



INTERN HUURREGLEMENT

Woonmaatschappij De Noorderkempen bv

goedgekeurd door de Raad van Bestuur
op 4 juli 2024

Inhoud

intern huurreglement

Inleiding	4
Deel 1 • Inschrijven	6
Deel 2 • Toewijzingen	8
Inleiding	9
Pijler 1 • standaardtoewijzingen	12
Pijler 2 • versnelde toewijzingen	15
Pijler 3 • specifieke doelgroepen	19
Pijler 4 • interne mutaties	29
Alternerend ritssysteem	31
Toewijzingsreglement bergingen & garages	34
Slotbepalingen	35
Deel 3 • Informatie voor huurders	36
Inleiding	37
1 Definitie 'huurder'	37
2 Huurwaarborg	37
3 Plaatsbeschrijving	39
4 Huurlasten	39
5 Herziening van de huurprijs	40
6 Onderbezetting	43
7 Huurdersbegeleiding	44
8 Huurdersverplichtingen	44
9 Einde van de huurovereenkomst	45
Privacyverklaring	49
Beroep bij toezichthouder	59
Deel 4 • Bijlagen	60

Inleiding

intern huurreglement

Het intern huurreglement is een openbaar document en kan bijgevolg door iedereen opgevraagd worden. Het geldt voor onbepaalde duur. Een evaluatie van het actuele intern huurreglement kan leiden tot een bijsturing.

1 WETGEVEND KADER

Sinds 1 januari 2021 bundelt de Vlaamse Codex Wonen de regelgeving over het Vlaamse woonbeleid. Bij deze codex hoort ook een uitvoeringsbesluit dat alle vroegere uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse Wooncode en de andere decreten bundelt, namelijk het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit reglement heeft tot doel om de uitvoerende opdracht van Woonmaatschappij De Noorderkempen voor haar werkingsgebied vast te leggen in uitvoering van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna VCW) en het Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna BVCW). Het intern huurreglement is louter informatief, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan gevonden worden, noch ten voordele noch ten nadele. Dit betekent dat de wetgeving steeds van toepassing is en boven dit document staat.

2 WERKINGSGEBIED DE NOORDERKEMPEN

De Noorderkempen is actief in de volgende vijf gemeenten:

- Arendonk
- Hoogstraten
- Merksplas
- Ravels
- Rijkevorsel



3 CONTACTGEGEVENS DE NOORDERKEMPEN



Kweekstraat 4b, 2330 Merksplas



014-63 95 95



info@denoorderkempen.be



www.denoorderkempen.be

Deel 1

inschrijven

intern huurreglement • De Noorderkempen

Inschrijven voor een sociale woning

deel 1 intern huurreglement • inschrijven

INLEIDING

Alle informatie over inschrijvingsvoorwaarden, inschrijvingsprocedure, actualisatie, schrapping... is opgenomen in een informatiebrochure voor kandidaat-huurders. Deze is op verschillende manieren te raadplegen:

- Digitale versie op de website van De Noorderkempen: <https://www.denoorderkempen.be> (→ doorklikken naar 'Ik wil huren')
- Papieren versie te verkrijgen op kantoor van De Noorderkempen: tijdens de openingsuren of per mail/ telefoon aanvragen en dan wordt het per post opgestuurd

In wat volgt wordt informatie voor kandidaat-huurders beschreven die verplicht dient opgenomen te worden in het intern huurreglement.

1 RECHT OP BEZICHTIGING

De Noorderkempen nodigt de kandidaat-huurder (en eventueel andere meest gunstig gerangschikte reserve-kandidaten) schriftelijk uit voor een **kijkmoment** in de aangeboden sociale woning. De kandidaat heeft het recht om de aangeboden woning of een vergelijkbare woning te bezichtigen (artikel 6.20, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Dit kijkmoment kan op twee manieren georganiseerd worden:

- Ofwel kan de kandidaat-huurder contact opnemen met de huidige bewoner om een afspraak te maken. De Noorderkempen geeft de contactgegevens van de huidige bewoner (met diens toestemming) door aan de kandidaat-huurder.
- Ofwel organiseert De Noorderkempen een kijkmoment in de aangeboden of een vergelijkbare woning. De Noorderkempen bepaalt de datum en het uur van dit kijkmoment en vraagt aan de kandidaat-huurder om de aanwezigheid op het kijkmoment te bevestigen.

Deel 2

toewijzingen

intern huurreglement • De Noorderkempen

Inleiding

deel 2 intern huurreglement • toewijzingen

Met de vorming van de nieuwe woonmaatschappijen zal op 1 januari 2024 ook een nieuw toewijzingsmodel in werking treden. De Vlaamse Overheid schetste een kader waarmee de toewijzingsraad van De Noorderkempen aan de slag ging om tot een concrete invulling te komen.

1 DECRETALE PRINCIPES • VLAAMSE CODEX WONEN VAN 2021

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 – in het bijzonder artikel 6.12, 1^{ste} lid – bepaalt dat bij de toewijzing van sociale huurwoningen rekening gehouden moet worden met de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid, zoals opgenomen in artikel 1.6, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De toewijzingsregels moeten gericht zijn op het realiseren van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen, op een optimale leefbaarheid van de wijken, op het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving en op gelijke kansen voor iedereen.

2 BESLUIT VLAAMSE CODEX WONEN VAN 2021 • BOEK 6

2.1 Vier pijlers

Boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW)¹ beschrijft het kader aan toewijzingsregels waar De Noorderkempen zich op moet baseren om sociale huurwoningen toe te wijzen. In het verleden bestonden twee toewijzingssystemen, met name een toewijzingssysteem dat gebruikt werd door de sociale huisvestingsmaatschappijen en het toewijzingssysteem dat door de sociale verhuurkantoren werd gehanteerd. Met de inwerkingtreding van de woonmaatschappijen wordt overgestapt naar een nieuw ééngemaakt toewijzingsmodel dat gebaseerd is op vier pijlers:

- **Pijler 1:** standaardtoewijzingen op basis van lokale binding en chronologie
- **Pijler 2:** versnelde toewijzingen
- **Pijler 3:** toewijzingen aan specifieke doelgroepen
- **Pijler 4:** toewijzingen naar aanleiding van interne mutaties

¹ Er wordt in dit document telkens verwezen naar de toekomstige artikels hieromtrent, zoals opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur, waarvan de inwerkingtreding voorzien is op 1 januari 2024.

In dit intern huurreglement wordt de invulling van elke pijler verder toegelicht, alsook de manier waarop de verschillende pijlers in elkaar geritst zullen worden op het moment dat er een woning vrijkomt.

2.2 Toewijzingsreglement

De toepassing van het lokaal toewijzingsreglement is beperkt tot artikels 6.22 tot en met 6.28 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het opstellen van een toewijzingsreglement wordt bepaald in artikel 6.22, BVCW. Hierin is de mogelijkheid opgenomen opdat de toewijzingsraad een ontwerp van toewijzingsreglement opmaakt. Deze toewijzingsraad is samengesteld uit vertegenwoordigers van De Noorderkempen, van de lokale besturen en van relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van De Noorderkempen. Op 11 mei 2023 werd onderstaande toewijzingsraad van De Noorderkempen samengesteld door de Raad van Bestuur.

naam	vertegenwoordiger	functie
Marina Gys	gemeente Arendonk	voorzitter Bijzonder Comité voor de sociale dienst schepen van lokaal sociaal beleid
Roger Van Aperen	stad Hoogstraten	schepen van financiën, zorg & huisvesting
Monique Quiryne	gemeente Merksplas	schepen van cultuur, onderwijs, sociale huisvesting, toerisme & ontwikkelingssamenwerking
Koen Rombouts	gemeente Ravels	schepen van welzijn, volksgezondheid, kinderopvang, ICT & sport
Bert Vangenechten	gemeente Rijkevorsel	voorzitter Bijzonder Comité voor de sociale dienst schepen van sociale zaken, tewerkstelling, informatie & energie
Els Maes	IOK	diensthooft wonen
Sanne Verheyen	Welzijnszorg Kempen	beleidsmedewerker precair wonen
Christophe Dekoninck	De Noorderkempen	directeur
aangevuld met een vertegenwoordiging vanuit team wonen van De Noorderkempen		

De toewijzingsraad van De Noorderkempen stelde een ontwerp van toewijzingsreglement op, dat goedgekeurd werd door de Raad van Bestuur van De Noorderkempen op 26 mei 2023. Bij het ontwerpen van de toewijzingsregels is lokaal maatwerk mogelijk voor...

- ...het instellen van strengere lokale bindingsvoorwaarden (pijler 1).
- ...het afbakenen van specifieke doelgroepen en het aantal woningen dat men wil voorbehouden of bij voorrang wil toewijzen aan deze doelgroepen (pijler 3).

Artikel 6.22, §2, 2^e lid, BVCW bepaalt dat De Noorderkempen de gemeenten ook op de hoogte brengt van de beslissingen met betrekking tot de versnelde toewijzingen (pijler 2, artikel 6.26). De gemeenteraad kan het ontwerp van toewijzingsreglement echter enkel amenderen voor wat betreft de strengere woonbinding (artikel 6.23, §1, 3^e lid) en de

toewijzing aan specifieke doelgroepen (artikel 6.27). De desbetreffende bepalingen werden goedgekeurd door alle gemeenteraden van het werkingsgebied.

- **Arendonk:** goedgekeurd door de gemeenteraad op 26 juni 2023
- **Hoogstraten:** goedgekeurd door de gemeenteraad op 26 juni 2023
- **Merksplas:** goedgekeurd door de gemeenteraad op 26 juni 2023
- **Ravels:** goedgekeurd door de gemeenteraad op 3 juli 2023
- **Rijkevorsel:** goedgekeurd door de gemeenteraad op 19 juni 2023

3 INGEBOUWDE EVALUATIE

Aangezien de manier van toewijzen grondig wijzigt, engageert de toewijzingsraad zich tot een geregelde evaluatie van deze nieuwe bepalingen. In het najaar van 2024 en 2025 is een grote evaluatie gepland, waardoor onderstaande bepalingen (zowel die voor heel het werkingsgebied als die per gemeente) bijgestuurd kunnen worden op basis van de analyse van de toewijzingen, binnen het wetgevend kader van de Vlaamse Overheid. Ook met de sociale diensten en op het lokaal woonoverleg zullen de toewijzingen jaarlijks besproken worden.

Pijler 1 • standaardtoewijzingen

deel 2 intern huurreglement • toewijzingen

INLEIDING

Bij standaardtoewijzingen wordt achtereenvolgens rekening gehouden met...

- ...de aangepastheid van de woning
- ...de rationele bezetting van de woning (zie bijlage 2, pagina 63)
- ...de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder met de gemeente of het werkingsgebied
- ...het verlenen of verkrijgen van mantelzorg van of aan een persoon die woont in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt
- ...de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister

1 RATIONELE BEZETTING

De rationele bezetting is de passende bezetting van een woning, waarbij rekening gehouden wordt met...

- ...het woningtype en de grootte ervan
- ...de samenstelling van het gezin
- ...de fysieke toestand van de leden van dit gezin (artikel 6.1, 2°, Vlaamse Codex Wonen).

De bepaling van de rationele bezetting moet steeds afgetoetst worden aan de bezettingsnormen die zijn vastgelegd in het technisch verslag, zoals vermeld in artikel 3.2, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen. Bij de berekening van de bezettingsnorm wordt uitgegaan van het aantal woonlokalen (leefkamers, keuken, slaapkamers) en de totale netto-oppervlakte ervan. De Noorderkempen doet al het mogelijke zodat de woning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen volgens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Rationele bezetting is dus ondergeschikt aan de woonbezettingsnorm volgens de Vlaamse Wooncode. De rationele bezettingsgraad is vastgelegd onder de vorm van een tabel die integraal deel uitmaakt van dit intern huurreglement.²

² Zie bijlage 2 'Lijst rationele bezetting', pagina 63

Hierbij gelden een aantal bijzonderheden:

- Kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschapsregeling of omgangsrecht heeft (telkens met overnachting) en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven, worden meegerekend.
- Kinderen (in co-ouderschap of omgangsrecht) die meerderjarig worden, blijven meegerekend zolang zij de leeftijd van 25 jaar niet bereikt hebben en zolang hun deeltijds verblijf in de woning blijft voortduren.
- Bij een bewezen zwangerschap van ten minste zes maanden, kan er voor de bepaling van de rationele bezetting al rekening gehouden worden met het ongeboen kind. Bij toewijzing van de woning moet het kind geboren zijn.
- Indien er geen kandidaat-huurders meer voorhanden zijn die beantwoorden aan de rationele bezetting, komen vervolgens kandidaten aan de beurt waarvan de gezinssamenstelling één persoon minder telt, in chronologische volgorde. De kandidaat-huurder welke een onderbezette woongelegenheden krijgt toegewezen, mag deze toewijzing afwijzen zonder dat dit beschouwd wordt als een weigering.

De Noorderkempem kan afwijken van de rationele bezetting als...

- ...een huurder tijdelijk herhuisvest wordt in het kader van renovatie van de sociale huurwoning.
- ...een huurder herhuisvest wordt ten gevolge van overbezetting van de sociale huurwoning, en als op korte termijn geen woning kan vrijgemaakt worden die voldoet aan de rationele bezettingsnorm.

2 TOEPASSING LANGDURIGE WOONBINDING VOOR HEEL HET WERKINGSGEBIED

Wat betreft de lokale binding zal De Noorderkempem bij standaard toewijzingen en toewijzingen aan een specifieke doelgroep achtereenvolgens absolute voorrang geven aan de kandidaat-huurder met lokale binding (artikel 6.23, Besluit Vlaamse Codex Wonen (BVCW))...

- ...omdat de kandidaat-huurder in een periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar onafgebroken inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt (langdurige woonbinding met de **gemeente**).
- ...omdat de kandidaat-huurder in een periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar onafgebroken inwoner is of geweest is van een gemeente uit het werkingsgebied van De Noorderkempem waar de toe te wijzen woning ligt (langdurige woonbinding met het **werkingsgebied**).
- ...omdat de kandidaat-huurder **mantelzorg** verleent aan of ontvangt van één of meerdere personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.

Finaal zal de **chronologische volgorde** van inschrijving in het centraal inschrijvingsregister doorslaggevend zijn bij de toewijzing.

De voorrang voor lokale binding geldt enerzijds pas nadat de absolute voorrangsregels zijn toegepast (aangepaste woning, rationele bezetting) en anderzijds na toepassing van de vastgestelde voorrangsregels in het kader van specifieke doelgroepen (zie pagina 19). De voorrangsregels voor doelgroepen primeren dus op de voorrang wegens lokale binding, maar binnen de toepassing van deze voorrangsregels heeft lokale binding voorrang op afwezigheid van

lokale bindingsfactoren. Concreet betekent dit dat de voorrang omdat iemand tot de doelgroep behoort, primeert op de voorrang voor iemand met lokale binding. Maar binnen die doelgroep zal iemand met lokale binding voorrang hebben op iemand zonder lokale binding.

