor zover deze op geen extra moeilijkheden stuit omtrent de eigenlijke vaststelling van het schadebedrag, op de rekening van de huurder worden overgeschreven.

In het geval er nog mogelijke bedragen, afkomstig van de afrekeningen van de huurlasten, aan de maatschappij zouden verschuldigd zijn, kan de woonmaatschappij een inschatting maken van dit tegoed en dit bedrag in afwachting hiervan voorlopig afhouden.

De woonmaatschappij is achteraf verplicht deze gedetailleerde afrekening over te maken aan de huurder en desgevallend het eventueel teveel ingehouden bedrag alsnog te storten op rekening van de huurder.

De woonmaatschappij kan er ook voor opteren om hiervoor met goedkeuring van de huurder een inschatting te maken die 'bevrijdend' werkt voor beide partijen.

In dit geval is zowel in min of plus voor elk van de partijen geen enkele verrekening meer van toepassing.

5. Vlabinvest panden

Voor de verhuring van sociale woningen die deel uitmaken van een woonproject dat gedeeltematig gefinancierd is met middelen van het Financieringsfonds of van Vlabinvest apb, en die niet gefinancierd zijn met middelen van het voormelde Financieringsfonds of van Vlabinvest apb, geldt de rangorde op basis van lokale woonbinding en volgende, pas na de toepassing van de voorrang, vermeld in artikel 2, § 2, van het provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant - Vlabinvest apb, werkwijze van het beoordelingscomité en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité van Vlabinvest apb, goedgekeurd bij het besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant op 25 februari 2014, voor de KHs die een sterke maatschappelijke, economische of socioculturele binding hebben met het werkgebied van Vlabinvest apb. De voorrangsregeling is erop gericht om tegemoet te komen aan de woonbehoeften van de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking binnen een regio met specifieke problemen op de woonmarkt.

Het beoordelingscomité van Vlabinvest apb, opgericht bij artikel 5 van het provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant - Vlabinvest apb, werkwijze van het beoordelingscomité en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité van Vlabinvest apb, goedgekeurd bij het besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant op 25 februari 2014, beoordeelt of de voorrangsregeling op basis van een sterke binding met het werkgebied van Vlabinvest apb van toepassing is.

Een KH beschikt over een maatschappelijke binding met het werkgebied van Vlabinvest apb als hij voldoet aan een of meer van de volgende voorwaarden:

- 1) hij woont sinds zijn geboorte in het werkgebied van Vlabinvest apb;

- 2) hij heeft tot vóór de leeftijd van achttien jaar minimaal tien jaar in het werkgebied van Vlabinvest apb gewoond;
- 3) hij heeft tien jaar in het werkgebied van Vlabinvest apb gewoond.

Een KH beschikt over een economische binding met het werkgebied van Vlabinvest apb als zijn beroepsinkomen voortvloeit uit een hoofdzakelijk en langdurig ter plaatse uitgeoefende betrekking.

Een KH beschikt over een socioculturele binding met het werkgebied van Vlabinvest apb als hij voldoet aan een of meer van de volgende voorwaarden:

- 1) hij of zijn kinderen volgen onderwijs in een school die erkend is door de Vlaamse overheid;
- 2) hij is in het werkgebied van Vlabinvest apb lid van een socioculturele instelling of vereniging die erkend is door de Vlaamse overheid.

Invulling van de rationele bezetting bij Vlabinvest panden

De invulling van de rationele bezetting is identiek als deze voor de sociale huurwoningen:

- studio: alleenstaande of koppel zonder kinderen;
- appartement/huis met 1 slaapkamer: alleenstaande of koppel;
- appartement/huis met 2 slaapkamers: alleenstaande of koppel met 1 kind of 2 kinderen van het zelfde geslacht
- appartement/huis met 3 slaapkamers: alleenstaande of koppel met 2 kinderen van verschillend geslacht of 3 kinderen of 4 kinderen van het zelfde geslacht dan wel 2 aan 2 van hetzelfde geslacht.
- appartement/huis met 4 slaapkamers: alleenstaande of koppel met 3 kinderen of 4 en 5 kinderen of 6 kinderen van hetzelfde geslacht of telkens 3 aan 2 van hetzelfde geslacht

Ingeval er in de toekomst panden met 5 of meer slaapkamers voorhanden zouden zijn, zal hier met gelijkaardige rationele bezettingsinvulling, een woonst worden toegewezen.

