

# Intern huurreglement

## Huren bij De Noorderkempen

goedgekeurd door de Raad van Bestuur op

10 oktober 2017



# Inhoud

<b>Inleiding</b> .....	5
<b>Kandidaat-huurders</b> .....	6
1 Inleiding .....	6
2 Inschrijvingsvoorwaarden.....	6
2.1 Leeftijdsvoorwaarde .....	6
2.2 Inkomensvoorwaarde .....	6
2.3 Eigendomsvoorwaarde.....	7
2.4 Taalbereidheidsvoorwaarde .....	8
2.5 Inburgeringsvoorwaarde .....	8
2.6 Ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister .....	9
3 Inschrijvingsprocedure .....	9
3.1 Referentiehuurder .....	9
3.2 Samenstelling gezin .....	9
3.3 Woonwensen.....	9
3.4 Wijzigingen na aanvraag .....	10
3.5 Inzage in het openbaar kandidatenregister.....	10
3.6 Opsplitsen van de kandidatuur.....	10
3.7 Actualisatie .....	10
4 Schrapping uit het inschrijvingsregister.....	10
5 Toelatingsvoorwaarden .....	11
6 Toewijzingen <sup>6</sup> .....	11
6.1 Bevoegd beslissingsorgaan .....	11
6.2 Toezicht door de toezichthouder .....	12
6.3 Toewijzingssysteem .....	12
<b>Huurders</b> .....	19
1 Inleiding .....	19
2 Wie is huurder? .....	19
2.1 Algemeen .....	19
2.2 Drie categorieën huurders.....	19
3 Huurwaarborg.....	20
4 Plaatsbeschrijving .....	21
5 Huurlasten .....	21
6 Tussentijdse herziening van de huurprijs.....	21
6.1 Inleiding .....	21
6.2 Procedure voor aanvraag huurprijsherziening obv 20% inkomensverlies .....	21

7	Proefperiode .....	22
8	Begeleiding van de kandidaat-huurder en de huurder .....	22
9	Onderbezetting   onderbezettingsvergoeding .....	22
9.1	Wat is een valabel aanbod? .....	22
9.2	Weigert de huurder elk valabel aanbod? .....	22
10	Einde van de huurovereenkomst .....	23
10.1	Inleiding .....	23
10.2	Opzeg door De Noorderkempen .....	23
10.3	Opzeg door de huurder .....	25
10.4	Ontbinding van rechtswege.....	25
<b>Verhaal .....</b>		<b>27</b>
1	Inleiding .....	27
2	Werkwijze .....	27
<b>Begrippenlijst .....</b>		<b>28</b>
<b>Bijlage 1   Lijst doelgroepen per gemeente .....</b>		<b>30</b>
<b>Bijlage 2   Lijst rationele bezetting .....</b>		<b>32</b>

## Inleiding

### Intern huurreglement De Noorderkempen

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

#### Wetgevend kader

De wetten over de staatshervorming hebben de volkshuisvesting ondergebracht bij de Gewesten. Daardoor wordt de sociale huisvesting geregeld door de Vlaamse Wooncode (= Vlaams decreet) en niet door de woninghuurwet (= federale wet). Het decreet dat hiervoor het kader biedt, is het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode | Belgisch Staatsblad 19 augustus 1997, zoals nadien gewijzigd.

Het sociaal huurstelsel wordt geregeld door het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociaal huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode | Belgisch Staatsblad 7 december 2007, zoals nadien gewijzigd. Dit Besluit reglementeert het beheer van alle woningen die thuishoren in het gewone sociale huurstelsel. Het Besluit regelt tevens de manier waarop lokale sociale huisvestingsmaatschappijen woningen dienen toe te wijzen aan kandidaat-huurders.