3 MOTIVERING

Binnen de toewijzingsraad werd besproken of er bijkomende voorrangsregels opgenomen worden qua lokale binding, met name met betrekking tot de strengere woonbinding in een gemeente en de langdurige woonbinding met het werkingsgebied van De Noorderkempen.

3.1 Strengere woonbinding

De gemeenten kunnen ervoor opteren om een voorrangsbeeping in het toewijzingsreglement op te nemen voor kandidaat-huurders die langer dan voorzien is in de standaardbeeping in de gemeente wonen of gewoond hebben. Deze voorrangsregel komt – indien toegepast – op de eerste plaats, voor de standaard langdurige woonbinding met de gemeente.

Na besprekingen binnen de toewijzingsraad wordt er voor geopteerd om geen strengere lokale woonbinding op te nemen. Dit wordt gemotiveerd vanuit het gegeven dat de standaard langdurige woonbinding met de gemeente in veel gemeenten reeds een verstrenging is ten aanzien van de vroegere lokale binding. Bovendien werden in de voormalige lokale toewijzingsreglementen in sommige gemeenten twee criteria naast elkaar geplaatst voor de lokale binding, waardoor ze evenwaardig benaderd werden (bijvoorbeeld 'ooit 15 jaar in de gemeente gewoond'). Dit is in het nieuwe toewijzingsmodel niet langer mogelijk. De toewijzingsraad wenst geen criteria te voorzien die de standaard langdurige woonbinding met de gemeente vooraf gaan. Alle gemeenten van het werkingsgebied van De Noorderkempen hebben hiermee ingestemd.

3.2 Langdurige woonbinding met het werkingsgebied

Naast de strengere woonbinding kan er ook voor geopteerd worden om een voorrangsbeeping op te nemen in het toewijzingsreglement voor kandidaat-huurders met een langdurige woonbinding met het werkingsgebied. In tegenstelling tot de eventuele strengere woonbinding zal deze voorrangsbeeping toegepast moeten worden in alle gemeenten van het werkingsgebied van De Noorderkempen, waardoor er een consensus moet bestaan onder alle gemeenten. Deze voorrangsregel komt op de tweede plaats, na de langdurige woonbinding met de gemeente.

In toepassing van dit toewijzingsreglement wordt voor het patrimonium van De Noorderkempen als regel gesteld dat ook kandidaat-huurders met langdurige woonbinding met het werkingsgebied voorrang krijgen. Deze regel wordt als volgt gemotiveerd:

- De regel is gunstig voor elke kandidaat-huurder die op het moment dat een nieuw onderkomen gezocht moet worden, niet terecht kan in de eigen gemeente. Op deze manier kan die wel in een naburige gemeente gaan wonen en zo toch nog beroep doen op het eigen netwerk.
- De regel is een vertaling van de solidariteit binnen het werkingsgebied van De Noorderkempen, waarbij gemeenten samen streven naar een betaalbaar en kwaliteitsvol woonaanbod voor iedereen.

Pijler 2 • versnelde toewijzingen

deel 2 intern huurreglement • toewijzingen

INLEIDING

De versnelde toewijzingen aan personen met een bijzondere nood of in precare omstandigheden zijn een verplicht toe te passen toewijzingspercentage. Het aandeel van de versnelde toewijzingen bedraagt 20% van alle toewijzingen per jaar (vast percentage). De volgende doelgroepen komen in aanmerking voor een versnelde toewijzing (artikel 6.24 tot en met artikel 6.26, BCVW):

- kandidaat-huurders die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden
- kandidaat-huurders die als jongere met begeleiding zelfstandig (gaan) wonen
- kandidaat-huurders met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig (gaan) wonen
- kandidaat-huurders die in slechte huisvesting wonen
- kandidaat-huurders die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden

De verdeling van het percentage over de doelgroepen, de voorrangsregeling binnen de doelgroepen evenals de voorwaarden om beschouwd te worden als behorend tot de doelgroep van dak- en thuislozen, is door de toewijzingsraad van De Noorderkempen vastgelegd. Dat wordt hieronder verder toegelicht.

1 CONTINGENT VERSNELDE TOEWIJZINGEN

Artikel 6.24, BCVW voorziet in twee berekeningswijzen om tot het contingent van 20% te komen:

- Jaarlijkse berekening
- Vast aantal voor een periode van maximum vijf jaar

De toewijzingsraad van De Noorderkempen beslist om het aantal versnelde toewijzingen vast te leggen tot eind 2025. Op dat moment zal er een grondige evaluatie van dit nieuwe toewijzingsreglement georganiseerd worden, waardoor er kan bijgestuurd worden als de praktijk hierom vraagt. Tot eind 2025 zal De Noorderkempen **jaarlijks 17 versnelde toewijzingen** doen. Dit aantal is berekend volgens de formule die aangereikt is door de regelgeving.

2 OBJECTIEF PRIORITERINGSKADER

2.1 Vier criteria

Voor deze versnelde toewijzingen (pijler 2) werkt De Noorderkempen met een objectief prioriteringskader. Op die manier wordt op een transparante manier gewerkt. Er is voor geopteerd om deze versnelde toewijzingen niet verder op te delen in subgroepen, wat meer flexibiliteit geeft om de aangemelde kandidaat-huurders versneld een geschikte woning te kunnen toewijzen.

Binnen het prioriteringskader wordt de situatie van de kandidaat-huurder beoordeeld op basis van vier criteria, waarbij punten toegekend worden. Indien twee kandidaat-huurders op deze vier criteria hetzelfde totaal scoren, zal chronologie (moment van inschrijving in het centraal inschrijvingsregister) uitsluitend geven. De vier criteria zijn:

- Actuele woonnood
- Begeleiding door professionele actor
- Actueel inkomen
- Kinderlast

Indien een kandidaat-huurder in aanmerking komt voor een versnelde toewijzing zal een prioritering gegeven worden op basis van deze vier criteria. Op het moment dat een woning aangeboden wordt, zullen deze criteria opnieuw afgetoetst worden. Indien de situatie gewijzigd is of bepaalde attesten te oud zijn, zal gevraagd worden om de nodige bewijsstukken te actualiseren om een actuele prioritering te kunnen toekennen. Op die manier wil De Noorderkempen garanties inbouwen dat de woning wordt toegewezen aan de kandidaat-huurder die daar het meest recht op heeft op basis van de actuele situatie.

2.2 Weging

Onderstaande tabel biedt een samenvatting van het wegingskader dat zal toegepast worden voor de versnelde toewijzingen.

Criterium	Aantal punten
Actuele woonnood	
• De kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden	
○ De kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft	15
○ De kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft	20
○ De kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel	20
○ De kandidaat-huurder die woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden	20
○ De kandidaat-huurder 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	20

Criterium	Aantal punten
• De kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen	20
• De kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen	20
• De kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont	
○ De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is dat ernstige gebreken vertoont of waar basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren (vastgesteld in een proces-verhaal, artikel 3.35, Vlaamse Codex Wonen)	20
○ De kandidaat-huurder die woont in een onbewoond verklaarde woning op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet	20
○ De kandidaat-huurder die woont in een ongeschikt verklaarde woning (minstens drie gebreken van categorie II of III in de hoofdrubrieken 'omhulsel' of 'binnenstructuur') op basis van artikel 3.12 of 3.16, Vlaamse Codex Wonen	20
○ De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats heeft of had in een woning die overbewoond is verklaard op basis van artikel 3.24 of 3.28, Vlaamse Codex Wonen	20
• De kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt	30
Actueel inkomen	
• Alleenstaande	
○ Inkomen tot en met € 165 boven het leefloon	20
○ Inkomen tot en met € 330 boven het leefloon	15
• Gezin	
○ Inkomen tot en met € 264 boven het leefloon	20
○ Inkomen tot en met € 462 boven het leefloon	15
Begeleiding door professionele actor	
• De kandidaat-huurder waarvoor begeleiding kan geboden worden in de gemeente van het bevoegde OCMW waar de woning gelegen is	5
• De kandidaat-huurder waarvoor begeleiding kan geboden worden in het werkingsgebied van De Noorderkempen	3
• De kandidaat-huurder waarvoor begeleiding kan geboden worden in het arrondissement Turnhout	1
Kinderlast	
• 0	0
• 1	1
• per kind extra	+1

De kandidaat-huurder krijgt op basis van bovenstaande tabel een bepaalde prioritering toegekend. De nodige documenten en/of attesten die aangeleverd moeten worden om deze prioritering te berekenen (en hun geldigheidsduur), zijn opgesomd in het huishoudelijk reglement van De Noorderkempen. Indien twee kandidaat-huurders dezelfde prioritering krijgen, zal de inschrijvingsdatum in het centraal inschrijvingsregister doorslaggevend zijn (met name prioriteit aan de kandidaat-huurder die het langst ingeschreven is).

Pijler 3 • specifieke doelgroepen

deel 2 intern huurreglement • toewijzingen

INLEIDING

Maximaal 1/3^e van het totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeente kan bij voorrang toegewezen worden aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. Binnen deze pijler geldt de langdurige woonbinding, zoals bepaald binnen pijler 1 (zie pagina 12). De voorrang voor lokale binding geldt enerzijds pas nadat de absolute voorrangsregels zijn toegepast (aangepaste woning, rationele bezetting) en anderzijds na toepassing van de vastgestelde voorrangsregels in het kader van specifieke doelgroepen. Onderstaande voorrangsregels voor doelgroepen primeren dus op de voorrang wegens lokale binding, maar binnen de toepassing van deze voorrangsregels heeft lokale binding voorrang op afwezigheid van lokale bindingsfactoren. Concreet betekent dit dat de voorrang omdat iemand tot de doelgroep behoort, primeert op de voorrang voor iemand met lokale binding. Maar binnen die doelgroep zal iemand met lokale binding voorrang hebben op iemand zonder lokale binding. Finaal zal de chronologische volgorde van inschrijving in het centraal inschrijvingsregister doorslaggevend zijn bij de toewijzing. De toepassing van dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In het eerste deel worden de specifieke doelgroepen omschreven die weerhouden zijn in alle gemeenten van het werkingsgebied van De Noorderkempen. In het tweede deel worden de lokale accenten per gemeente opgenomen (zie pagina 23).

1 SPECIFIEKE DOELGROEPEN IN ELKE GEMEENTE VAN HET WERKINGSGEBIED

In dit onderdeel wordt aangegeven welke voorrangsbepalingen van toepassing zijn voor specifieke doelgroepen in alle gemeenten van het werkingsgebied van De Noorderkempen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen die opgenomen zijn in artikel 6.27, §1, 2e lid (BVCW) en de doelgroepen die omschreven worden in artikel 6.27, §1, 3e lid (BVCW). Die laatste zijn de doelgroepen waarvoor een doelgroepenplan bij het toewijzingsreglement moet worden gevoegd.

1.1 Doelgroepen met gekende specifieke noden

Artikel 6.27, §1, 2e lid (BVCW) somt een aantal specifieke doelgroepen op waar voorrang aan verleend kan worden en waarvan wordt aangenomen dat de specifieke noden globaal gekend zijn. Binnen het werkingsgebied van De Noorderkempen wordt ervoor geopteerd om volgende doelgroepen op te nemen in elke gemeente:

- Ouderen
- Doorstromers
- Personen in Housing First

Voor de weerhouden doelgroepen wordt hieronder telkens een omschrijving van de doelgroep, de omvang van de voorbehouden woningen en de voorrangsregeling opgenomen. De motivering om deze doelgroepen te weerhouden wordt toegelicht in het toewijzingsreglement van De Noorderkempen.

Ouderen

Omschrijving

Ouderen zijn personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar of ouder is.

Vorrangsregeling

De voorbehouden woningen worden met absolute voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders uit de doelgroep 'ouderen'. De voorbehouden woning voor de doelgroep 'ouderen' wordt met andere woorden achtereenvolgens toegewezen aan...

- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'ouderen' met lokale binding met de gemeente.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'ouderen' met lokale binding met het werkingsgebied.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'ouderen' die mantelzorg verlenen of ontvangen van één of meerdere personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'ouderen' zonder lokale binding.

Voorbehouden woningen voor de doelgroep 'ouderen'

De voorrang is van toepassing op een specifiek aantal woningen per gemeente (zie tabel op pagina 28). In totaal worden **109 woningen** voorbehouden in het werkingsgebied van De Noorderkempen, verspreid over de verschillende gemeenten. Dit aantal vertegenwoordigt 7,9% van het totale patrimonium en is bepaald op basis van een analyse van de toewijzingen van de afgelopen jaren en op basis van een analyse van de kandidatenlijst.

De adressen waarop deze voorrang van toepassing is, worden als dusdanig gelabeld. Een overzicht van deze adressen per gemeente is te vinden in bijlage 3 bij dit intern huurreglement (zie pagina 65).

Doorstromers

Omschrijving

Doorstromers zijn personen die momenteel in een residentiële setting verblijven en waarvan de begeleidende instantie oordeelt dat ze – mits de nodige mobiele begeleiding – zelfstandig kunnen gaan wonen en waarbij die begeleiding wordt aangeboden door een erkende/ vergunde welzijnspartner die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met De Noorderkempen.

Vorrangsregeling

Onderstaande vorrangsregeling geldt gezamenlijk voor de doelgroepen 'doorstromers', 'personen in Housing First' en 'gezinnen in kansarmoede' (zie pagina 22), aangezien het aantal voorbehouden woningen voor deze doelgroepen ook samengeteld wordt (zie 'Voorbehouden woningen voor de doelgroep 'doorstromers' hieronder).

Voor deze doelgroepen geldt bij inwerkingtreding van dit toewijzingsmodel een alternerend systeem: de derde van vijf vrijgekomen woningen in een gemeente wordt met voorrang toegewezen aan een kandidaat-huurder uit één van deze drie doelgroepen, voor zover er ruimte is in het aantal voorbehouden woningen voor deze doelgroepen. De andere vier woningen worden toegewezen overeenkomstig de afspraken in het intern huurreglement van De Noorderkempen. Eens het aantal voorbehouden woningen voor deze doelgroepen bereikt is, worden deze doelgroepen uit het alternerend systeem gehouden. Zodra er ruimte vrijkomt in het voorbehouden contingent voor deze doelgroepen, kan er op dat moment een nieuwe toewijzing aan één van deze doelgroepen gebeuren, indien er een woning vrijkomt overeenkomstig de rationele bezetting.