In het geval dat de KH instemt om 2 kinderen van hetzelfde geslacht op één slaapkamer te leggen, kan hiermee rekening worden gehouden.

Van bovenvermelde rationele bezetting kan in onderstaande gevallen worden afgeweken en alsnog 1 slaapkamer op surplus worden toegewezen, zonder dat hiervoor een bijkomende vergoeding zal worden aangerekend:

- a) wanneer om ernstige medische redenen een bijkomende slaapkamer aangewezen/noodzakelijk is (te staven met een medisch attest, afgeleverd door een specialist);
- b) wanneer het gaat om een koppel van wie de vrouw zwanger is, wordt er rekening gehouden met ongebornen kinderen vanaf 6 maanden (te staven met een medisch attest van de gynaecoloog). Op het moment van de toewijzing dient het kindje te zijn geboren om er rekening mee te houden voor de rationele bezetting;

c) bij gedwongen verhuis ten gevolge van renovatiewerken in de woonwijk/wooncomplex waarbij binnen het renovatieproject geen andere mogelijkheden kunnen worden geboden. De toewijzing is van tijdelijke aard en dient definitief te worden gemaakt volgens de rationele bezetting.

Bij de invulling van de rationele bezetting wordt ook rekening gehouden met de eventueel geplaatste kinderen en/of kinderen in co-ouderschap.

De KH kan aan dit recht verzaken, maar kan deze verzaking ten allen tijde worden herroepen

Afwijking op de rationele bezetting (BVR VCW art. 6.16, 6.17 en 6.18)

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezetting als de (kandidaat-) huurder woont in een woning die niet voldoet aan de normen en er geen andere passende woning kan worden toegewezen die aan de rationele bezetting voldoet.

De woonmaatschappij verleent absolute voorrang aan een KH die zelf een woning om in te huren aanbrengt (panden voor doorverhuuractiviteiten) en die is aangepast aan zijn gezinssamenstelling of fysieke gesteldheid. De woonmaatschappij kan echter wel weigeren omwille van de contractvoorwaarden of gebrekkige kwaliteit van de woning.

De woning die door de daarop gerichte investeringen fysiek is aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking kan alleen toegewezen worden als de KH of een van zijn gezinsleden die fysieke handicap of beperking heeft. Een sociale assistentiewoning of een ADL-woning kan alleen worden toegewezen aan de KH die zich voor die woning heeft ingeschreven.

Voor alle duidelijk dient, voor wat betreft deze laatste groep van woningen, op dit ogenblik te worden opgemerkt dat onze woonmaatschappij nog geen van dergelijke woningen in het patrimonium heeft.

6. Verhaal indienen

Sinds januari 2020 kan iedereen die zich wenst in te schrijven, als KH en als huurder die zich benadeeld voelt door een beslissing van de woonmaatschappij, hiertegen verhaal aantekenen.

Het aantekenen van verhaal dient te steeds per aangetekende en gemotiveerde brief te gebeuren gericht aan de toezichthouder:

Toezicht Wonen in Vlaanderen
Koning Albert II laan 15 bus 253
1210 Brussel

Of per mail: toezicht.wonen@vlaanderen.be

Verhaal kan ingediend worden tegen allerlei beslissingen, o.a. ook wanneer de woonmaatschappij geen formele beslissing neemt binnen een termijn van 2 maand, na een verzoek tot inschrijving.

Het verhaalsrecht dient te worden gezien als extra mogelijkheid naast het klachtrecht bij de Vlaamse Ombudsdienst.

De meldingsplicht van het verhaal

De woonmaatschappijen zijn verplicht in hun brief met de beslissing(en) aan de KHs de verhaalsmogelijkheden te vermelden. Zowel wat betreft de termijn als in welke vorm.

Procedure

De kandidaat of huurder die zich door een beslissing van de woonmaatschappij benadeeld voelt en deze wil betwisten, heeft 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 hiertegen verhaal in te dienen.

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

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

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de woonmaatschappij en aan de betrokkene binnen de dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene.

Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, dient de woonmaatschappij zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene over te maken binnen de dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft.

Bovendien moet de woonmaatschappij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder bezorgen.

Als de woonmaatschappij 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 een absolute voorrang.

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

7. Klachtenprocedure

Doel van de procedure

Het doel van deze procedure is een duidelijk beeld te scheppen betreffende de manier waarop binnen de IVMH een klacht wordt verwerkt en geregistreerd.

Procedure

Het Ministerieel besluit van 21 december 2007 tot uitvoering van het nieuwe kaderbesluit Sociale Huur stelt dat het klachtrecht van (kandidaat-) huurders behoort tot de basis begeleidingstaken en bijgevolg (kandidaat-) huurders begrijpelijk dienen te worden geïnformeerd en vertrouwd te worden gemaakt met de bestaande klachtenprocedure.

Men dient erop toe te zien dat hen een toegankelijk en laagdrempelig aanspreekpunt wordt geboden bij wie ze op een eenvoudige wijze terecht kunnen met hun vragen, problemen of klachten.

Er wordt op aangedrongen om de klachtbehandeling in eerste lijn zoals opgelegd in het Klachtendecreet consequent toe te passen.

Klachten die door de Vlaamse Ombudsdienst worden ontvangen en die door de klachtenbehandelaar van de maatschappij nog niet behandeld zijn, zullen naar de woonmaatschappij worden doorgestuurd. Die zal bij de bevindingen over de klachten moeten vermelden dat indien de klager nog ontevreden is, hij terecht kan bij de Vlaamse Ombudsdienst (klachtbehandeling tweede lijn).

In principe is het dus de bedoeling dat een klachtenbehandelaar binnen de woonmaatschappij wordt aangesteld/aangeduid waarbij men terecht kan. De meest voor de hand liggende persoon/dienst hiertoe is de sociaal assistent /sociale dienst.

Volgens het klachtendecreet staat het elke bestuursinstelling vrij om zijn klachtenbehandeling autonoom te organiseren.

Inzake klachtenbehandeling zou in principe volgende procedure dienen gevolgd te worden:

Definiëring van het begrip 'klacht'

Het moet gaan over een manifeste uiting, waarbij een ontevreden (kandidaat-) huurder zich beklagt over een al dan niet verrichte handeling door een medewerker/dienst van de maatschappij.

De klacht kan bv. betrekking hebben op:

- Een concrete toepassing van de regelgeving;
- Een concrete gehanteerde aanpak of handelwijze eigen aan de werking van de woonmaatschappij waarvan men kan/wil aantonen dat deze indruist tegen de geijkte aanpak/ procedure/regelgeving;
- Onbeleefd gedrag van een personeelslid t.a.v. derden.

'Klachten' die handelen over regelgeving zelf of algemene klachten over de geijkte procedures of het gevoerde beleid, vallen hier niet onder.

Een klacht is ontvankelijk wanneer:

1. de naam en het adres van de indiener van de klacht bekend zijn;
2. de klacht een omschrijving bevat van de feiten waartegen ze gericht is.

Een klacht wordt niet behandeld wanneer:

1. de indiener geen belang kan aantonen;
2. de klacht kennelijk ongegrond is;
3. de klacht kennelijk onredelijk is;
4. de klacht betrekking heeft op feiten:
 - a) waarover de indiener eerder een klacht had ingediend die conform de toepasselijke decretale regeling werd behandeld;
 - b) die langer dan een jaar vóór de indiening van de klacht hebben plaatsgevonden;
 - c) waarover alle georganiseerde administratieve beroepsmogelijkheden niet werden aangewend of waarover een jurisdictioneel beroep aanhangig is.

Interne procedure

Elke schriftelijke (te controleren; ik zou enkel schriftelijke klachten toelaten teneinde miscommunicatie te vermijden en de oorsprong ervan beter te kunnen bijhouden) klacht zal worden geregistreerd in het klachtenregister, onafhankelijk van het feit of deze ontvankelijk is of niet.

Voor elke schriftelijke klachtmelding wordt binnen de 10 dagen een ontvangstmelding naar de klachtmelder overgemaakt. Hierin wordt bevestigd dat een klachtenbrief werd ontvangen, een korte omschrijving van de klacht en dat deze verder intern zal worden nagekeken en behandeld.