#### Contactgegevens De Noorderkempen



Kweekstraat 4b | 2330 Merksplas



014-63 95 95



[www.denoorderkempen.be](http://www.denoorderkempen.be)

# Kandidaat-huurders

## Inschrijvings- & toelatingsvoorwaarden

### 1 Inleiding

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden waaraan je moet voldoen om je in te schrijven als kandidaat-huurder. Dit overzicht is louter en alleen voor het informatieve doel van de kandidaat-huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden, noch ten voordele noch ten nadele. Dit betekent dat de wetgeving steeds van toepassing is en boven dit document staat.

De Noorderkempen verwijst formeel naar de integrale tekst van 'Kaderbesluit Sociale Huur', zijnde het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode | Belgisch Staatsblad 7 december 2007, zoals nadien gewijzigd.

### 2 Inschrijvingsvoorwaarden

Om in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huurwoning, moet de kandidaat-huurder eerst opgenomen worden in het inschrijvingsregister. Deze inschrijving kan voltooid worden als er aan een aantal voorwaarden is voldaan.

Soms moet de kandidaat-huurder zelf zorgen voor bepaalde documenten als bewijsstukken, soms kan De Noorderkempen deze opvragen bij de bevoegde overheden en instanties. Door een aanvraag tot inschrijving te ondertekenen, geeft de kandidaat-huurder de toestemming aan De Noorderkempen om die bewijsstukken op te vragen.

#### 2.1 Leeftijdsvoorwaarde

De kandidaat-huurder is **een meerderjarig persoon**, een minderjarig ontvoegd persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst.

#### 2.2 Inkomensvoorwaarde

**Het netto belastbaar inkomen van de kandidaat-huurder (samen met de eventuele inkomens van zijn<sup>1</sup> gezinsleden) mag bepaalde maximumgrenzen niet overschrijden.** Deze inkomensgrenzen zijn wettelijk bepaald.

Het inkomen dat in aanmerking wordt genomen, is het inkomen van het 'referentiejaar' (= het derde jaar dat voorafgaat aan het jaar van de inschrijving). Het begrip "inkomen" is gedefinieerd in artikel 1, 15° van het Kaderbesluit Sociale Huur en wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat voorafgaat aan de toepassing.

Op de strikte inkomensgrenzen zijn een aantal uitzonderingen mogelijk:

- Voor personen of gezinnen met schulden die toegelaten zijn tot een collectieve schuldenregeling, gebruikt De Noorderkempen het actueel besteedbaar inkomen.
- Voor personen of gezinnen met schulden die in budgetbeheer of -begeleiding zijn, kan De Noorderkempen overwegen om het actueel besteedbaar inkomen te gebruiken.
- Indien de kandidaat-huurder (samen met zijn gezinsleden) geen inkomen had tijdens het referentiejaar, dan wordt het inkomen van het eerstvolgende jaar waarin wel inkomen genoten werd, gehanteerd.
- Indien het inkomen van het referentiejaar te hoog was, en de kandidaat-huurder kan aantonen dat het huidige inkomen wel voldoet aan de voorwaarden, dan kan hij ingeschreven worden.

<sup>1</sup> | Om de leesbaarheid te verhogen, is in veel gevallen 'hij' gebruikt in deze tekst. Het spreekt vanzelf dat hier ook 'zij' gelezen kan worden.

## 2.3 Eigendomsvoorwaarde

**De kandidaat-huurder heeft (samen met zijn gezinsleden) geen woning of perceel bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland.** Een kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden mag daarnaast ook geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht.

Een aantal woningen en percelen wordt buiten beschouwing gelaten bij het aftoetsen van de eigendomsvoorwaarde. In sommige gevallen (1, 2, 4, 5, 6, 8 & 9) dient de huurder na de toewijzing van een sociale huurwoning die woning of perceel in eigendom binnen het jaar te vervreemden. Indien dit om gegronde redenen niet lukt, kan De Noorderkempen beslissen om de termijn te verlengen.