Voorbehouden woningen voor de doelgroep 'doorstromers'

Het aantal voorbehouden woningen voor de doelgroepen 'doorstromers', 'personen in Housing First' en 'gezinnen in kansarmoede' (zie pagina 22) wordt samengeteld, aangezien het aandeel van elke doelgroep op voorhand moeilijk te bepalen is. Op die manier blijft er voldoende flexibiliteit om in te spelen op lokale actuele noden. De voorrang is namelijk van toepassing op **12 woningen** in het werkingsgebied van De Noorderkempen, maar wordt niet toegepast op specifieke adressen. Dit aantal vertegenwoordigt 0,9% van het totale patrimonium. Elke woning kan in aanmerking komen voor een toewijzing aan één van deze drie doelgroepen, behalve voorbehouden woningen voor andere dan deze drie specifieke doelgroepen. De spreiding over de verschillende gemeentes gebeurt in verhouding tot het aantal sociale woningen in elke gemeente en de beschikbare begeleidingscapaciteit.

Begeleiding

De toewijzing aan deze doelgroep wordt steeds gekoppeld aan een verplichte begeleidingsovereenkomst. Uit deze begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder deze begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Hierbij wordt uitgegaan van een standaardtermijn van één jaar. Dit zal telkens in overleg met de begeleidende instantie geëvalueerd worden. Indien blijkt dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn. Indien de begeleiding na evaluatie wel kan stopgezet worden, vervalt ook het tijdelijke label op de betreffende woning. Op dat moment wordt een nieuwe toewijzing mogelijk in een andere woning binnen het werkingsgebied. Het doorschuiven van de begeleiding biedt als meerwaarde dat de huurder – eens de begeleiding kan afgebouwd en stopgezet worden – in de inmiddels vertrouwde woning kan blijven wonen.

Personen in Housing First

Omschrijving

- Personen in Housing First zijn langdurig dak- of thuisloze personen met een complexe problematiek op meerdere levensdomeinen: geestelijke gezondheid, (licht) verstandelijke handicap, verslavingsproblematiek... Ze worden begeleid volgens de principes van Housing First en dit door een erkende/ vergunde welzijnspartner die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met De Noorderkempen.
- Indien er geen kandidaten zijn die in een Housing First-traject begeleid kunnen worden, komt er een kandidaat-huurder in aanmerking die voldoet aan de definitie van de doelgroep 'doorstromers'.

Vorrangsregeling

De voorrangsregeling voor de doelgroep 'personen in Housing First' is dezelfde als die voor de doelgroep 'doorstromers' (zie pagina 20), aangezien het aantal voorbehouden woningen voor deze doelgroepen ook samengeteld wordt (zie verder). Eens er een toewijzing gebeurd is aan een kandidaat-huurder uit de doelgroep 'personen in Housing First', kan er pas een nieuwe toewijzing aan deze doelgroep gebeuren als er ruimte is in het voorbehouden contingent (1 woning, zie hieronder).

Voorbehouden woningen voor de doelgroep 'personen in Housing First'

CAW De Kempen voorziet capaciteit om een aantal bijkomende trajecten op te starten in de Kempen (mits garanties naar financiering). Concreet voor het werkingsgebied van De Noorderkempen zal er één woning voorbehouden worden om een persoon in Housing First te begeleiden. In het totaal aantal voorbehouden woningen (12) voor de doelgroepen 'personen in Housing First', 'doorstromers' (zie hierboven) en 'gezinnen in kansarmoede' (zie hieronder), is het aandeel van 'personen in Housing First' dus één woning. De voorrang wordt niet toegepast op een specifiek adres. Elke woning kan in aanmerking komen voor een toewijzing aan de doelgroep 'personen in Housing First', behalve voorbehouden woningen voor andere dan deze drie specifieke doelgroepen.

Begeleiding

De begeleiding van de doelgroep 'personen in Housing First' gebeurt op dezelfde manier als van de doelgroep 'doorstromers' (zie hierboven).

1.2 Andere doelgroepen • gezinnen in kansarmoede³

Er kunnen andere doelgroepen afgebakend worden dan deze vermeld in artikel 6.27, §1, 2e lid (BVCW). Voor deze doelgroepen dient echter een uitgebreidere verantwoording opgenomen te worden, hetgeen ook voorgelegd moet

³ Deze bepalingen zijn pas van kracht nadat de periode waarin het vernietigingstoezicht door de minister kan toegepast worden, verstreken is.

worden aan de bevoegde minister (cf. artikel 6.27, §1, 3e lid, BVCW). Binnen het werkingsgebied van De Noorderkempen wordt ervoor geopteerd om de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede' op te nemen in elke gemeente. Voor deze doelgroep wordt dan ook een afzonderlijk doelgroepenplan toegevoegd aan het toewijzingsreglement. Dit doelgroepenplan omvat een beschrijving van de doelgroep, een motivering voor de keuze van de doelgroep, een aantal cijfergegevens en flankerende maatregelen die voor de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede' genomen worden. Om die reden wordt de motivering hieronder niet apart opgenomen, deze maakt deel uit van het doelgroepenplan.

Omschrijving

Gezinnen in kansarmoede zijn gezinnen die door Kind en Gezin op basis van zes levensdomeinen als kansarm beoordeeld worden, waarbij minimaal ondermaats gescoord wordt op het levensdomein 'huisvesting' en die zowel toegeleid als begeleid worden door een welzijnspartner die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met De Noorderkempen.

Vorrangsregeling

De voorrangsregeling voor de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede' is dezelfde als die voor de doelgroep 'doorstromers' (zie hierboven), aangezien het aantal voorbehouden woningen voor deze doelgroepen ook samengeteld wordt (zie verder).

Voorbehouden woningen voor de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede'

Het aantal voorbehouden woningen voor de doelgroepen 'gezinnen in kansarmoede', 'doorstromers' en 'personen in Housing First' (zie hierboven) wordt samengeteld, aangezien het aandeel van elke doelgroep op voorhand moeilijk te bepalen is (voor meer informatie, zie 'Voorbehouden woningen voor de doelgroep 'doorstromers'', pagina 21).

Begeleiding

De begeleiding van de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede' gebeurt op dezelfde manier als van de doelgroep 'doorstromers' (zie hierboven).

2 BEPALINGEN PER GEMEENTE

In dit onderdeel wordt aangegeven welke voorrangsbepalingen per gemeente van toepassing zijn voor specifieke doelgroepen, aanvullend op de doelgroepen die hierboven voor het volledige werkingsgebied werden omschreven. Onderstaande doelgroepen vallen allen onder de doelgroepen met gekende specifieke noden (conform artikel 6.27, §1, 2e lid, BVCW). Hiervoor dient dus geen doelgroepenplan opgemaakt te worden.

2.1 Arendonk

Personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn

Omschrijving

- Personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn, zijn personen die zelfredzaam zijn en waarvoor een attest door het OCMW wordt afgeleverd dat een zorgbehoefte aantoont en die begeleid worden door het OCMW die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met De Noorderkempen.
- Indien er geen kandidaten zijn uit de doelgroep 'personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn', komt een kandidaat-huurder vanaf 65 jaar in aanmerking. Bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar of ouder is.
- Deze doelgroep maakt deel uit van de lijst van doelgroepen uit het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarvoor geen bijkomend doelgroepenplan moet worden opgemaakt, met name om 'de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap'.

Voorrangsregeling

De voorbehouden woningen worden met absolute voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders uit de doelgroep 'personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn'. De voorbehouden woningen voor de doelgroep 'personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn' worden met andere woorden achtereenvolgens toegewezen aan...

- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn' met lokale binding met Arendonk.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn' met lokale binding met het werkingsgebied.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn' die mantelzorg verlenen of ontvangen van één of meerdere personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn' zonder lokale binding.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'ouderen' met lokale binding met Arendonk.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'ouderen' met lokale binding met het werkingsgebied.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'ouderen' die mantelzorg verlenen of ontvangen van één of meerdere personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'ouderen' met lokale binding zonder lokale binding.

Voorbehouden woningen voor personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn

De voorrang is van toepassing op een specifiek aantal woningen. In totaal worden er zeven woningen voorbehouden in Arendonk. Dit aantal vertegenwoordigt 2,4% van het totaal aantal sociale woningen in Arendonk en is bepaald op basis van een analyse van de toewijzingen van de afgelopen jaren en op basis van een analyse van de kandidatenlijst.

De voorrangsregel voor de doelgroep 'personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn' is uitsluitend van toepassing op onderstaande woningen:

- Vrijheid 102 bus 7, 9 & 10 (3 zorgflats op de tweede verdieping)
- Vrijheid 102 bus 14 & 15 (2 zorgflats op de derde verdieping)
- Vrijheid 102 bus 20 & 21 (2 zorgflats op de vierde verdieping)

2.2 Hoogstraten

Personen met een beperking

Omschrijving

- Personen met een beperking zijn personen die reeds beschikken over een zorgbudget, met name een persoonsvolgend budget (cash of voucher) vanwege het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) en die een ondersteuningsvraag hebben in Hoogstraten en die ondersteuning ook krijgen in Hoogstraten vanwege een door het VAPH vergunde voorziening of dienst die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met De Noorderkempen.
- Deze doelgroep maakt deel uit van de lijst van doelgroepen uit het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarvoor geen bijkomend doelgroepenplan moet opgemaakt worden, met name om 'de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap'.

Vorrangsregeling

De voorbehouden woningen worden met absolute voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders uit de doelgroep 'personen met een beperking'. De voorbehouden woningen voor de doelgroep 'personen met een beperking' worden met andere woorden achtereenvolgens toegewezen aan...

- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen met een beperking' met lokale binding met Hoogstraten.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen met een beperking' met lokale binding met het werkingsgebied.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen met een beperking' die mantelzorg verlenen of ontvangen van één of meerdere personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen met een beperking' zonder lokale binding.

Voorbehouden woningen voor personen met een beperking

De voorrang is van toepassing op een specifiek aantal woningen. In totaal worden tien woningen voorbehouden in Hoogstraten. Dit aantal vertegenwoordigt 2,8% van het totaal aantal sociale huurwoningen in Hoogstraten en is bepaald op basis van een analyse van de toewijzingen van de afgelopen jaren en op basis van een analyse van de kandidatenlijst. De voorrangsregel voor de doelgroep 'personen met een beperking' is uitsluitend van toepassing op onderstaande woningen:

- Loenhoutseweg 2 bus 2 tem 11

2.3 Merksplas

Er zijn geen extra doelgroepen weerhouden in de gemeente Merksplas.

2.4 Ravels

Personen met een beperking

Omschrijving

- Personen met een beperking zijn personen die reeds beschikken over een zorgbudget, met name een persoonsvolgend budget (cash of voucher) vanwege het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) en die een ondersteuningsvraag hebben in Ravels en die ondersteuning ook krijgen in Ravels vanwege een door het VAPH vergunde voorziening of dienst die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met De Noorderkempen.
- Deze doelgroep maakt deel uit van de lijst van doelgroepen uit het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarvoor geen bijkomend doelgroepenplan moet opgemaakt worden, met name om 'de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap'.

Vorrangsregeling

De voorbehouden woningen worden met absolute voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders uit de doelgroep 'personen met een beperking'. De voorbehouden woningen voor de doelgroep 'personen met een beperking' worden met andere woorden achtereenvolgens toegewezen aan...

- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen met een beperking' met lokale binding met Ravels.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen met een beperking' met lokale binding met het werkingsgebied.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen met een beperking' die mantelzorg verlenen of ontvangen van één of meerdere personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.
- ...kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep 'personen met een beperking' zonder lokale binding.

Voorbehouden woningen voor personen met een beperking

De voorrang is van toepassing op een specifiek aantal woningen. In totaal worden vijf woningen voorbehouden in Ravels. Dit aantal vertegenwoordigt 1,7% van het totaal aantal sociale huurwoningen in Ravels en is bepaald op basis van een analyse van de toewijzingen van de afgelopen jaren en op basis van een analyse van de kandidatenlijst.

De voorrangsregel voor de doelgroep 'personen met een beperking' is uitsluitend van toepassing op onderstaande woningen:

- Eelstraat 2 bus 00-1 tem bus 02-1

2.5 Rijkevorsel

Er zijn geen extra doelgroepen weerhouden in de gemeente Rijkevorsel.

3 OVERZICHT AANTAL VOORBEHOUDEN WONINGEN • SPECIFIEKE DOELGROEPEN

Maximum 1/3e van de sociale huurwoningen in een gemeente kan toegewezen worden aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. Dit contingent mag niet overschreden worden. In onderstaande tabel wordt een samenvattend overzicht gegeven van het aantal woningen dat per gemeente voorbehouden zal worden voor specifieke doelgroepen. Daarnaast wordt ook weergegeven welk aandeel van het huidige patrimonium voorbehouden wordt voor deze doelgroepen (op datum van 1 januari 2024).

In totaal zal **10,4%** van het totaal aantal sociale woningen in het werkingsgebied van De Noorderkempen voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. Op gemeentelijk niveau varieert dit aandeel van 6,5% tot 12%, abstractie makend van de voorbehouden woningen voor de doelgroepen 'doorstromers', 'personen in Housing First' en 'gezinnen in kansarmoede'.

	Arendonk	Hoogstraten	Merksplas	Ravels	Rijkevorsel	op niveau werkings- gebied	totaal
aantal sociale huurwoningen	293	362	151	291	277	1 374	1 374
1/3 ^e patrimonium	97	120	50	97	92	458	458
ouderen	16	30	15	30	18	0	109
doorstromers, Housing First & gezinnen in kansarmoede	vastgelegd op het niveau van het werkingsgebied → waarvan 1 voorbehouden voor Housing First					12	12
personen met een beperking	0	10	0	5	0	0	15
personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn	7	0	0	0	0	0	7
totaal aantal voorbehouden woningen	23	40	15	35	18	12	143
% voorbehouden woningen	7,9%	11,1%	9,9%	12%	6,5%	0,9%	10,4%

Pijler 4 • interne mutaties

deel 2 intern huurreglement • toewijzingen

INLEIDING

De Noorderkempen kan woningen met voorrang toewijzen aan sociale huurders die om dwingende redenen moeten worden geherhuisvest. Het gaat hier om interne mutaties en toewijzingen in het kader van...