De dienst waarop de klacht betrekking heeft maakt een geargumenteed antwoord over aan de klachtenbehandelaar.

Binnen de 45 dagen na ontvangst van de klacht, zoals voorzien in het klachtendecreet, wordt een antwoord aan de melder meegedeeld.

In deze brief wordt de beroepsmogelijkheid bij de Vlaamse Ombudsdienst vermeld.

Klachten die betrekking hebben op de klachtenbehandelaar worden behandeld door de algemeen directeur en de voorzitter van de raad van bestuur.

Klachten over de algemeen directeur worden behandeld door de voorzitter.

De identiteit van de klager wordt meegedeeld om gegevens in het kader van de behandeling van de klacht op te vragen, tenzij de indiener zich daartegen verzet.

Men ziet erop toe dat de onpartijdigheid/neutraliteit bij het behandelen van de klacht wordt gerespecteerd.

De mogelijkheid wordt geboden tot bemiddeling in de klacht.

Bij afwezigheid van de klachtenbehandelaar wordt de algemeen directeur aangesteld als klachtenbehandelaar.

De rapportering over de klachten wordt jaarlijks aan de raad van bestuur voorgelegd.

8. Afrekening huurlasten en kosten

Conform de Vlaamse Codex Wonen van 2021 - Artikel 6.59 en bijlage 27, artikel 1 §1, worden de aanrekeningen van de huurlasten jaarlijks afgerekend.

De te betalen voorschotten die voor het jaar X worden vastgelegd, zijn bepaald op basis van de afrekening van het jaar X-2.

Concreet worden de respectievelijke bedragen van elke verschuldigde huurlast voor het jaar 2021 vastgelegd op basis van de werkelijke verbruiken en kosten van het jaar 2019. De afrekening van deze laatste gebeurt immers in 2020, zodat de bekomen resultaten als leidraad worden aangewend voor de lastenbepalingen van het komende jaar (2021). Hierbij kan voor sommigen ook nog rekening worden gehouden met mogelijk te verwachten prijsinvloeden zowel in min of meer, bv. hogere of lagere energieprijzen, ...enz.

Voor elke huurlast die wordt aangerekend, wordt per residentie een aparte kostenplaat voorzien. Voor sommige residenties die over verschillende traphallen en dito aparte nutsmeters beschikken, wordt deze opgesplitst per traphal.

Bij de huurlasten worden twee categorieën onderscheiden: individuele en collectieve.

De **individuele huurlasten** zijn op elke huurder (woning en appartement) van toepassing en deze zijn:

- Afstand van verhaal (brandverzekering);
- Onderhoud CV;
- Individueel waterverbruik.

Afstand van verhaal wordt elk jaar voor elke huurder afzonderlijk afgerekend.

Het **onderhoud van de CV** wordt enkel voor hen afgerekend bij wie in het kalenderjaar waarop de afrekening betrekking heeft, ook effectief een onderhoudsbeurt werd uitgevoerd. De huurders waarbij geen onderhoud werd uitgevoerd krijgen het volledig voorschotbedrag terug verrekend.

Voor twee residenties, Zwijvegemstraat en Breemputhof, wordt ook het **individueel waterverbruik** opgenomen in de afrekening van de huurlasten. Voor hen wordt een individuele afrekening opgemaakt in functie van hun werkelijk verbruik.

De **collectieve huurlasten** zijn enkel van toepassing op appartementsbewoners. Naargelang de voorzieningen in en rondom de residentie kunnen deze verschillen van residentie tot residentie.

Volgende huurlasten dienen hieronder te worden verstaan:

- Reiniging gemene delen;
- Elektriciteitsverbruik gemene delen;
- Onderhoud Gemene delen (herstellingen, brandblussers, onderhoud alarminstallaties,... enz.);
- Ongediertebestrijding;
- Sectorverantwoordelijke;
- Liftonderhoud;
- Groenonderhoud.

De vijf eerst vernoemde huurlasten zijn op alle appartementen van toepassing. De twee laatste daarentegen enkel voor zover deze diensten aanwezig zijn.

Bij de afrekening van de collectieve huurlasten wordt ernaar gestreefd om elke huurlast, daar waar mogelijk, af te stemmen op elke direct betrokken huurder.