### 1 Op basis van beëindiging van het huwelijk

- De woning of het perceel bestemd voor woningbouw die de kandidaat-huurder gedeeltelijk in volle eigendom heeft en die deel uitmaakt van een huwelijksgemeenschap vormt geen beletsel op voorwaarde dat de kandidaat-huurder bij inschrijving kan aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht<sup>2</sup> is.
- Belangrijk bij toewijzing of toetreding! Dan moet er wel een vordering tot echtscheiding ingesteld zijn, tenzij er gegronde redenen kunnen aangetoond worden waarom deze nog niet werd ingesteld of als er een vermoeden van afwezigheid is vastgesteld.

### 2 Op basis van het kosteloos karakter van eigendomsverwerving

De woning of het perceel bestemd voor woningbouw die de kandidaat-huurder kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven, vormt geen beletsel.

### 3 Op basis van een onteigeningsplan

Als de kandidaat-huurder woont in een woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, die ligt binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan, wordt met die woning geen rekening gehouden.

### 4 Op basis van de woonkwaliteit

Als de kandidaat-huurder woont in een woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, die tijdens de bewoning ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard en waar ontruiming noodzakelijk is, wordt met die woning geen rekening gehouden.

### 5 Een woning niet aangepast aan de fysieke handicap

Als de kandidaat-huurder of een gezinslid een fysieke handicap heeft en woont in een woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, die niet aangepast is aan zijn of haar handicap, dan wordt met die woning geen rekening gehouden.

### 6 Een ADL-woning

Als de kandidaat-huurder of zijn gezinslid een handicap heeft, en hij is ingeschreven voor een ADL-woning<sup>2</sup>, wordt met de woning die hij bewoont geen rekening gehouden.

### 7 Op basis van de ruimtelijke bestemmingszone

Met de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone ligt in België waar wonen niet is toegelaten, wordt geen rekening gehouden.

<sup>2</sup> | Zie 'Begrippenlijst', pagina 28

## 8 Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de Vlaamse Wooncode

Er wordt geen rekening gehouden met de woning die moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in het kader van...

- ...de woonkwaliteitsbewaking.
- ...een verrichting door een sociale woonorganisatie.
- ...het sociaal beheersrecht<sup>3</sup>.

## 9 Op basis van een faillissement

Met de woning waarover de kandidaat-huurder het beheer heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel 16 van de faillissementswet van 8 augustus 1997, wordt geen rekening gehouden.

## 2.4 Taalbereidheidsvoorwaarde

**De kandidaat en zijn gezinsleden beschikken over basiskennis mondeling Nederlands.** Het doel van deze voorwaarde is het bevorderen van de communicatie tussen de huurder en De Noorderkempen enerzijds en tussen huurders onderling anderzijds.

De persoon die zich wil inschrijven, voldoet aan de taalbereidheidsvoorwaarde als het voor De Noorderkempen manifest duidelijk is dat de persoon voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands of indien kan aangetoond worden na raadpleging van de Kruispuntbank Inburgering of aan de hand van een verklaring van het Huis van het Nederlands dat...

- ...de persoon het vereiste niveau van het Nederlands heeft behaald.
- ...de persoon heeft deelgenomen aan een cursus Nederlands tweede taal en minstens 80% aanwezig was of nog deelneemt en nog 80% aanwezig kan zijn.
- ...er door het Huis van het Nederlands een intake is afgenomen.
- ...de persoon een inburgeringscontract heeft afgesloten.
- ...de persoon een attest van EVC<sup>4</sup> heeft.
- ...de persoon een attest van inburgering heeft.
- ...de persoon een vrijstelling van het vereiste niveau van het Nederlands heeft op basis van een toelatingsproef van een centrum voor basiseducatie, een centrum voor volwassenenonderwijs of van het Huis van het Nederlands.
- ...er voor de persoon een verklaring van uitgeleerdheid is afgelegd door een centrum voor basiseducatie.

Het Huis van het Nederlands kan aan De Noorderkempen of zijn gemachtigde de bevoegdheid verlenen om in zijn naam vast te stellen of de persoon voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands.