1. ...het niet voldoen van de sociale huurwoning aan de woningbezetting (met andere woorden: de gezinssamenstelling staat niet in relatie tot de vereiste minimale omvang van de sociale huurwoning).
2. ...het niet meer nodig hebben van een aangepaste sociale huurwoning.
3. ...het gegrond vinden van het verhaal bij de toezichthouder.
4. ...de toepassing van artikel 3.30, §2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en 5.88, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
5. ...het niet meer voldoen aan de rationele bezetting van de sociale huurwoning.
6. ...de vooraf gemelde gezinshereniging die plaatsvindt.
7. ...het herhuisvesten bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning.
8. ...onderbezetting van de sociale huurwoning.
9. ...sloop, renovatie of verkoop van de sociale huurwoning.

Vrijwillige aanvragen tot interne mutatie die niet binnen dit kader vallen, zullen behandeld worden binnen de andere pijlers. Aan de kandidaat-huurders die omwille van reden 7, 8 en 9 dienen te verhuizen, kan De Noorderkempen een absolute voorrang verlenen (artikel 6.28, Vlaamse Codex Wonen).

1 TOEPASSING DOOR DE NOORDERKEMPEN

De Noorderkempen zal bovenstaande voorrangen in onderstaande volgorde toepassen:

1. Interne mutatie in het kader van het herhuisvesten bij de **beëindiging van het hoofdhuurcontract** van een ingehuurde woning

De Noorderkempen geeft absolute voorrang aan bewoners die in een ingehuurde woning wonen waarvan de eigenaar het hoofdhuurcontract heeft opgezegd. Anders hebben deze bewoners geen dak meer boven hun hoofd.

2. Interne mutatie in het kader van **sloop, renovatie of verkoop van de sociale huurwoning**

In tweede instantie wijst De Noorderkempen een woning toe aan bewoners die verplicht moeten verhuizen wegens afbraak- renovatie- of verkoopplannen met de huidige woning. Op die manier wil De Noorderkempen de timing van

de projectplanning mee bewaken en ervoor zorgen dat projecten geen vertraging oplopen doordat de woningen nog bewoond zijn. Dit alles wordt toegepast in functie van het aanbieden van duurzame en kwalitatieve woningen.

3. Interne mutatie in het kader van het **niet voldoen aan de woningbezetting**

In derde instantie wordt de woning toegewezen aan bewoners die overbezet wonen. Met het oog op het bieden van een aangename en warme leefomgeving, hanteert De Noorderkempen deze voorrangsregel, zodat de bewoners in een voldoende grote woning terecht komen. De Noorderkempen past daarbij onderstaande richtlijnen achtereenvolgens toe in het geval er meerdere bewoners overbezet wonen en in aanmerking komen voor eenzelfde type woning:

- Voorrang voor bewoners die de woonbezettingsnormen het langst overschrijden
- Voorrang voor bewoners die de woonbezettingsnormen met het meest aantal bewoners overschrijden

4. Interne mutatie in het kader van **onderbezetting** van de sociale huurwoning

- Valabel aanbod aan de eerste vier huurders die een contract van bepaalde duur hebben, die onderbezet wonen en die zich niet spontaan of beperkt⁴ inschreven voor een kleinere woning
- Valabel aanbod aan de eerste vier huurders die een contract van onbepaalde duur hebben, die onderbezet wonen en die zich niet spontaan of beperkt¹ inschreven voor een kleinere woning
- Aanbod volgens de getrokken lijst aan huurders die onderbezet wonen en die zich spontaan inschreven voor een kleinere woning

5. Interne mutatie in het kader van het **niet meer nodig hebben van een aangepaste sociale huurwoning**

6. Interne mutatie in het kader van het **gegrond** vinden van het **verhaal** bij de toezichthouder

7. Interne mutatie in het kader van de toepassing van artikel 3.30, §2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en 5.88, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

- Interne mutatie in het kader van werkzaamheden aan een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning of aan een woning waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, voor zover De Noorderkempen een zakelijk recht op de woning verkrijgt of de woning voor minstens negen jaar huurt
- Interne mutatie in het kader van de ontruiming van woningen in functie van het gemeenschappelijk belang, in functie van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, in functie van huurverminderingen, in functie van de verhuring, verbetering en aanpassing van woningen voor personen met een handicap, in functie van verwerving van bebouwde en onbebouwde onroerende goederen
- Interne mutatie in het kader van sociaal beheersrecht

8. Interne mutatie in het kader van het **niet meer voldoen aan de rationele bezetting** van de sociale huurwoning

9. Interne mutatie in het kader van de vooraf gemelde **gezinshereniging** die plaatsvindt

⁴Beperkte inschrijving = inschrijving voor minder dan 10 wooneenheden

Alternerend ritssysteem

deel 2 intern huurreglement • toewijzingen

1 EEN WONING KOMT VRIJ...EN DAN?

De toewijzingsraad van De Noorderkempen stelt onderstaand uitgangspunt voor om de toewijzingen bij inwerkingtreding van dit toewijzingsmodel binnen de verschillende pijlers in elkaar te ritsen op het moment dat een woning vrijkomt. Het gaat om een alternerend systeem. Indien de toepassing hiervan in een bepaalde situatie niet toereikend is, kan de Raad van Bestuur van De Noorderkempen van dit uitgangspunt afwijken, mits motivering.

- Er wordt gewerkt in blokjes van vijf toewijzingen aan niet-gelabelde woningen per gemeente:
 - Eerste toewijzing = pijler 2 → biedt meer garantie dat verplicht % gehaald wordt
 - Tweede toewijzing = pijler 1 of pijler 4
 - Derde toewijzing = pijler 3 → doelgroepen 'doorstromers', 'housing first' of 'gezinnen in kansarmoede' (tot voorbehouden aantal bereikt is)
 - Vierde toewijzing = pijler 1 of pijler 4
 - Vijfde toewijzing = pijler 1 of pijler 4
- Het voorgestelde systeem is steeds afhankelijk van...
 - ...het **type woning**: gelabelde woningen binnen pijler 3 worden uit dit ritssysteem gehouden. Als bijvoorbeeld de tweede toewijzing in een gemeente een toewijzing is aan een bejaardenwoning, gebeurt de volgende toewijzing aan een kandidaat-huurder uit pijler 1 of pijler 4 (dit wordt dan beschouwd als een tweede toewijzing).
 - ...**interne mutaties**: volgende interne mutaties waarvoor een absolute voorrang geldt, worden niet meegenomen in dit alternerend systeem:
 - toewijzing aan een kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurd woning waarvoor de hoofdhurovereenkomst beëindigd wordt
 - toewijzing aan een kandidaat-huurder die geherhuisvest moet worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning verkocht wordt
 - ...**nieuw opgeleverde projecten**: in het kader van het bewaken van de leefbaarheid in buurten, zal De Noorderkempen in nieuw opgeleverde projecten maximum één toewijzing doen uit pijler 2 of pijler 3 bij projecten tot en met vijf nieuwe wooneenheden. Bij nieuwe projecten met meer dan vijf wooneenheden, zal er maximum één toewijzing uit pijler 2 en maximum één toewijzing uit pijler 3 gebeuren. Voor pijler 3 gaat het dan enkel om de doelgroepen 'doorstromers' of 'gezinnen in kansarmoede'.
 - ...de **ligging van de toegewezen woning**: de versnelde toewijzingen van een gemeente gebeuren bij voorkeur niet in dezelfde straat/ wijk, maar worden gespreid binnen de gemeente. De Noorderkempen zal – in de mate

van het mogelijke – binnen eenzelfde jaar geen toewijzing doen in een straat/ wijk waar reeds een toewijzing binnen pijler 2 gebeurd is.

- ...het **aantal kandidaten op de wachtlijst** (van toepassing voor pijler 2 en pijler 3): indien er geen kandidaten op de wachtlijst staan op het moment dat een woning binnen pijler 2 zou toegewezen worden, wordt een kandidatenlijst getrokken voor pijler 1 en pijler 4. De eerstvolgende versnelde toewijzing vindt dan plaats wanneer er een nieuwe blok van vijf toewijzingen start. Hetzelfde geldt voor de doelgroepen 'doorstromers', 'housing first' en 'gezinnen in kansarmoede'. Indien het aantal voorbehouden toewijzingen bereikt is voor deze doelgroepen, wordt eveneens verder gegaan met pijler 1 en pijler 4.
- ...het **aantal versnelde toewijzingen in het lopende jaar**: indien blijkt dat het verplicht aandeel versnelde toewijzingen moeilijk haalbaar wordt in het lopende jaar kan de Raad van Bestuur beslissen om tijdelijk van bovenstaand ritssysteem af te wijken in functie van het behalen van het vooropgestelde aantal.

2 INGEBOUWDE EVALUATIE

Aangezien de manier van toewijzen grondig wijzigt, engageert de toewijzingsraad zich tot een geregelde evaluatie van deze nieuwe bepalingen. Concreet zal de toewijzingsraad minimaal tweemaal per jaar samen komen. Indien blijkt dat deze frequentie aangepast dient te worden, worden er nieuwe afspraken gemaakt. De Noorderkempen neemt telkens initiatief om de toewijzingsraad samen te roepen en verzorgt de voorbereiding en de verslaggeving van de toewijzingsraad. Ter voorbereiding van deze vergaderingen met de toewijzingsraad neemt De Noorderkempen tevens initiatief om met de sociale diensten van het werkingsgebied te overleggen, met als doel input uit de praktijk te verzamelen voor de evaluatie van het toewijzingsreglement.

De toewijzingsraad zal een eerste keer samen komen voor een opvolging van het toewijzingsreglement in juni 2024. In het najaar van 2024 is een eerste grote evaluatie gepland, waardoor onderstaande bepalingen (zowel die voor heel het werkingsgebied als die per gemeente, inclusief de invulling van pijler 1 en pijler 3 uit het toewijzingsreglement) bijgestuurd kunnen worden op basis van de analyse van de toewijzingen. Op dat moment is het toewijzingsreglement bijna één jaar in voege, en zullen er bepaalde tendensen geëvalueerd kunnen worden.

3 TOEWIJZING WEIGEREN

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 6.29) voorziet dat De Noorderkempen een toewijzing kan weigeren aan de kandidaat-huurder die reeds huurder van De Noorderkempen is of geweest is als...

- **...de huurovereenkomst met de kandidaat-huurder beëindigd is op omwille van een ernstige of blijvende tekortkoming met betrekking tot de verplichtingen** (artikel 6.33, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Wonen, 2021).
 - Onderstaande verplichtingen vormen hierop een uitzondering en kunnen niet leiden tot een beëindiging van de huurovereenkomst (en dus ook niet tot het weigeren van een toewijzing):
 - niet voldoen aan de taalkennisvereiste
 - niet ingeschreven zijn bij VDAB of niet voldoen aan de vrijstellingen om ingeschreven te zijn bij VDAB

- Volgende inbreuken worden gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming en kunnen wel leiden tot een weigering van toewijzing:
 - niet in de sociale huurwoning de hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn
 - toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning diens hoofdverblijfplaats vestigt waardoor dit leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen en die bijwoning niet melden aan De Noorderkempen
 - toestaan dat een echtgenoot/ wettelijke partner/ feitelijke partner in de sociale huurwoning bijwoont waardoor dit niet in overeenstemming is met de voorwaarden (artikel 11, derde en vierde lid, Vlaamse Codex Wonen, 2021)
 - gedrag stellen in de sociale huurwoning en/of de buurt waardoor de leefbaarheid in het gedrang komt en/of overmatige hinder veroorzaakt wordt voor de burens en de naaste omgeving
- **...de kandidaat-huurder woont in een woning van De Noorderkempen of een woning van De Noorderkempen heeft verlaten en er kan aangetoond worden dat die ernstig of blijvende de verplichtingen niet nagekomen is.**
- **...wanbetaling aan De Noorderkempen is vastgesteld.** Hiervoor werd een speciale regeling opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De Noorderkempen kan de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost.

Afwijkingen:

- De Noorderkempen kan – als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling – de toewijzing alleen weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden afgelost is.
- Als de kandidaat-huurder 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 Noorderkempen de toewijzing niet weigeren.
- **...er uitzonderlijke omstandigheden gelden.**
 - In uitzonderlijke gevallen kan De Noorderkempen de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder als aangetoond wordt dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners.
 - In plaats van de toewijzing te weigeren, kan De Noorderkempen de kandidaat-huurder verplichten om begeleidende maatregelen te aanvaarden. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst af met de kandidaat-huurder.

De Noorderkempen betekent – op straffe van nietigheid van de beslissing – de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder, met vermelding van het verhaalrecht.

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

Toewijzingsreglement bergingen & garages

deel 2 intern huurreglement • toewijzingen

1 BERGINGEN MOUTERIJSTRAAT, HOOGSTRATEN

Bergingen te Mouterijstraat, Hoogstraten die niet bij een specifiek appartement horen, worden verhuurd met een afzonderlijk huurcontract. Enkel huurders van een appartement/ studio van De Noorderkempen te Mouterijstraat, Hoogstraten kunnen zich inschrijven op een kandidatenlijst voor een berging. De toewijzing van deze bergingen gebeurt chronologisch.

Wanneer een appartement/ studio door een huurder opgezegd wordt of wanneer de huurder door een interne mutatie naar een ander pand verhuist, wordt de gehuurde berging zo nodig door De Noorderkempen opgezegd. Dit geldt enkel indien de huurder bij de verhuis niet meer behoort tot de beoogde doelgroep (met name huurder van een appartement/ studio te Mouterijstraat, Hoogstraten).

2 GARAGES

Garages die niet bij een specifieke woning behoren, worden verhuurd met een afzonderlijk (privé-)huurcontract. De maandelijks te betalen huurprijs van een garage hangt af van de status van de huurder (huurder of geen huurder van een sociale woning van De Noorderkempen). Kandidaat-huurders kunnen zich inschrijven op een kandidatenlijst voor een garage.

Bij toewijzing van een garage wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan...

- ...de kandidaat-huurder die reeds huurder is van een woning van De Noorderkempen in de gemeente waar de garage gelegen is en die zelf geen garage heeft.
- ...de kandidaat-huurder die reeds huurder is van een woning van De Noorderkempen in een andere gemeente dan waar de garage gelegen is en die zelf nog geen garage heeft.
- ...de kandidaat-huurder die reeds huurder is van een woning van De Noorderkempen in de gemeente waar de garage gelegen is.
- ... de kandidaat-huurder die reeds huurder is van een woning van De Noorderkempen in een andere gemeente dan waar de garage gelegen is.
- ...de kandidaat-huurder die geen huurder is van een woning van De Noorderkempen en die in de gemeente woont waar de garage gelegen is.
- ...de kandidaat-huurder die geen huurder is van een woning van De Noorderkempen en die in een andere gemeente uit het werkingsgebied van De Noorderkempen woont waar de garage gelegen is.

Slotbepalingen

deel 2 intern huurreglement • toewijzingen

1 UITVOERING

Woonmaatschappij De Noorderkempen bv wordt belast met de uitvoering van dit reglement.