Bepaalde residenties beschikken over meerdere traphallen.

Het **onderhoud van de gemene delen** van de ene traphal kan in een bepaald jaar mogelijk meer kosten dan het onderhoud van de naastgelegen traphal van dezelfde residentie. In dit geval zal de bijkomende kost voor de betreffende traphal enkel verdeeld worden over de bewoners die er effectief wonen.

Dit principe wordt ook toegepast voor de andere huurlasten.

Het **elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen** wordt per meter verdeeld over de huurders van de panden waarop de meter betrekking heeft.

Het **reinigen van de gemene delen** en de **kosten voor ongediertebestrijding** worden eveneens op grond van de aanrekening en interventies per traphal over de betrokken bewoners verdeeld.

Wat de kosten voor **het groenonderhoud** betreft wordt hier gekeken naar de volledige site van de residentie. Dit impliceert dat het groen, waar meerdere residenties aansluitend aan elkaar gelegen zijn, samen genomen worden en de kostprijs voor het totale groenonderhoud verdeeld wordt over alle betrokken huurders van de betreffende diverse residenties. Het is immers in die gevallen quasi onmogelijk uit te maken tot waar het groen van de ene residentie komt en waar het andere begint, laat staan hierbij ook nog het onderscheid te maken tussen de diverse plantengroei (hoge en lage struiken, gras, bomen, ...enz.). Een voorbeeld hiervan is het groen van de residentie Pallieter (4 afzonderlijke blokken) dat wordt samengenomen met deze van de residentie Flandria (Parkstraat 28-30).

Voor de verrekening van de leegstaande panden bij de afrekening van de huurlasten worden volgende principes gehanteerd:

- Voor de huurlast **elektriciteitsverbruik** gemene delen wordt de leegstand niet in rekening gebracht voor de IVMH. Er wordt vanuit gegaan dat de nog zittende huurders van de residentie zelf instaan voor het verbruik en de IVMH hierbij geen kost hoeft te dragen. Hoe minder huurders in het gebouw, hoe minder in principe ook het verbruik zal zijn;

- Voor de huurlast **onderhoud liften** deelt de woonmaatschappij in de kosten rekening houdende met de leegstand. De nog zittende huurders kunnen immers niet verplicht worden de totale kosten voor het onderhoud te dragen als er een of meerdere appartementen in de residentie leeg zouden staan;
- Ook wat het **onderhoud van de gemeenschappelijke delen** betreft draagt de woonmaatschappij geen kost. Enkel in de gevallen waarbij er kan worden van uitgegaan dat het slijtage betreft of waar een wettelijke of reglementaire basis toe is dat de herstelling ten laste van de verhuurder is, zal deze door de IVMH worden gedragen. In alle andere gevallen kan er van uit gegaan worden dat de schade werd toegebracht door de zittende huurder(s) en de herstelling ervan bijgevolg ten laste van hen blijft;
- Hetzelfde geldt voor **ongediertebestrijding**. Ook hier zijn deze in het merendeel van de gevallen het gevolg van het gedrag van de nog zittende huurders (afvalzakken met etensresten slecht stockeren, etensresten gooien, ...enz.) en treft de IVMH geen enkele schuld;
- Wat de huurlast **reinigen gemene delen betreft** kan in uitzonderlijke gevallen de leegstand wel door de IVMH mee gedragen worden. Dit is bijvoorbeeld mogelijk ingeval in een gebouw n.a.v. grondige renovatiewerken, bewust leegstand wordt gecreëerd. Van zodra dit voor een bepaalde residentie het geval is, zal hiertoe op voorhand een beslissing door de raad van bestuur worden genomen;
- Hetzelfde principe geldt voor het **groenonderhoud**. Het kan immers niet zijn dat enkele huurders, die wachten op een oplossing tot het bekomen van een andere woonst n.a.v. geplande renovatiewerken, moeten opdraaien voor het totale groenonderhoud rondom hun residentie. Ook hier zal het gedeelte van de leegstaande appartementen gedragen worden door de woonmaatschappij.