Wanneer er redelijke twijfel bestaat over het niveau van het Nederlands van de kandidaat-huurder, wordt deze doorverwezen naar het bevoegde Huis van het Nederlands dat moet vaststellen of deze persoon voldoet. Aan de persoon van wie de gezondheidstoestand deelname of verdere deelname aan een cursus Nederlands tweede taal blijvend onmogelijk maakt, wordt een vrijstelling toegestaan als hij een medisch attest voorlegt.

## 2.5 Inburgeringsvoorwaarde

- **De kandidaat-huurder en zijn gezinsleden zijn bereid het inburgeringstraject overeenkomstig het Inburgeringsdecreet te volgen en verplicht inburgeraars te zijn.**
- De Noorderkempen gaat via de Kruispuntbank Inburgering na of de persoon die zich wil inschrijven, een verplichte inburgeraar is en of hij in dat geval beschikt over één van de attesten of stukken vermeld in artikel 4 §1, 2<sup>e</sup> lid van het Kaderbesluit Sociale Huur.

<sup>3</sup> | Zie 'Begrippenlijst', pagina 28

<sup>4</sup> | Zie 'Begrippenlijst', pagina 28



## 2.6 Ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister

- **De kandidaat-huurder en zijn gezinsleden zijn ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister.** De inschrijving in het wachtregister is niet voldoende. De kandidaat-huurder kan ook ingeschreven worden wanneer hij een referentieadres heeft bij bijvoorbeeld OCMW of een natuurlijk persoon in België.
- Wanneer bij inschrijving blijkt dat de kandidaat-huurder ambtelijk geschrapt is, zal De Noorderkempen de inschrijving niet voltooien.

## 3 Inschrijvingsprocedure

- Inschrijvingen gebeuren in het kantoor van Bouwmaatschappij De Noorderkempen | Kweekstraat 4b | 2330 Merksplas.
- Volledig ingevulde en ondertekende inschrijvingsformulieren, met de nodige documenten, kunnen via post of via afgifte aan het loket bezorgd worden.
- Indien het dossier compleet is én men voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, wordt men ingeschreven in het inschrijvingsregister van de kandidaat-huurders.
- De kandidaat-huurder ontvangt dan een inschrijvingsbevestiging en een kopie van het keuzeformulier.
- De kandidaat-huurders hebben de mogelijkheid om hun kandidatuur te laten bezorgen aan andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in dezelfde gemeentes en/ of in de aangrenzende gemeentes actief zijn.

### 3.1 Referentiehuurder

- Indien er bij de inschrijving verschillende meerderjarige personen van het gezin ingeschreven worden, duidt men op het inschrijvingsformulier aan wie de toekomstige referentiehuurder wordt. De referentiehuurder wordt deze persoon wiens gegevens ingevuld worden bij 'Persoonlijke gegevens referentiehuurder' op de eerste pagina van het inschrijvingsformulier.
- Deze aanduiding is definitief!
- De referentiehuurder speelt een belangrijke rol om vast te stellen wie rechten kan doen gelden op de woning, hoe de uitzonderingen op het inkomen worden bepaald en wie eventueel het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behoudt indien het gezin besluit om apart te gaan kandideren.

### 3.2 Samenstelling gezin

- Bij inschrijving geeft de kandidaat-huurder aan wie in de woning zal komen wonen. De Noorderkempen kan de exacte gezinssamenstelling opvragen via Kruispuntbank Sociale Zekerheid. Minderjarige personen die deel uitmaken van het gezin, worden niet afgetoetst, tenzij voor de eigendomsvoorwaarde.
- Om de grootte van de toekomstige huurwoning te bepalen, houdt De Noorderkempen ook rekening met de kinderen die niet permanent in de woning zullen verblijven (zoals kinderen met bezoek- of omgangsrecht), tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk vraagt om dit niet te doen.<sup>5</sup>
- Als de kandidaat-huurder een aanvraag tot gezinshereniging heeft ingediend of gaat indienen, deelt hij dit op het ogenblik van de inschrijving mee aan De Noorderkempen. Hij geeft ook de gegevens van de leden van het gezin in het buitenland aan. Indien de gezinshereniging heeft plaatsgevonden voor de toewijzing van een woning, kan deze met alle opgegeven gezinsleden de woning betrekken. Indien de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden voor toewijzing, wordt een woning toegewezen op basis van de huidige gezinssamenstelling.