2 GOEDKEURING EN WIJZIGING

Het ontwerp van toewijzingsreglement werd overgemaakt aan en goedgekeurd door de gemeenten die deel uitmaken van het werkingsgebied van De Noorderkempen (zie pagina 10).

Gelet op de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede' die opgenomen is (zie pagina 22), zal het voorliggend toewijzingsreglement overgemaakt moeten worden aan de minister (cf. artikel 6.22, §3, BVCW). Indien het toewijzingsreglement in strijd is met de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang, kan de minister het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk vernietigen.

Binnen het lokaal woonoverleg worden jaarlijks de toewijzingen besproken, hetgeen aanleiding kan geven tot het signaleren van mogelijke bijstellingen aan het toewijzingsreglement. Dit zal verder opgenomen worden binnen de toewijzingsraad van De Noorderkempen. Deze toewijzingsraad zal ook op eigen initiatief het toewijzingsreglement op regelmatige basis evalueren. Indien nodig zal de toewijzingsraad overgaan tot het wijzigen van het voorliggende toewijzingsreglement binnen het geldende regelgevende kader en mits het in acht nemen van de gestelde goedkeuringsprocedure.

3 BEKENDMAKING

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via verschillende informatiekanalen van de gemeente en van De Noorderkempen bekendgemaakt en verspreid wordt. Op de gemeentelijke website en op de website van De Noorderkempen zal er ook een link gelegd worden naar de tekst van het reglement.

4 INWERKINGTREDING

Het toewijzingsreglement treedt in werking op 1 januari 2024, met uitzondering van de toewijzing aan de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede'. Voor deze doelgroep wacht De Noorderkempen de termijn van het vernietigingstoezicht van de minister af.

Deel 3

informatie voor huurders

intern huurreglement • De Noorderkempen

Huren bij De Noorderkempen

deel 3 intern huurreglement • informatie voor huurders

INLEIDING

In dit deel wordt een bondig overzicht gegeven van de specifieke toepassingen die De Noorderkempen wenst te hanteren in uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen met betrekking tot haar huurders. Het overzicht zoals hieronder wordt weergegeven, is louter en alleen ter informatie van de huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan gevonden worden, noch ten voordele, noch ten nadele. Dit betekent dat de wetgeving steeds van toepassing is en boven dit document staat. Bij deze verwijst De Noorderkempen dan ook formeel naar de integrale tekst van de Vlaamse Codex Wonen, 2021 en van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, 2021.

1 DEFINITIE 'HUURDER'

1.1 Huurder en bijwoner

Huurder wordt als volgt gedefinieerd:

- De initiële huurder(s): de persoon of de personen die bij de start van de huurovereenkomst als huurder vermeld staan in de huurovereenkomst
- De persoon die van rechtswege huurder wordt na de aanvang van de huurovereenkomst
- Alle andere inwonende personen zijn **bijwoners**. Zij moeten niet voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

1.2 Wijzigingen

- Als een huurder – eventueel met bijwoner(s) – verhuist naar een andere woning van De Noorderkempen in het kader van renovatie, verplichte verhuis, onder- of overbezetting of primaire mutatie, wijzigt er niets aan het onderscheid tussen huurder en bijwoner.
- Indien een huurder zich opnieuw inschrijft en dezelfde wachttijd als andere kandidaat-huurders doorloopt, kan er voor een andere huurder gekozen worden.

2 HUURWAARBORG

De huurder moet bij de toewijzing van een sociale huurwoning een waarborg betalen om diens verbintenissen na te komen. De intresten van de waarborg zijn bestemd voor de huurder. De basis voor de berekening van de waarborgsom

is tweemaal de basishuurprijs van de betreffende woning. De Noorderkempen biedt verschillende mogelijkheden aan om deze huurwaarborg te betalen:

- **De waarborg wordt in handen van De Noorderkempen gestort:** de waarborg bedraagt maximaal twee keer de basishuurprijs⁵ van de woning, maar nooit meer dan een vastgesteld bedrag (€ 1 167, bedrag in 2024, jaarlijks te indexeren). De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 4.36, vierde lid, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- **Een gespreide betaling van de waarborg aan De Noorderkempen:**
 - De afbetalingstermijn bedraagt maximum 18 maanden.
 - De eerste betaling is afhankelijk van de woning die toegewezen is:
 - **Voor eigen sociale woningen van De Noorderkempen:** de eerste betaling is gelijk aan het bedrag dat overeenkomt met de reële huurprijs⁴ en moet bij de ondertekening van de huurovereenkomst gestort zijn. Er wordt in dit geval een administratieve kost aangerekend van € 15 (bedrag in 2024, jaarlijks te indexeren).
 - **Voor ingehuurd woningen:** de eerste betaling is gelijk aan het bedrag dat overeenkomt met 30% van de huurprijs en moet bij de ondertekening van de huurovereenkomst gestort zijn. Er wordt in dit geval een administratieve kost aangerekend van € 15 (bedrag in 2024, jaarlijks te indexeren).
 - De huurder kan het saldo ook vervroegd betalen.
 - Als de maandelijkse betaling ontoereikend is om zowel de schijf van de waarborg als de huurprijs en huurlasten te betalen, zal de betaling eerst toegerekend worden aan de schijf voor de samenstelling van de waarborg en vervolgens aan de huurprijs en de huurlasten. De betalingen voor de samenstelling van de waarborg brengen interesten op voor de huurder, die minimaal gelijk zijn aan de creditrentevoet van het Agentschap Wonen in Vlaanderen.
 - De voorwaarden en de betalingstabel worden opgenomen in een bijlage die bij de huurovereenkomst wordt gevoegd en die voor kennisname en akkoord ondertekend wordt door de huurder.
- **Een schriftelijke borgstelling van het OCMW:** het OCMW stelt zich garant voor de verplichtingen in verband met de huurwaarborg van de huurder.
- **Een schriftelijke garantie van het OCMW:** in afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen 18 maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst, geeft het OCMW een schriftelijke garantie aan De Noorderkempen dat de waarborg gestort zal worden.

De Noorderkempen kan bij de beëindiging van de huurovereenkomst van rechtswege van de gestelde waarborg verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die door de huurder verschuldigd zijn aan De

⁵ zie bijlage 1 'Begrippenlijst', pagina 61

Noorderkempen. De Noorderkempen bezorgt een gedetailleerd overzicht aan de huurder van de afgehouden bedragen, evenals de nodige bewijsstukken.

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

3 PLAATSBESCHRIJVING

- De Noorderkempen rekent een forfaitair bedrag van € 40 (bedrag in 2024, jaarlijks te indexeren) aan voor het opmaken van de tegensprekelijke plaatsbeschrijving bij het in gebruik nemen van de huurwoning. Dit geldt ook voor ingehuurde woningen en bij interne mutaties, met uitzondering van een interne verplichte verhuis omwille van...
 - ...afbraak, renovatie of sloop van de sociale huurwoning.
 - ...opzeg door de eigenaar van een ingehuurde woning.
- De betaling van dit bedrag moet samen gebeuren met het storten van de huurwaarborg.
- Dit bedrag wordt niet aangerekend bij het huren van een afzonderlijke berging en garage.

4 HUURLASTEN

- Afhankelijk van het type wooneenheid worden er voorafbetalingen en vaste kosten aangerekend aan de huurder. Deze worden verrekend in de maandelijkse huurprijs.
- De huurder betaalt de kosten verbonden aan het gemeenschappelijk verbruik van elektriciteit, gas, water en andere energie – met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen, en ook van het individuele verbruik van sanitair warm water – via maandelijkse voorafbetalingen. De meest recente jaarlijkse afrekening wordt als basis voor deze maandelijkse voorafbetalingen gehanteerd. De Noorderkempen kan de voorafbetalingen gemotiveerd bijsturen als er een evolutie in de kosten en lasten verwacht wordt.
- Er worden tegelijk ook vaste kosten aangerekend. Deze kosten worden aangerekend voor het onderhoud van de cv-ketels, ventilatiesystemen, zonneboilers, voor brandverzekering, voor de aanwezigheid van een lift, voor het onderhoud van het groen, van ramen, van gemeenschappelijke delen, voor brandbeveiliging... Deze lijst is niet limitatief. De vaste kosten worden afgerekend volgens maandelijkse afbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening.
- Ieder jaar bezorgt De Noorderkempen een individuele afrekening aan de huurders die voorafbetalingen deden in het afgelopen jaar.
- **Vergoeding voor woningen met een fotovoltaïsch zonne-energiesysteem:** huurders die in een sociale huurwoning met zonnepanelen wonen, betalen hiervoor een periodieke vergoeding. De Noorderkempen hanteert hierbij onderstaande regeling.
 - De berekening van de vergoeding gebeurt volgens de geldende wetgeving. Deze wordt mee verrekend in de maandelijkse huurprijs. De vergoeding mag niet hoger zijn dan de kostprijs van de zonnepanelen, en ook niet hoger dan de energiekost die bij een normaal verbruik wordt uitgespaard.

- De huurder betaalt de vergoeding via maandelijkse voorafbetalingen. De Noorderkempen kan de voorafbetalingen gemotiveerd bijsturen indien nodig.
- Ieder jaar bezorgt De Noorderkempen een individuele afrekening aan de huurders die voorafbetalingen deden in het afgelopen jaar.

5 HERZIENING VAN DE HUURPRIJS

5.1 Inleiding

Bij toewijzing berekent De Noorderkempen de huurprijs voor de nieuwe bewoners.

- Voor woningen die eigendom zijn van De Noorderkempen gebeurt dit conform de wetgeving, met name op basis van de marktwaarde van de woning en een eventuele sociale korting (artikel 6.46, BVCW).
- Voor ingehuurde woningen wordt de huurprijs bepaald door De Noorderkempen. Huurders betalen dezelfde huurprijs als de (geïndexeerde) huurprijs die De Noorderkempen aan de eigenaar moet betalen. De maximale huurprijs hangt af van de maximale bezetting. Om de betaalbaarheid te garanderen, hebben huurders van ingehuurde woningen recht op een huursubsidie.

5.2 Ik woon in een woning die eigendom is van De Noorderkempen.

Inleiding

Elk jaar wijzigt de huurprijs. De aangepaste huurprijs wordt telkens op 1 januari herzien en is vanaf dan van kracht. De huurprijs kan in een aantal gevallen ook in de loop van het jaar aangepast worden. Indien opgemerkt wordt dat de huurder informatie achterhield of dat meegedeelde gegevens frauduleus zijn, kan De Noorderkempen de sociale korting terugvorderen.

Jaarlijkse huurprijsherziening

Elk jaar vraagt De Noorderkempen de nodige gegevens op rond het referentie-inkomen (zie hieronder) en de gezinssamenstelling via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid. Bij het ontbreken van gegevens, of om fouten en vergissingen te vermijden, vraagt De Noorderkempen de ontbrekende zaken op bij de huurder.

Indien de opgevraagde gegevens niet binnen de wettelijke termijnen bezorgd worden, zal De Noorderkempen een huurprijs berekenen die maximaal gelijk is aan de basishuurprijs. Die huurprijs wordt opnieuw verminderd met de sociale korting op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de informatie bezorgd wordt.

Referentie-inkomen

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

- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten

- het leefloon
- de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap
- de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling

Het inkomen van de volgende personen wordt in aanmerking genomen voor de berekening van de huurprijs:

- de huurder(s)
- de andere gezinsleden met uitzondering van kinderen die kinderbijslaggerechtigd zijn en tijdelijke bijwoners

Tussentijdse huurprijsherzieningen

Er zijn een aantal situaties waarin de huurprijs ook doorheen het jaar aangepast kan worden. Hieronder geven we een overzicht van die situaties, inclusief de voorwaarden en bepalingen hieromtrent.

Omwille van een wijziging in de gezinssamenstelling

- Als een huurder van wie het referentie-inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking wordt genomen **overlijdt**, dan wordt de huurprijs opnieuw berekend. De reële huurprijs wordt uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de feiten met de nodige stavingstukken ter kennis van De Noorderkempen werden gebracht, aangepast.
- Bij **een toetreding tot of het schrappen uit de huurovereenkomst** wordt de huurprijs herberekend indien de inkomsten van de toetreders of verlaters in rekening moeten worden gebracht. De reële huurprijs wordt aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de personen toetraden tot de lopende huurovereenkomst of geschrapt werden uit de huurovereenkomst.
- Er wordt geen aanpassing van de huurprijs uitgevoerd indien enkel het aantal personen ten laste wijzigt. Deze veranderingen zullen pas een gezinskorting opleveren vanaf de eerstvolgende huurprijsherziening, uiterlijk vanaf 1 januari van het daaropvolgende jaar.

Omwille van een gedaald inkomen

- Als het huidige inkomen van de personen van wie het referentie-inkomen of het huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking is genomen met minstens 20% gedaald is ten opzicht van het referentie-inkomen of huidige inkomen dat bij de huurprijsberekening in aanmerking is genomen, kan de huurprijs herzien worden. Dit kan enkel als de huurder de nodige bewijsstukken bezorgt aan De Noorderkempen. De huurder moet om de drie à zes maanden opnieuw bewijzen dat de toestand – die aanleiding gaf tot de tussentijdse herziening van de huurprijs – nog voortduurt. Indien dat niet gebeurt, wordt de huurprijs terug aangepast op basis van de inkomsten in het referentiejaar.

- **Procedure:**

- De huurder bezorgt de attesten van de laatste drie volledige maanden van de inkomsten van de huurder(s). Het gaat daarbij om de inkomsten van de huurder(s), van de eventuele inwonende partner én van eventuele bijwoners waarvan de inkomsten worden meegerekend. Attesten zijn officiële documenten (geen rekeninguittreksels).
- Alle uitbetalingsdagen van die drie maanden moeten gestaafd zijn (bijvoorbeeld ook vakantiedagen, schorsing...). Indien er een dag ontbreekt, kan er geen volledig beeld gevormd worden van de inkomsten en kan er geen correcte vergelijking opgesteld worden.
- Ontbrekende en niet-uitbetaalde dagen kunnen geattesteerd worden via een verklaring op erewoord (te verkrijgen bij De Noorderkempen).
- Huurders die niet werken en geen inkomsten ontvangen, moet dit ook attesteren via zo'n verklaring op erewoord.
- De attesten (van maanden X-3, X-2 en X-1) moeten ten laatste op de tiende van maand X op het kantoor van De Noorderkempen ontvangen zijn. De eventuele huurprijsherziening zal pas in kunnen gaan als alles volledig is en ten vroegste vanaf de eerste dag van maand X. Huurders krijgen steeds schriftelijk antwoord op hun aanvraag voor een huurprijsherziening.