9. Kennis van het Nederlands en inschrijving bij de VDAB

Taalvereiste

Sinds november 2017 dienen nieuwe huurders na één jaar dat ze huurder zijn geworden, over de basisvaardigheden (= basisniveau A1 v.h. Europees referentiekader voor Moderne en Vreemde talen) te beschikken van het Nederlands.

Enkel ingeval ze werden vrijgesteld hiertoe kon worden afgeweken van deze voorwaarde.

Vanaf 1 januari 2023 daarentegen werd deze voorwaarde enigszins aangepast (verstrengd) en dienen nieuwe huurders na twee jaar te voldoen aan het basisniveau A2 van Europees referentiekader voor Moderne en Vreemde talen.

In twee gevallen kan men hiervan worden vrijgesteld en wordt ook weergegeven in de kruispuntbank Inburgering:

- Door voorlegging van een verklaring van uitgeleerdheid;
- Een medisch attest dat men door ernstige ziekte of omwille van de algemene medische en/of mentale toestand niet in staat is om een opleiding hiertoe te volgen.

De woonmaatschappij heft bovendien de bevoegdheid om zelf controleren of men als huurder voldoet aan de taalkennisvereiste en kan hiervoor eigenhandig een taaltest afnemen.

Voor bijkomende informatie alsook de procedures die hierbij worden gehanteerd kan altijd contact opgenomen worden met de medewerkers van de sociaal administratieve dienst

Verplichting VDAB inschrijving

Sinds 1 januari 2023 geldt een nieuwe huurdersverplichting, waardoor alle niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel zich moeten inschrijven bij VDAB. Dit geldt ook voor zittende huurders. Zij kregen tot en met 31 maart 2023 tijd om aan de huurdersverplichting te voldoen.

Wie moet zich inschrijven bij VDAB?

Sociale huurders moeten zich inschrijven bij VDAB als zij op dit ogenblik (of in de toekomst):

- niet werken (als werknemer of zelfstandige);
- jonger dan 65 jaar zijn;
- nog niet zijn ingeschreven als werkzoekende bij VDAB.

Uitzonderingen:

- Ontvangt de huurder een leefloon van het OCMW? Dan hoeft men niets extra te ondernemen. Het OCMW volgt deze stappen dan met hen op. In het kader van billijkheids- of gezondheidsredenen zou het kunnen dat het OCMW de huurder vrijstelt van de verplichting om zich in te schrijven;
- Kan de huurder niet werken omwille van arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of een erkende handicap? Dan moet men niet voldoen aan deze verplichting.

Opgelet: wijzigt de situatie van de huurder in de toekomst (bv. de huurder werkt niet langer of is niet langer arbeidsongeschikt)? Dan kan het zijn dat hij wel moet voldoen en zich wel moet inschrijven bij VDAB om aan de huurdersverplichting te voldoen?

Bij ernstige twijfel of als de huurder zich als huurder in een bijzondere situatie bevindt en niet duidelijk is of men zich al dan niet bij de VDAB dient in te schrijven, zal de woonmaatschappij zich informeren bij de diensten van Wonen in Vlaanderen. Het gaat hier bijvoorbeeld om:

- Huurders die op brugpensioen zijn;
- Huurders die zich bevinden in het stelsel van werkloosheid met bedrijfstoeslag, ...

BIJLAGE 1:

Samenwerkingsovereenkomst Housing First Halle-Vilvoorde:

Deze samenwerkingsovereenkomst verduidelijkt de samenwerking tussen het OCMW/ lokaal bestuur Vilvoorde, de huisvestingsmaatschappij Intervilvoordse en het CAW Halle-Vilvoorde om invulling te geven aan het Besluit van de secretaris-generaal tot toekenning van een subsidie van de Vlaamse Gemeenschap voor het jaar 2021 aan CAW Halle-Vilvoorde voor het project "Housing First".

De samenwerkingsovereenkomst wordt afgesloten tussen:

- CAW Halle-Vilvoorde, vertegenwoordigd door Shari Robijns, algemeen directeur, hierna genoemd "CAW Halle-Vilvoorde";
- Voor het OCMW/ lokaal bestuur vertegenwoordigd door... voorzitter van het Vast Bureau van het OCMW, en ..., algemeen directeur, hierna genoemd stad Vilvoorde;
- Intervilvoordse, vertegenwoordigd door Olivier Moelaert, algemeen directeur, hierna genoemd de woonmaatschappij.