### 3.3 Woonwensen

- De kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven, aangeven. Hiermee kan hij ook de maximale huurprijs en huurlasten die hij wil betalen, opgeven (artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur).
- De voorkeur van de kandidaat-huurder met betrekking tot het type en de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven, mag niet leiden tot een te beperkte keuze. De Noorderkempen weigert die voorkeur als deze van

<sup>5</sup> | Zie 'Rationele bezetting van de woning', pagina 12

oordeel is dat het een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt.

- Indien er een mantelzorger zich inschrijft of een persoon die wegens één of meer aanverwante mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt, kan een gerichte keuze met betrekking tot de ligging van de woningen toegestaan worden.

### 3.4 Wijzigingen na aanvraag

- Er wordt verwacht van de kandidaat-huurder dat hij elke adreswijziging en wijziging in de gezinstoestand binnen de maand meedeelt aan De Noorderkempen.
- De kandidaat-huurder heeft steeds het recht om zijn woonwensen aan te passen. Wijzigingen zijn geldig nadat deze schriftelijk werden meegedeeld op een ondertekend en gedateerd keuzeformulier. Een mondelinge, telefonische of een andere aanvraag tot wijziging zal niet aanvaard worden.

### 3.5 Inzage in het openbaar kandidatenregister

De kandidaat-huurder kan het openbaar inschrijvingsregister (zonder persoonsgegevens) elke woensdag tussen 10u en 12u inkijken op het kantoor van De Noorderkempen (Kweekstraat 4b | 2330 Merksplas).

### 3.6 Opsplitsen van de kandidatuur

Kandidaat-huurders die getrouwd zijn of samenwonen, dienen meestal een gezamenlijke kandidatuur in, waardoor zij samen één inschrijvingsnummer krijgen. Indien zij beslissen om niet langer samen te kandideren, kan er een opsplitsing gebeuren van de kandidatuur:

- Indien één van de twee partners niet langer kandidaat wenst te blijven, wordt de bestaande kandidatuur overgezet op naam van de persoon die wel kandidaat wenst te blijven. De melding van deze beslissing dient schriftelijk te gebeuren. Een mondelinge of telefonische melding zal niet aanvaard worden.
- Indien beide partners kandidaat wensen te blijven, behoudt de referentiehurder het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. De partner wordt opnieuw ingeschreven met als inschrijvingsdatum de datum waarop deze persoon zich mee als kandidaat-huurder heeft opgegeven. Het inschrijvingsnummer is dan het nummer dat gevormd is door de datum waarop de partner ingeschreven is in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop de partner is ingeschreven.
- Alle andere personen worden opnieuw ingeschreven met als inschrijvingsdatum de datum waarop men geschrapt werd uit het inschrijvingsregister.

### 3.7 Actualisatie

Het inschrijvingsregister wordt minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Dit gebeurt van de kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven. Daarbij wordt nagegaan...

- ...of zij nog voldoen aan de inkomensvoorwaarden.
- ...of de opgegeven gezinssamenstelling nog correct is.
- ...of zij hun voorkeuren willen wijzigen.

## 4 Schrapping uit het inschrijvingsregister

De Noorderkempen gaat over tot schrapping van een kandidatuur in volgende gevallen:

- 1 De kandidaat-huurder aanvaardt het aanbod van een woning en wordt dus huurder van een sociale woning.
- 2 De kandidaat-huurder voldoet niet meer aan de inkomensvoorwaarden op het moment van actualisatie.
- 3 De kandidaat-huurder voldoet niet meer aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van een woning.
- 4 De kandidaat-huurder heeft bij inschrijving/ actualisatie met opzet verkeerde of onvolledige gegevens opgegeven.
- 5 De kandidaat-huurder verzoekt schriftelijk om geschrapt te worden.