Omwille van een wijziging in de basishuurprijs

- Als de basishuurprijs in de huurovereenkomst wordt vervangen door de dan geldende marktwaarde, wordt de huurprijs opnieuw berekend. De reële huurprijs wordt aangepast van de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de basishuurprijs vervangen werd.
- De Noorderkempen kan beslissen om de basishuurprijs vroeger dan negen jaar te vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde indien...
 - ...de marktwaarde minstens 5% gedaald is ten opzichte van de basishuurprijs.
 - ...de marktwaarde minstens 10% gestegen is ten opzichte van de basishuurprijs ten gevolge van werkzaamheden die De Noorderkempen uitvoerde, met uitzondering van werkzaamheden die noodzakelijk waren om de woning in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Omwille van een pensioen

- Als een huurder met pensioen gaat, wordt de huurprijs opnieuw berekend, tenzij de nieuwe huurprijs hoger zou liggen.
- De reële huurprijs wordt uiterlijk aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis van De Noorderkempen bracht, rekening houdend met het huidig pensioeninkomen van de huurder. Indien er andere huurders in de woning verblijven, wordt ook met hun huidig inkomen rekening gehouden.

5.3 Ik woon in een woning die De Noorderkempen inhuurt en aan mij doorverhuurt.

Bij huurders die in een ingehuurde woning⁶ wonen, wordt de huurprijs jaarlijks geïndexeerd op de verjaardag van de huurovereenkomst.

6 ONDERBEZETTING

6.1 Wat is onderbezetting?

De Noorderkempen pakt onderbezetting aan, conform de regelgeving van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners groter is dan één, waarbij een koppel als één persoon geteld wordt. Het begrip 'koppel' wordt als volgt afgelijnd:

- Twee gehuwde huurders
- Twee personen die wettelijk samenwonen, tenzij...
 - ...ze een familiale band hebben.
 - ...ze aantonen met een verklaring op eer dat ze geen koppel zijn.
 - In deze gevallen worden ze als twee bewoners geteld in plaats van als één persoon.
- Twee feitelijke partners die met een verklaring op eer aantonen dat ze een koppel zijn

6.2 Begeleiding bij verhuis

De Noorderkempen begeleidt huurders die onderbezet wonen op onderstaande manier:

- De Noorderkempen informeert de huurder persoonlijk over de onderbezetting via een brief en/of een huisbezoek. Hierbij wordt de situatie toegelicht, de wetgeving terzake en de mogelijke gevolgen van deze onderbezetting. De Noorderkempen begeleidt de huurder bij de inschrijving in het centraal inschrijvingsregister.
- De Noorderkempen hanteert de voorrangsregels zoals bepaald in pijler 4 van het toewijzingsreglement (pagina 29).

6.3 Onderbezettingsvergoeding • enkel van toepassing voor contracten van onbepaalde duur

Indien bewoners onderbezet wonen, hanteert De Noorderkempen haar aanpak onderbezetting via pijler 4 van het toewijzingsreglement (zie pagina 29). Bewoners moeten een onderbezettingsvergoeding betalen als...

- ...ze **eenmaal** een aanbod voor een kleinere woning ongegrond weigeren, op voorwaarde dat dit aanbod zich binnen een straal van vijf kilometer van de huidige woning bevindt.
- ...ze **tweemaal** een aanbod voor een kleinere woning ongegrond weigeren.

⁶ zie bijlage 1 'Begrippenlijst', pagina 61

Die vergoeding bestaat uit een percentage van de reële huurprijs (15%), met als minimum € 37 (bedrag in 2024, jaarlijks te indexeren).

7 HUURDERSBEGELEIDING

De Noorderkempfen zorgt voor het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken. Deze taken hebben betrekking op...

- ...het laagdrempelig en klantvriendelijk onthalen en informeren van de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder en de huurder, over alle aangelegenheden met betrekking tot het huren van en wonen in een sociale woning.
- ...het begeleiden en ondersteunen van de huurder bij het nakomen van diens huurdersverplichtingen.
- ...het organiseren van bewonersvergaderingen en het ondersteunen van bewonersinitiatieven met het oog op informatieverspreiding, overleg met en betrokkenheid van de huurder.

Als de huurder begeleiding nodig heeft die de basisbegeleiding overstijgt, verwijst De Noorderkempfen de huurder door naar het OCMW of een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

8 HUURDERSVERPLICHTINGEN

8.1 Inschrijving bij VDAB

- Als de huurder binnen de actieve bevolking valt en werkloos is, moet die zich inschrijven bij de VDAB. Deze verplichting geldt voor alle niet-werkende huurders tot de leeftijd van 64 jaar. De verplichting is niet van toepassing op bijwoners (bijvoorbeeld volwassen kinderen).
- Als de huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting en er geldt geen tijdelijke of definitieve vrijstelling, moet De Noorderkempfen de toezichthouder verwittigen, conform artikel 6.39 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, 2021. De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen.

8.2 Taalkennisvereiste

- Huurders moeten twee jaar na aanvang van de huurovereenkomst beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands, tenzij ze vrijgesteld zijn. De basistaalvaardigheid Nederlands stemt overeen met niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.
- Als de huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting en er geldt geen vrijstellings- of uitstelregeling, moet De Noorderkempfen de toezichthouder verwittigen, conform artikel 6.38 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, 2021. De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen.

9 EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

9.1 Inleiding

De huurovereenkomst kan opgezegd worden door elke huurder en door De Noorderkempen, steeds met een aangetekende brief. De opzegtermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg gegeven werd. In bepaalde gevallen kan de huurovereenkomst ook 'van rechtswege ontbonden' worden.

9.2 Opzeg door De Noorderkempen

Hieronder worden de redenen verduidelijkt op basis waarvan De Noorderkempen de huurovereenkomst kan opzeggen. Als De Noorderkempen dit doet, geldt dat voor iedereen die in de betreffende woning woont.

De huurovereenkomsten tussen een huurder en De Noorderkempen worden vanaf 1 maart 2017 gesloten voor bepaalde duur, namelijk negen jaar. Deze zijn verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar als voldaan is aan een aantal voorwaarden. Als er niet voldaan is aan die voorwaarden, wordt de huurovereenkomst opgezegd en de laatste dag van de opzegperiode valt dan in principe samen met de laatste dag van de negenjarige termijn of van de verlengde termijn. De eerste twee redenen hieronder zijn enkel van toepassing op deze huurovereenkomsten van bepaalde duur en kunnen dus aanleiding geven om de huurovereenkomst op te zeggen.

Bezettingsgraad • enkel mogelijk bij huurovereenkomsten ondertekend na 1 maart 2017

De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning weigert of geweigerd heeft. Deze twee aanbiedingen waren aangepast aan de nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving. De opzegtermijn bedraagt zes maanden, waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst of van de verlengde periode. De huurovereenkomst wordt verlengd voor één of meer periodes van drie jaar als...

- ...de huurder geen onderbezette woning bewoont.
- ...de huurder een onderbezette woning bewoont en geen of maar één aangepast aanbod heeft gekregen.

Doelgroep afbakening • enkel mogelijk bij huurovereenkomsten ondertekend na 1 maart 2017

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

Eigendom verwerven

- Als de huurder een woning of bouwgrond gedeeltelijk of volledig in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal heeft in het binnen- of buitenland, wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzegperiode bedraagt zes maanden.
- Als de huurder een woning of bouwgrond gedeeltelijk of volledig in blote eigendom heeft in het binnen- of buitenland die door de huurder zelf in vruchtgebruik is gegeven, wordt de huurovereenkomst opgezegd.
 - Indien het een woning betreft, bedraagt de opzegperiode zes maanden.
 - Indien het een bouwgrond betreft, zal vijf jaar na de verwerving een opzeg van zes maanden volgen.
- Als de huurder een woning of bouwgrond bezit die door hemzelf of een andere persoon **volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal gegeven** is in het binnen- of buitenland, wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzegperiode bedraagt zes maanden.
- Als de huurder **zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder** is van een vennootschap waarin die een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal) op een woning of een bouwgrond heeft ingebracht, wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzegperiode bedraagt zes maanden.
- Als de huurder een **woning**, een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik op een woning en een bouwgrond waarop erfpacht of opstal is gegeven, **kosteloos verworven** heeft, moet de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na verwerving. Als dat door omstandigheden niet lukt, kan De Noorderkempen beslissen om de huurder meer tijd te gunnen.
- Als de huurder een **bouwgrond kosteloos verworven** heeft, moet de bouwgrond of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving.
- Als een huurder op 1 januari 2020 een woning of bouwgrond...
 - ...gedeeltelijk in vruchtgebruik heeft, of...
 - ...volledig of gedeeltelijk in blote eigendom heeft waarvan het vruchtgebruik werd vervreemd, of...
 - ...volledig of gedeeltelijk in erfpacht heeft of bezwaard is met erfpacht, of...
 - ...volledig of gedeeltelijk in opstal heeft of bezwaard is met opstal......moet hiervoor geen actie ondernomen worden.

Huurdersverplichtingen⁷ niet nakomen

Bij ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot diens verplichtingen, kan de huurovereenkomst opgezegd worden door De Noorderkempen. De opzegperiode bedraagt drie maanden.

⁷ zie bijlage 1 'Begrippenlijst', pagina 61

Fraude

Als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen – afgelegd ter kwader trouw – onrechtmatig verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een sociale huurwoning werd toegelaten, kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzegperiode bedraagt drie maanden.

9.3 Opzeg door de huurder

- Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet.
- Enkel voor de laatst overblijvende huurder geldt een opzegperiode van drie maanden, tenzij die huurder opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of wanneer die gebruik maakt van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning. In dat geval geldt een opzegperiode van één maand.
- De opzegperiode begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de laatste huurder de opzeg heeft gegeven.
- Indien er nog een andere huurder in de woning blijft wonen, is er geen opzegperiode voor bijwoners.
- Indien er nog bijwoners in de woning zouden verblijven op het moment van opzegging, zal voor hen de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden worden (zie hieronder).

9.4 Ontbinding van rechtswege

De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden als...

- **...de laatste huurder overlijdt.**
 - Als er nog bijwoners zijn, gaat de ontbinding in op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop De Noorderkempen het overlijden heeft vernomen. Deze termijn kan – om billijkheidsredenen – verlengd worden tot maximaal vijf jaar.
 - Het is niet toegestaan dat er in afwachting van de ontbinding van de huurovereenkomst extra personen in de sociale huurwoning komen wonen.
 - Als er geen bijwoners meer zijn, gaat de ontbinding in op de laatste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de huurder overleden is.
- **...de huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg te hebben gegeven.**
 - De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de overblijvende huurder De Noorderkempen op de hoogte bracht.
 - Als het adres van de vertrokken huurder bekend is, brengt De Noorderkempen die op de hoogte van de verklaring van de overblijvende huurder. Die krijgt de mogelijkheid om de feiten te weerleggen.
- **...de huurders verhuizen naar een andere sociale huurwoning van De Noorderkempen en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst afsluiten.**

- De ontbinding gaat in op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.
- De huurder krijgt veertien dagen de tijd om te verhuizen. Als de huurder langer dan voorzien de oorspronkelijke woning betreft, kan een bezettingsvergoeding⁸ gevraagd worden.

⁸ zie bijlage 1 'Begrippenlijst', pagina 61

Privacyverklaring

deel 3 intern huurreglement • informatie voor huurders

1 WIE ZIJN WIJ?

Woonmaatschappij De Noorderkempen bv (verder 'De Noorderkempen', met ondernemingsnummer 0427-003-106) draagt actief bij tot kwaliteitsvol en betaalbaar wonen in haar werkingsgebied. Ze biedt personen en gezinnen die het nodig hebben een warm thuis in een aangename buurt. De Noorderkempen realiseert het recht op wonen door een divers sociaal woonaanbod met aandacht voor de (toekomstige) bewoners, en in samenwerking met lokale besturen en partners. De Noorderkempen is verwerkingsverantwoordelijke voor de verwerking van persoonsgegevens opgesomd in deze privacyverklaring.

De Noorderkempen heeft een functionaris voor gegevensbescherming (afgekort DPO) aangesteld die De Noorderkempen adviseert inzake de verwerking van persoonsgegevens.

Voor vragen, opmerkingen of andere acties over deze privacyverklaring kan je De Noorderkempen contacteren via:

- **Adres:** Kweekstraat 4b, 2330 Merksplas
- **E-mail:** privacy@denoorderkempen.be
- **Telefoon:** 014-63 95 95
- **Website:** www.denoorderkempen.be
- **Contactgegevens DPO:** CRANIUM (privacy@denoorderkempen.be)

2 WAAROM HEBBEN WIJ EEN PRIVACYVERKLARING?

Vanwege de aard van onze organisatie moeten we veel persoonsgegevens verwerken. Om ervoor te zorgen dat jouw gegevens beschermd worden en alleen gebruikt worden waar nodig, verbinden wij ons ertoe de hoogste normen inzake privacy te handhaven, inclusief de privacywet 'GDPR' (General Data Protection Regulation), of in het Nederlands de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), die op 25 mei 2018 in voege ging.

3 TOEPASSINGSGEBIED VAN DEZE PRIVACYVERKLARING

Deze privacyverklaring is van toepassing op de volgende partijen waarvoor De Noorderkempen optreedt als verhuurder of die zich bij De Noorderkempen kandidaat stelden voor een sociale huurwoning:

- de potentiële kandidaat-huurder of diens vertegenwoordiger
- de kandidaat-huurder of diens vertegenwoordiger
- de gezinsleden van de kandidaat-huurder

- de huurder of diens vertegenwoordiger
- de gezinsleden van de huurder
- de ex-huurder of diens vertegenwoordiger

Deze privacyverklaring is van toepassing op al jouw persoonsgegevens waarover wij beschikken in het kader van onze verhuurdiensten. Deze informatie kan zowel verzameld worden bij overheidsinstellingen, bij jou, door middel van invulformulieren (al dan niet via onze website), of tijdens een gesprek met onze medewerkers.

Belangrijk! Contacteer je ons via een ander digitaal medium (zoals Facebook, Instagram, Messenger, WhatsApp...), dan heeft de privacyverklaring van dat medium bij tegenstrijdigheden voorrang op onze privacyverklaring.