Doel en voorwerp van de samenwerkingsovereenkomst

Het Vlaamse Ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin voorziet voor CAW Halle-Vilvoorde een totale subsidie van 67.645 euro als tussenkomst voor de financiering van de begeleidingen van 7 Housing First trajecten in Halle-Vilvoorde en dat voor de periode van 1 december 2021 tot en met 31 maart 2023. De subsidie kan met een jaar verlengd worden.

In het kader van 'Housing First' wordt dan ook deze samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen ... en het CAW Halle-Vilvoorde. De doelstelling van Housing First Halle-Vilvoorde is het huisvesten van een chronisch dakloze persoon die bijkomend kampt met een psychische of verslavingsproblematiek, hierna 'cliënt' of 'huurder' genoemd. De begeleiding van de cliënt wordt verzekerd door een multidisciplinair team onder coördinatie van het CAW Halle-Vilvoorde, hierna ook 'het Housing First team' genoemd, en volgt de methodiek van Housing First. Binnen de Housing First methode is een geschikte woning een cruciaal element en dient de rol van verhuurder en begeleider duidelijk gescheiden te blijven. De huisvestingsmaatschappij is omwille van haar expertise en patrimonium het best geplaatst om deze rol van verhuurder ten aanzien van de cliënt op zich te nemen.

Opdrachten binnen deze samenwerkingsovereenkomst

Opdracht CAW Halle-Vilvoorde:

We zetten binnen het CAW maximaal in op woongerichte oplossingen voor alle mensen met een woonproblematiek: op het onmiddellijk bieden van een stabiele huisvesting met ondersteuning/begeleiding waar gewenst, dit vanuit het gegeven dat huisvesting een fundamenteel recht is en een basisvereiste om te kunnen versterken/verbinden op alle levensdomeinen.

Concreet: aanwerven van 1VTE medewerkers die 7 Housing First trajecten opnemen tijdens de bovengenoemde subsidieperiode, waarvan 6 begeleidingstrajecten binnen deze samenwerkingsovereenkomst.

Stelt zes permanente wooneenheden ter beschikking voor Housing First tijdens de bovengenoemde subsidieperiode.

Het gaat hier om volgende panden:

- **Parkstraat 113 A 7/2**
- **Jacob Smitsstraat 2/6/4**
- **Parkstraat 30/34**
- **Goubloemstraat 9/26**
- **Ridderstraat 45/00**
- **Tulpenstraat 7/205**

BIJLAGE 2 – Pandenlijst doelgroepen – pijler 3

Panden 65+

Vilvoorde

BREEMPTHOF	1	A	SA	1
BREEMPTHOF	1	C	SA	1
BREEMPTHOF	1	D	SA	1
BREEMPTHOF	2	A	SA	1
BREEMPTHOF	2	B	SA	1
BREEMPTHOF	2	C	SA	1
BREEMPTHOF	2	D	SA	1
BREEMPTHOF	3	A	SA	1
BREEMPTHOF	3	B	SA	1
BREEMPTHOF	3	C	SA	1
BREEMPTHOF	3	D	SA	1
BREEMPTHOF	4	A	SA	1
BREEMPTHOF	4	B	SA	1
BREEMPTHOF	4	C	SA	1
BREEMPTHOF	4	D	SA	1
BREEMPTHOF	5	A	SA	1
BREEMPTHOF	5	B	SA	1
BREEMPTHOF	5	C	SA	1
BREEMPTHOF	5	D	SA	1
BREEMPTHOF	6	A	SA	1
BREEMPTHOF	6	B	SA	1
BREEMPTHOF	6	C	SA	1
BREEMPTHOF	6	D	SA	1
BREEMPTHOF	7	A	SA	1
BREEMPTHOF	7	B	SA	1
BREEMPTHOF	7	C	SA	1
BREEMPTHOF	7	D	SA	1
BREEMPTHOF	8	A	SA	1
BREEMPTHOF	8	B	SA	1
BREEMPTHOF	8	C	SA	1
BREEMPTHOF	11	A	SA	1
BREEMPTHOF	11	B	SA	1
BREEMPTHOF	11	C	SA	1
BREEMPTHOF	11	D	SA	1
BREEMPTHOF	12	A	SA	1
BREEMPTHOF	12	B	SA	1
BREEMPTHOF	12	C	SA	1
BREEMPTHOF	12	D	SA	1
BREEMPTHOF	13	A	SA	1
BREEMPTHOF	13	B	SA	1