- 6 De kandidaat-huurder weigert/ reageert niet voor de tweede maal op een aangeboden woning die aan zijn woonwensen voldoet, op voorwaarde dat er tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een woning een periode is verlopen van ten minste drie maanden. De kandidaat-huurder moet dan minstens 15 kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarin De Noorderkempen het aanbod deed, de tijd gekregen hebben om te reageren. De Noorderkempen zal de kandidaat-huurder bij het tweede aanbod van een woning uitdrukkelijk meedelen dat de kandidaat-huurder al een eerste keer geweigerd/niet gereageerd heeft, en dat zijn kandidatuur zal geschrapt worden bij een tweede weigering of niet-reageren.
- 7 De brief, die De Noorderkempen stuurt voor de actualisering van het inschrijvingsregister of voor het aanbieden van een woning, keert onbestelbaar terug. Dit kan alleen maar als die brief verstuurd werd naar het laatst gekende adres in het rijksregister tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk gevraagd heeft om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.
- 8 De kandidaat-huurder reageert niet of niet tijdig op de brief en de herinneringsbrief die hem toegestuurd wordt naar aanleiding van de actualisatie van het inschrijvingsregister. De kandidaat moet dan wel minimaal een maand (te rekenen vanaf de postdatum van de brief) de tijd krijgen om te reageren op de eerste brief en 15 kalenderdagen (te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief) na de herinneringsbrief.

De kandidaat-huurder wordt door De Noorderkempen schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve bij 1, 5 en 7.

Tijdens de periode van drie maanden tussen twee aanbiedingen, zoals in 6, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van één van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering/ niet reageren wordt de kandidaat-huurder door De Noorderkempen op dat recht gewezen.

Als de kandidaat-huurder gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij De Noorderkempen verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Als blijkt dat De Noorderkempen ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd. Volgende redenen worden aanvaard (lijst is niet limitatief):

- Detentie
- Ernstige ziekte (bijvoorbeeld gehospitaliseerd voor een langere periode of omwille van ziekte niet in de mogelijkheid om te verhuizen)
- Tijdelijk verblijf in het buitenland (vakantie is geen reden)
- Verplicht te volgen cursus na vrijlating uit gevangenschap
- Recent een private huurovereenkomst afgesloten
- ....

## 5 Toelatingsvoorwaarden

Het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt zes toelatingsvoorwaarden<sup>6</sup>. Deze zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden (zie pagina 3 en verder).

## 6 Toewijzingen<sup>6</sup>

### 6.1 Bevoegd beslissingsorgaan

Het Kaderbesluit Sociale Huur stelt dat de toewijzing van een sociale woongelegenheden gebeurt door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die hij daartoe aanstelt. De Raad van Bestuur van De Noorderkempen heeft het Toewijzingscomité (TWC) aangesteld om over de toewijzingen, alsook de versnelde toewijzingen, te beslissen. De huurdienst wordt gelast met de voorbereidingen en verdere uitvoering van de beslissingen van het Toewijzingscomité.

<sup>6</sup> | Voor het verschil tussen een toelating & een toewijzing, zie 'Begrippenlijst', pagina 28