4 WELKE PERSOONSgegevens VERZAMELEN WE EN VERWERKEN WE VAN JOU?

Voor een correcte samenstelling van je inschrijvings- en/of huurdersdossier verzamelen en verwerken we volgende gegevens over jou:

- Identificatiegegevens (naam, voornaam, burgerlijke staat, contactgegevens, geboortedatum, geslacht, nationaliteit...)
- Rijksregisternummer of buitenlands ID-nummer en identificatienummers van de sociale zekerheid
- Persoonlijke kenmerken
- Gezinsamenstelling (wettelijke samenwoning, personen ten laste, bezoekrecht/ co-ouderschap van kinderen)
- Financiële bijzonderheden (inkomen, alimentatie ten laste van de betrokkene)
- Gegevens over onroerende rechten (verwerving van onroerend goed (kosteloos of ten bezwarende titel)...))
- Gegevens van cursisten Nederlands als tweede taal (NT2)
- Woningkenmerken
- Beroep & betrekking (beroepsactiviteit, eventuele inschrijving bij VDAB)
- Gegevens uit sociaal onderzoek
- Leefgewoonten
- Gerechtelijke gegevens over het beëindigen van de huurovereenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning
- Gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid (gegevens in verband met invaliditeit, fysieke beperking...)
- Opleiding en vorming
- Gegevens van de huurovereenkomst die opgezegd is door de verhuurder
- Verbruiksgegevens van woningen die we verhuren

5 VIA WELKE BRONNEN VERZAMELEN WE JE PERSOONSGEGEVENS?

We verzamelen deze gegevens niet enkel bij jezelf, maar consulteren ook verschillende andere overheidsdiensten om na te gaan of je in aanmerking komt voor een sociale woning of tijdens de huurovereenkomst aan de voorwaarden blijft voldoen. We verzamelen deze gegevens via onderstaande kanalen:

- Bij **jezelf of een inschrijvend gezinslid**: bij de inschrijving tot kandidaat-huurder en/of bij het afsluiten van de huurovereenkomst, via invul- of contactformulieren en/of het gebruik van de website
- **Federale Overheidsdienst Financiën**: gegevens rond belastbare inkomsten en eigendomsgegevens⁹, gegevens over eigendommen in vennootschappen¹⁰
- **Het rijksregister**: rijksregisternummer, naam en voornamen, geboortedatum en -plaats, geslacht, hoofdverblijfplaats en historiek, de plaats en datum van overlijden, de burgerlijke staat, samenstelling van het gezin, de nationaliteit en historiek, wettelijke samenwoning, het register waarin ingeschreven en de handelingsbekwaamheid¹¹
- **Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid**: gegevens over leefloon¹², handicap¹³ en pensioenen¹⁴
- **Vlaamse Agentschap voor Integratie & Inburgering**: gegevens rond inburgering, taalbereidheid¹⁵ en taalkennis¹⁶
- **Kind en Gezin**: gegevens over handicap van kinderen¹⁷
- **Private instanties in België of in het buitenland**: instanties die onderzoek voeren naar onroerend vermogen in het buitenland¹⁸
- **Distributienetbeheerders en nutsbedrijven**: verbruiksgegevens bij vermoeden van domiciliefraude

Je kan deze beraadslagingen en protocollen raadplegen via <https://www.denoorderkempen.be/Over-ons/Privacybeleid/Machtigingen-protocollen>.

⁹ Beraadslaging FO nr.14/2009 van 1 oktober 2009 & Beraadslaging FO nr.16/2012 van 28 juni 2012

¹⁰ Beraadslaging FO nr.36/2016 van 27 oktober 2016 & Beraadslaging FO nr.02/2018 van 11 januari 2018

¹¹ KB 22 mei 2001 & RR nr.41/2007 van 12 december 2007 & RR nr.60/2012 van 18 juli 2012 & Beraadslaging nr.13/099 van 5 november 2013 & RR nr.79/2013 van 11 december 2013 & RR nr.02/2018 van 21 februari 2018 & RR nr.34/2018 van 16 mei 2018

¹² Beraadslaging nr.15/053 van 1 september 2015

¹³ Beraadslaging nr.14/088 van 7 oktober 2014

¹⁴ Beraadslaging nr.16/090 van 4 oktober 2016

¹⁵ Beraadslaging nr.12/104 van 6 november 2012

¹⁶ Beraadslaging nr.38/2017 van 25 oktober 2017

¹⁷ Beraadslaging nr.19/018 van 5 februari 2019

¹⁸ Artikel 6.3/1, §6, 2°, Vlaamse Codex Wonen

6 DE GELDIGE RECHTSGROND VOOR DE VERWERKING VAN JE PERSOONSGEGEVENS

De Noorderkempen mag enkel persoonsgegevens verwerken als hiervoor een geldige rechtsgrond voorhanden is. De GDPR voorziet in zes mogelijke gronden (artikel 6, GDPR). Wanneer je kandidaat-huurder of huurder wenst te worden, verwerken wij jouw persoonsgegevens overeenkomstig hierna opgesomde wettelijke bepalingen, ter uitvoering van de huurovereenkomst, op basis van je toestemming of ter uitvoering van taken van algemeen belang die rusten op De Noorderkempen.

- **Wettelijke bepalingen**
 - Vlaamse Codex Wonen van 2021 (17 juli 2020) en haar uitvoerende besluiten
 - Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (11 september 2020) en haar uitvoerende besluiten
- **Taken van algemeen belang** die bijdragen aan een recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaams woonbeleid, conform artikel 4.39/7 J° 1.5-1.6, Vlaamse Codex Wonen

7 WAARVOOR GEBRUIKEN WE JOUW PERSOONSGEGEVENS?

Wanneer je (een gezinslid van een) **kandidaat-huurder** bent van De Noorderkempen, gebruiken we jouw persoonsgegevens voor volgende doeleinden:

- Om je inschrijvingsdossier op te maken
- Om je te informeren over de status van je inschrijvingsdossier
- Om je inschrijvingsdossier te controleren: voldoe je aan de wettelijke voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning?
- Om je inschrijvingsdossier verder op te volgen: opvolgen van je plaats op de wachtlijst
- In het kader van een toewijzing van een woning
- Om de onroerende bezitsvoorwaarde in binnen- en buitenland te controleren en eigendomsfraude te bestrijden

Wanneer je (een gezinslid van een) **huurder** bent van De Noorderkempen, gebruiken we jouw persoonsgegevens voor volgende doeleinden:

- Om de huurprijs te berekenen
- Om een huurovereenkomst tussen jou en De Noorderkempen op te maken en te registreren
- Om de huurovereenkomst te kunnen uitvoeren
- Om je te informeren over elementen uit de huurovereenkomst (bijvoorbeeld in het kader van tekortkomingen/ herstellingen aan de woning, achterstallige betalingen, in het kader van het berekenen van het energieverbruik per woning...)
- Om bij vermoedens van domiciliefraude na te gaan of het verbruik van elektriciteit, gas en water in je woning in overeenstemming is met het aantal gedomicilieerden
- Om de onroerende bezitsvoorwaarde in binnen- en buitenland te controleren en eigendomsfraude te bestrijden

8 HOE LANG HOUDEN WE JE PERSOONSGEGEVENS BIJ?

De Noorderkempen neemt de nodige maatregelen opdat je persoonsgegevens veilig bewaard blijven en niet langer bijgehouden worden dan nodig om de vermelde doeleinden te realiseren. Voor bepaalde gegevens worden de bewaartermijnen echter bij wet bepaald en dus moeten we deze gegevens bijhouden zolang de wettelijke bepaling dit voorschrijft. Algemeen geldt een bewaartermijn van tien jaar, startend vanaf de schrapping van je inschrijvingsdossier als kandidaat-huurder of vanaf het einde van je huurovereenkomst.

9 MET WIE DELEN WE JE PERSOONSGEGEVENS?

Je persoonsgegevens worden enkel doorgegeven ter uitvoering van de huurovereenkomst, bij wettelijke verplichting of met jouw toestemming. De Noorderkempen let erop dat bij het uitwisselen van persoonsgegevens niet meer gegevens doorgegeven worden dan noodzakelijk voor het realiseren van welbepaalde doeleinden. Met volgende instanties worden persoonsgegevens uitgewisseld:

- De entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking¹⁹
- **Agentschap Wonen in Vlaanderen:** gegevens over de huurpremie en huursubsidie van kandidaat-huurders²⁰, persoonsgegevens van de aanvragers van premies, sociale ontleners en sociale (kandidaat-)huurders en leden van hun huishouden²¹, persoonsgegevens van (kandidaat-)huurders voor de controle op de naleving van de Vlaamse Codex Wonen en andere wetgeving van sociale verhuur²², adresgegevens van sociale woningen en gronden²³
- **De OCMW's:** persoonsgegevens van kandidaat-huurders om een huurpremie²⁴ en huursubsidie²⁵ te krijgen, in het kader van het opstarten van een eventuele begeleidingsovereenkomst²⁶ en alvorens De Noorderkempen de huurovereenkomst zou opzeggen wegens een tekortkoming van de huurdersverplichtingen¹⁸
- **Agentschap Inburgering & Integratie:** gegevens rond inburgering, taalbereidheid en taalkennis²⁷
- **Vlabinvest:** rijksregisternummer, naam en voornamen, geboortedatum, hoofdverblijfplaats en historiek, de burgerlijke staat, samenstelling van het gezin, het register waarin ingeschreven, de wettelijke samenwoning²⁸
- **De dienst die door de Vlaamse regering belast is met het woonbeleid:** de dienst die de diverse gegevensstromen en -uitwisselingen in het kader van de sociale huurwetgeving coördineert²⁹

¹⁹ Artikel 6.3/1, §6, 1°, Vlaamse Codex Wonen

²⁰ Beraadslaging VTC nr.37/2011 van 14 december 2011 & Beraadslaging RR nr.19/2012 van 14 maart 2012

²¹ Beraadslaging VTC nr.9/2014 van 9 april 2014

²² Beraadslaging VTC nr.13/2013 van 8 mei 2013

²³ Beraadslaging VTC nr.26/2015 van 29 juli 2015

²⁴ Beraadslaging VTC nr.19/2015 van 20 mei 2015

²⁵ Beraadslaging VTC nr.29/2016 van 14 september 2016

²⁶ zie website De Noorderkempen: <https://www.denoorderkempen.be/Over-ons/Privacybeleid/Machtigingen-protocollen>

²⁷ Beraadslaging VTC nr.21/2012 van 26 september 2012 & Beraadslaging nr.12/104 van 6 november 2012 & Beraadslaging nr.38/2017 van 25 oktober 2017

²⁸ Beraadslaging RR nr.48/2013 van 19 juni 2013

²⁹ Artikel 6.3/1, §8, Vlaamse Codex Wonen

- **Agentschap Vlaamse Belastingen via Wonen in Vlaanderen:** gegevens om na te gaan of je in aanmerking komt voor een vermindering onroerende voorheffing³⁰, het meedelen van persoonsgegevens van eigenaars van onroerende goederen die verhuurd worden aan een woonmaatschappij en van sociale huurders aan wie doorverhuurd wordt, in het kader van het toekennen van een verlaagd tarief voor de onroerende voorheffing³¹
- **Private partners:**
 - Partners die in opdracht van De Noorderkempen onderzoek voeren naar onroerend bezit in het buitenland
 - Partners met betrekking tot het recupereren van een billijk deel van het financiële voordeel dat de huurder geniet uit het gebruik van hernieuwbare energiebronnen
- **Andere verhuurders en welzijnsactoren:** in het kader van het sluiten van een begeleidingsovereenkomst
- **Toezichthouder:** conform artikel 4.79, Vlaamse Codex Wonen met het oog op het uitoefenen van toezicht

Wanneer De Noorderkempen je persoonsgegevens elektronisch uitwisselt met een andere Vlaamse instantie of met een externe overheid, wordt er een protocol tussen deze partijen afgesloten. Een overzicht van de afgesloten protocollen kan je terugvinden via <https://www.denoorderkempen.be/Over-ons/Privacybeleid/Machtigingen-protocollen>.

Daarnaast kunnen je persoonsgegevens ook gedeeld worden met partijen (zogenaamde verwerkers) aan wie De Noorderkempen bepaalde verwerkingsactiviteiten heeft uitbesteed. Er wordt met deze verwerkers altijd een verwerkersovereenkomst afgesloten om ervoor te zorgen dat de verwerker dezelfde waarborgen biedt in verband met gegevensbescherming als De Noorderkempen. De Noorderkempen zorgt ervoor dat de persoonsgegevens alleen worden verwerkt in overeenstemming met het vooraf bepaalde doeleinde.

10 WAT ZIJN JE RECHTEN?

De GDPR voorziet een aantal rechten die je kan invoeren, binnen bepaalde voorwaarden. Hieronder vind je een opsomming van deze rechten met een korte toelichting. Je kan deze rechten uitoefenen door contact op te nemen met De Noorderkempen via:

- **Adres:** Kweekstraat 4b, 2330 Merksplas
- **E-mail:** privacy@denoorderkempen.be

³⁰ Beraadslaging VTC nr.33/2013 van 11 september 2013

³¹ Beraadslaging VTC nr.01/2014 van 22 januari 2014

10.1 Recht van inzage

- Recht van inzage betekent eerst en vooral dat we je moeten informeren over wat er met je gegevens gebeurt en dat we je rechten moeten beschrijven. Daarnaast moeten we je op jouw vraag een kopie van je persoonsgegevens bezorgen. Je ontvangt een exemplaar op eenvoudig verzoek via één van de bovengenoemde kanalen. Enkel een eerste kopie is gratis. Om de identiteit van de persoon die om toegang van de gegevens verzoekt te verifiëren, vragen we om een bewijs van je identiteit. Indien wij twijfels hebben over je identiteit, zullen we pas een handeling stellen nadat we jouw identiteit hebben kunnen bevestigen.
- We zullen je de informatie per mail toesturen mits je voorafgaand akkoord hierover. Zo niet, dan sturen we je de informatie per post toe.
- Het is mogelijk dat bepaalde documenten persoonsgegevens van andere personen bevatten die dezelfde bescherming genieten als jouw persoonsgegevens. We moeten daarom bepaalde documenten anonimiseren, wat enige tijd kan duren. We zullen je altijd informeren als we niet binnen een maand aan je verzoek kunnen voldoen.

10.2 Recht op verbetering

Als we onjuiste of onvolledige gegevens hebben, zullen we dit op jouw vraag aanpassen. Denken we zelf dat je gegevens niet langer up-to-date zijn, dan kunnen we je contacteren om dit te verifiëren. Mogelijks moet je hiervoor naar ons kantoor komen om je identiteitskaart te laten inlezen.

10.3 Recht om vergeten te worden

Je hebt het recht om je gegevens te laten wissen. Wij verwijderen jouw gegevens als je aan één van de onderstaande criteria voldoet. Indien er een specifieke situatie is waarbij deze verwijdering niet uitgevoerd kan worden, melden we je dit.

Wanneer kunnen we jouw gegevens verwijderen?