BREEMPTHOF	13		C	SA	1
BREEMPTHOF	13		D	SA	1
BREEMPTHOF	14		A	SA	1
BREEMPTHOF	14		B	SA	1
BREEMPTHOF	14		C	SA	1
BREEMPTHOF	14		D	SA	1
BREEMPTHOF	15		A	SA	1
BREEMPTHOF	15		B	SA	1
BREEMPTHOF	15		C	SA	1
BREEMPTHOF	15		D	SA	1
BREEMPTHOF	16		A	SA	1
BREEMPTHOF	16		B	SA	1
BREEMPTHOF	16		C	SA	1
BREEMPTHOF	16		D	SA	1
BREEMPTHOF	17		A	SA	1
BREEMPTHOF	17		B	SA	1
BREEMPTHOF	17		C	SA	1
BREEMPTHOF	17		D	SA	1
BREEMPTHOF	18		A	SA	1
BREEMPTHOF	18		B	SA	1
BREEMPTHOF	18		C	SA	1
LAVENDELVELD	4	B	00/1	SA	2
LAVENDELVELD	4	B	00/2	SA	2
LAVENDELVELD	4	A	00/1	SA	2
LAVENDELVELD	4	A	00/2	SA	2
LAVENDELVELD	4	B	01/2	SA	2
LAVENDELVELD	4	B	01/1	SA	2
LAVENDELVELD	4	A	01/2	SA	2
LAVENDELVELD	4	A	01/1	SA	2
LAVENDELVELD	4	B	02/1	SA	1
LAVENDELVELD	4	B	02/2	SA	1
LAVENDELVELD	4	A	02/2	SA	1
LAVENDELVELD	4	A	02/1	SA	1
MAURITS DUCHEHOF	47		00/2	SA	1
MAURITS DUCHEHOF	47		00/3	SA	1
MAURITS DUCHEHOF	47		00/4	SA	1
MAURITS DUCHEHOF	47		00/5	SA	1
MAURITS DUCHEHOF	47		00/6	SA	1
MAURITS DUCHEHOF	47		00/7	SA	1
MAURITS DUCHEHOF	47		01/2	SA	1
MAURITS DUCHEHOF	47		01/3	SA	1
MAURITS DUCHEHOF	47		01/4	SA	1
MAURITS DUCHEHOF	47		01/5	SA	1
MAURITS DUCHEHOF	47		01/6	SA	1
MAURITS DUCHEHOF	47		01/7	SA	1

MAURITS DUCHEHOF	47		02/1	SA	2
MAURITS DUCHEHOF	47		02/2	SA	2
MAURITS DUCHEHOF	47		02/3	SA	2
MAURITS DUCHEHOF	47		02/4	SA	2

Machelen/Diegem

WILGENSTRAAT	11		A	SA	2
WILGENSTRAAT	12		A	SA	2
WILGENSTRAAT	14		A	SA	2
JAN MOENSSTRAAT	6		A	SA	2

Rolstoeltoegankelijke panden

KASSEI	8	8007	JACOB JORDAENSSTRAAT	53		00/1	1
KASSEI	26	26032	BREEMPTHOF	8		D	2
KASSEI	26	26064	BREEMPTHOF	18		D	2
CENTRUM	34	34008	GOUBLOEMSTRAAT	9		19	1
CENTRUM	34	34017	GOUBLOEMSTRAAT	9		29	1
CENTRUM	34	34031	GOUBLOEMSTRAAT	11		12	2
CENTRUM	34	34054	PARKSTRAAT	32		12	2
CENTRUM	34	34084	PARKSTRAAT	34		19	1
CENTRUM	34	34092	PARKSTRAAT	34		29	1
FAUBOURG	37	37009	TULPENSTRAAT	7		9	2
FAUBOURG	37	37018	TULPENSTRAAT	7		109	2
FAUBOURG	37	37027	TULPENSTRAAT	7		209	2
CENTRUM	40	40014	RIDDERSSTRAAT	55			2