- We verwerken je gegevens niet meer voor het oorspronkelijke doel of hebben deze niet langer nodig.
- Je trekt jouw toestemming voor verwerking in. Deze verwerking was uitsluitend op jouw toestemming gebaseerd.
- Je hebt jouw recht op bezwaar ingeroepen (zie '10.7 Recht op bewaar', pagina 57).
- Je gegevens zijn onrechtmatig verwerkt.
- Er is een wettelijke verplichting om de gegevens te verwijderen.
- Je gegevens zijn verzameld met betrekking tot het aanbieden van diensten van de informatiemaatschappij.

Wanneer kunnen we jouw gegevens niet verwijderen?

De redenen om niet aan je verzoek te kunnen voldoen, zijn één van de volgende:

- Voor naleving van een wettelijke verplichting of in functie van het algemeen belang
- Voor archivering, onderzoek of statistische doeleinden in overeenstemming met artikel 89 van de AVG
- Voor het instellen, uitoefenen of verdedigen van juridische claims
- Om redenen van volksgezondheid
- Het recht op vrijheid van meningsuiting en informatie prevaleert.

10.4 Recht op beperking van verwerking

Je hebt altijd het recht om de verwerking van je gegevens te beperken. We zullen de verwerking stopzetten in het geval dat...

- ...we in het bezit zijn van onjuiste gegevens. We zullen doorgaan met verwerken nadat we de juistheid van je gegevens gecontroleerd hebben en deze hebben gecorrigeerd.
- ...onze verwerking als onwettig beschouwd wordt en je deze verwerking wil beperken.
- ...we je gegevens niet langer nodig hebben, maar deze noodzakelijk zijn voor de uitoefening van je juridische claims. Indien je deze niet meer nodig hebt voor de juridische claims, zullen deze verwijderd worden.
- ...je bezwaar maakt tegen de verwerking (zie '10.7 Recht op bezwaar', pagina 57) tot dat de vraag opgehelderd is.

Wanneer de beperking van de verwerking niet langer een bestaansreden heeft, zullen we je de reden van het opheffen van de beperking meedelen. Om door te gaan met het verwerken van je persoonsgegevens, moeten we de juistheid ervan verifiëren of controleren of we andere juridische gronden voor verwerking hebben. De verwerking van je persoonsgegevens zal beperkt zijn totdat de vraag opgehelderd is. Als we besluiten de behandeling voort te zetten, informeren we je voordat de beperking opgeheven wordt.

10.5 Recht op kennisgeving

Als je je beroept op de bovengenoemde rechten (met uitzondering van het recht op inzage), dan informeren wij ook elke ontvanger van deze persoonlijke gegevens (bijvoorbeeld andere organisaties) hierover. We doen dit niet als dit onmogelijk blijkt of onevenredige inspanningen vraagt. We informeren je ook over deze ontvangers als je dit vraagt.

10.6 Recht op data-portabiliteit

We verzenden je of een andere verwerkingsverantwoordelijke (als dit technisch mogelijk is) alle gegevens in een leesbaar formaat als je dit vraagt. Dit gaat over gegevens...

- ...die jij ons bezorgde.
- ...die we verwerken op basis van je toestemming of op basis van contractuele voorwaarden.
- ...die we verwerken via geautomatiseerde middelen.

10.7 Recht op bezwaar

Wanneer we gegevens verwerken op basis van gerechtvaardigd belang of op basis van het uitvoeren van een taak van algemeen belang, kan je bezwaar aantekenen. We zullen je bezwaar onderzoeken en je op de hoogte brengen van de resultaten. We kunnen je persoonsgegevens alleen blijven verwerken als er juridische redenen zijn voor de verwerking.

11 KAN JE JOUW TOESTEMMING INTREKKEN?

- Ja, je kan op elk moment je toestemming voor het verwerken van je gegevens intrekken, indien deze verwerking op je toestemming gebaseerd is.
- Maar! We blijven je gegevens wel verwerken als hiervoor een wettelijke of een contractuele reden is. Ook mag je jouw toestemming niet intrekken om contractuele verplichtingen te omzeilen. Als je jouw toestemming intrekt, werkt deze intrekking alleen naar de toekomst toe. Eerdere verwerkingen worden als legaal beschouwd.
- Je kan je toestemming intrekken door ons te contacteren via:
 - **Adres:** Kweekstraat 4b, 2330 Merksplas
 - **E-mail:** privacy@denoorderkempen.be
 - **Telefoon:** 014-63 95 91
 - **Website:** <https://www.denoorderkempen.be>

12 HOE KAN JE EEN KLACHT INDIENEN?

Je hebt altijd het recht om een klacht in te dienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) en/of de Vlaamse Toezichtscommissie (VTC). Dit kan via onderstaande websites:

- **GBA:** <https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/burger/acties/klacht-indienen>
- **VTC:** <https://overheid.vlaanderen.be/klachtenprocedure-rtc>

13 WIJZIGINGEN IN ONS BELEID

Deze privacyverklaring vervangt alle voorgaande versies en is van toepassing vanaf 8 juni 2023. We behouden ons het recht voor om deze verklaring op elk moment te wijzigen en/of bij te werken. Met uitzondering van kleine wijzigingen informeren we je over elke wijziging die een impact heeft op jouw situatie.

Deze privacyverklaring werd goedgekeurd

op de **Raad van Bestuur** van **8 juni 2023**.

Beroep bij toezichthouder

deel 3 intern huurreglement • informatie voor huurders

INLEIDING

De huurder kan een beroepschrift indienen bij de toezichthouder als De Noorderkempen niet ingaat op het verzoek om de opzegging van de huurovereenkomst in te trekken. Dit beroep is enkel mogelijk bij een huurovereenkomst van bepaalde duur die niet verlengd wordt omwille van het niet meer voldoen aan de inkomensvoorwaarden of de bezettingsgraad van de woning.

De Noorderkempen meldt de beroepsmogelijkheid bij de toezichthouder in de brief waarin er beslist wordt om niet in te gaan op het verzoek om de opzegging in te trekken, alsook in welke vorm en de termijn waarin het beroep moet ingediend worden.

1 WERKWIJZE

- De huurder stuurt binnen dertig dagen (te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van de brief van De Noorderkempen) een aangetekende brief aan de toezichthouder, waarin de huurder uitlegt waarom die het niet eens is met de beslissing van De Noorderkempen. De huurder kan verzoeken om gehoord te worden.
- De opzeggingstermijn wordt opgeschort en begint vanaf de datum van indiening van het beroepschrift. De opschorting eindigt wanneer de toezichthouder het beroep onontvankelijk of ongegrond heeft verklaard.
- De toezichthouder verzendt een beoordeling tegelijk aan de huurder en aan De Noorderkempen binnen dertig dagen (zestig dagen indien er een hoorzitting plaatsvindt).
- De opzegging wordt ingetrokken indien de toezichthouder niet tijdig een beslissing verzendt.

2 CONTACTGEGEVENS

Iemand die gebruik wil maken van het verhaal- of beroepsrecht, bezorgt een aangetekend schrijven met voldoende motivatie aan de toezichthouders.



Wonen in Vlaanderen, afdeling Toezicht



Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40, 1000 Brussel



toezicht.wonen@vlaanderen.be

Deel 4

bijlagen

intern huurreglement • De Noorderkempen

Begrippenlijst

bijlage 1 • intern huurreglement

1 BASISHUURPRIJS

De marktwaarde van de woning is de prijs die een huurder zou betalen voor een vergelijkbare woning op de privé-markt. Deze marktwaarde wordt als basishuurprijs in de huurprijsberekening van een sociale woning gehanteerd.

2 BEZETTINGSVERGOEDING

Een vergoeding die de huurder dient te betalen als die langer dan voorzien in een woning van De Noorderkempen woont nadat de (afgesproken) opzegperiode afgelopen is. De huurder 'bezet' op dat moment die woning, waardoor deze niet aan een andere sociale huurder verhuurd kan worden. Dit wordt bijvoorbeeld toegepast indien een huurder van de ene naar de andere woning van De Noorderkempen verhuist en de huurder niet binnen de veertien dagen verhuisd is.

3 HUURDERSVERPLICHTINGEN

Artikel 6.20 van de VCW omschrijft de specifieke verplichtingen waaraan een sociale huurder moet voldoen. Als de huurder moeilijkheden ondervindt in het nakomen van deze verplichtingen, kan De Noorderkempen de huurder begeleiden of laten begeleiden bij het naleven van deze verplichtingen, mits de huurder daarmee instemt. Door het ondertekenen van de huurovereenkomst geeft de huurder de toestemming aan De Noorderkempen om het OCMW te betrekken als er problemen rijzen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen.

Hieronder een overzicht van de huurdersverplichtingen, zoals geformuleerd in het BVCW:

- De huurder heeft diens hoofdverblijfplaats in de woning, is er gedomicilieerd en laat geen onrechtmatige bijwoning toe.
- De huurder deelt de nodige elementen voor de berekening van de huurprijs mee. Indien de huurder dit niet doet, rekent De Noorderkempen de basishuurprijs aan, tot op het moment dat De Noorderkempen een correcte huurprijs kan berekenen. De Noorderkempen dient eerst zelf de noodzakelijke gegevens op te vragen bij de bevoegde diensten.
- De huurder voldoet aan de eigendomsvoorwaarde.
- De huurder voldoet aan de taalkennis- en VDAB-verplichting (zie pagina 44).
- De huurder draagt zorg voor de woning en voor de leefbaarheid. De huurder veroorzaakt geen overmatige hinder voor de burens en de naaste omgeving.
- De huurder respecteert – indien van toepassing – de begeleidingsovereenkomst.

- De huurder stemt in met een verhuis naar een andere sociale huurwoning indien De Noorderkempen dat wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht. De huurder stemt tevens in met een verhuis als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer bewoond wordt door een persoon die daar nood aan heeft.

Daarnaast zijn er nog een aantal huurdersverplichtingen omschreven in het Vlaams Woninghuurdecreet:

- De huurder betaalt de huurprijs. De huurprijs wordt geacht hoofdelijk en ondeelbaar te zijn: elke huurder kan voor het geheel aangesproken worden.
- De huurder onderhoudt de sociale huurwoning als een voorzichtig en redelijk persoon.
- De huurder houdt zich aan de onderhouds- en herstellingsplicht.
- De huurder geeft de woning terug zoals die de woning – volgens de plaatsbeschrijving – ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht tenietgegaan is of beschadigd is. Herstellingen ten laste van de verhuurder moet de huurder niet oplossen.

4 INGEHUURDE WONING

Een woning die De Noorderkempen inhuurt op de privé-markt en doorverhuurt aan een sociale huurder. De Noorderkempen is met andere woorden geen eigenaar van deze woning.

5 REËLE HUURPRIJS

De reële huurprijs is de huurprijs die een sociale huurder aan De Noorderkempen betaalt na toepassing van de formule van de huurprijsberekening van een sociale woning. In deze formule wordt rekening gehouden met het geïndexeerde inkomen en kortingen. De Noorderkempen licht deze berekeningswijze jaarlijks toe in de informatienota bij de nieuwe huurprijs voor het volgend kalenderjaar.

Lijst rationele bezetting

bijlage 2 • intern huurreglement

1 OVERZICHT

De rationele bezetting wordt steeds afgetoetst op basis van de normen die vastgelegd zijn door de Vlaamse regering inzake de vereiste minimale omvang van de woning in relatie tot de gezinssamenstelling (boek 3, Vlaamse Codex Wonen 2021).

omschrijving pand	aantal slaapkamers	code rationele bezetting
appartementen	1	I
	2	II
	3	III
	4	IV
appartementen Mouterijstraat, Hoogstraten	1	I
	2	VII
bejaardenwoningen	0	VI
	1	I
	2	II
huizen	1	I
	2	II
	3	III
	4	IV
	5	V
studio's	0	VI

2 LEGENDE

code rationele bezetting	bewoning door...
I	1 of maximum 2 personen (partners)
II	partner(s) + eventueel 1 persoon (of maximum 2 kinderen van hetzelfde geslacht)

code	rationele bezetting	bewoning door...
III		partner(s) + minimum 1 persoon en maximum 4 personen
IV		partner(s) + minimum 3 personen en maximum 6 personen
V		partner(s) + minimum 4 personen en maximum 8 personen
VI		maximum 1 persoon
VII		partner(s) + minimum 1 persoon (of maximum 2 kinderen van hetzelfde geslacht)

Adressenlijst doelgroep 'ouderen'

bijlage 3 • intern huurreglement

De voorrangsregel voor de doelgroep 'ouderen' is uitsluitend van toepassing op onderstaande woningen.

1 ARENDONK

Onderstaande woningen (16) worden voorbehouden voor de doelgroep 'ouderen' in Arendonk:

- Vrijheid 102 bus 1 tem bus 6 (6 zorgflats)
- 10 woningen voor de doelgroep 'ouderen' in het te realiseren masterplan in de wijk 'Wippelbergse Akkers' (adressen nog niet bepaald)

2 HOOGSTRATEN

Onderstaande woningen (30) worden voorbehouden voor de doelgroep 'ouderen' in Hoogstraten:

- Mouterijstraat 1 bus 1, 1 bus 2, 2 bus 1, 2 bus 2, 3 bus 1, 3 bus 2, 7 bus 2, 8 bus 1 & 8 bus 2, Hoogstraten-Centrum (9)
- Gemeenteplein 8f-8j, Meerle (5)
- Lokbosstraat 3-14, Meer (12)
- Moerklokstraat 5a & 5b, Wortel (2)
- Oude weg 12a & 12b, Wortel (2)

3 MERKSPLAS

Onderstaande woningen (15) worden voorbehouden voor de doelgroep 'ouderen' in Merksplas:

- Doelenplein 1-11 (11)
- Kern Lindendijk 50, 52, 54 & 56 (4)

4 RAVELS

Onderstaande woningen (30) worden voorbehouden voor de doelgroep 'ouderen' in Ravels:

- Koning Albertstraat 206, 208, 210, 212, 214, 216, 218, 220, 222, 224, 226, 228, 230, 232 & 234, Weelde (15)
→ te behouden tot het project 'Zorgsite Ravels' klaar is
- Oosteinde 18, 20, 22, 24 & 26, Ravels-Centrum (5) → te behouden tot het project 'Zorgsite Ravels' klaar is

- Pater Van den Akkervekenstraat 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46 & 48, Poppel (10)

→ te evalueren bij eventuele overdracht van gemeentelijk patrimonium (bejaardenwoningen De Wilders/ Mgr. Paapstraat)

5 RIJKEVORSEL

Onderstaande woningen (18) worden voorbehouden voor de doelgroep 'ouderen' in Rijkervorsel:

- Berkenlaan 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42 & 44, Rijkervorsel (10)
- Rozenstraat 2a-2h, Sint-Jozef (8)