## 6.2 Toezicht door de toezichthouder

- De toezichthouder kan – overeenkomstig artikel 47 §1 van de Vlaamse Wooncode – bij de uitoefening van zijn toezicht op De Noorderkempen, elke beslissing opschorten die hij in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang. De opschorting volgt binnen twee werkdagen, vanaf de dag waarop hij kennis had van de beslissing.
- Die beslissing wordt opnieuw uitvoerbaar als de toezichthouder binnen twintig dagen vanaf de dag van de vergadering waarop de beslissing werd genomen niet de vernietiging van de beslissing heeft uitgesproken. Ingeval er geen schorsing is uitgesproken, beschikt de toezichthouder over vier werkdagen om tot een vernietiging over te gaan.
- De Noorderkempen kan tegen de vernietiging binnen dertig dagen beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering. Deze moet een uitspraak doen over het beroep binnen dertig dagen vanaf de betekening van het beroep. De vernietiging is definitief als binnen dertig dagen geen beroep is ingesteld, bij een negatieve uitspraak over het beroep of bij gebrek aan een uitspraak binnen de gestelde termijn. Als een beslissing overeenkomstig de bepalingen van het tweede lid (zie hierboven) definitief werd vernietigd, kan de toezichthouder de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij een beslissing moet nemen en hem ter goedkeuring moet voorleggen, en kan hij de termijn bepalen waarbinnen het beheersorgaan die beslissing moet nemen.
- Als binnen de gestelde termijn geen beslissing werd genomen, of als de toezichthouder de genomen beslissing niet goedkeurt, dan kan hij, na kennisgeving aan de Vlaamse Regering, de plaats innemen van het beheersorgaan.

## 6.3 Toewijzingssysteem

De Noorderkempen moet bij de toewijzingen achtereenvolgens rekening houden met:

- De rationele bezetting van de woning | zie hieronder
- De absolute voorrangregels | artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur | zie pagina 13
- De optionele voorrangregels | artikel 20 van het Kaderbesluit Sociale Huur | zie pagina 14
- De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister
- Voorrangregels in het kader van bijzondere lokale toewijzingsreglementen | artikel 25 en volgende van het Kaderbesluit Sociale Huur | zie pagina 15

### Rationele bezetting van de woning

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

- ...het woningtype en de grootte ervan.
- ...de gezinssamenstelling.
- ...de fysieke toestand van de leden van zijn gezin.
- ...specifieke omkadering voor woningcomplexen of delen van een complex.

De bepaling van de rationele bezetting dient steeds afgetoetst te worden aan de bezettingsnormen die zijn vastgelegd in het technisch verslag, zoals vermeld in artikel 2, §1, 3° van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen. Bij de berekening van de bezettingsnorm wordt uitgegaan van het aantal woonlokalen (leefkamers, keukens, 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.<sup>7</sup> 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.

<sup>7</sup> | Zie 'Bijlage 2 | Lijst rationele bezetting', pagina 32

- Bij een bewezen zwangerschap van ten minste zes maanden, kan er voor de bepaling van de rationele bezetting al rekening gehouden worden met het ongeboren kind. Bij toewijzing van de woning dient het kind geboren te 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.
- Er kan worden afgeweken van de rationele bezetting in geval van tijdelijke herhuisvesting in het kader van renovatie of in het kader van overbewoning (artikel 5 van de Vlaamse Wooncode).

### Absolute voorrangregels

Volgens de bepalingen van artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur zal De Noorderkempen achtereenvolgens verplicht voorrang verlenen aan...

- **1** | ...de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.
- **1 bis** | ...de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van De Noorderkempen die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, §1, derde lid van de Vlaamse Wooncode. Dit betekent dat de bezetting van de woning niet meer voldoet aan de maximumnormen voor bezetting.
- **1 ter** | ...de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van De Noorderkempen en die met toepassing van artikel 92, §3, eerste lid, 12° van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning. Dit betekent dat de huurder moet instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, of als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is, zoals bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij De Noorderkempen een gemotiveerde afwijking toestaat.
- **1 quater** | ...de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, vierde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur. Dit geldt wanneer De Noorderkempen vaststelt dat volgens artikel 30, het eerste lid, 1° de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat volgens artikel 30, het eerste lid, 4° de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend.
- **2** | ...de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, §2, tweede lid, artikel 26, 60, §3 en artikel 90, §1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, moet worden gehuisvest. De Vlaamse Wooncode voorziet de volgende rechtsgronden:
  - Artikel 18, §2, tweede lid betreft de herhuisvesting in het kader van de woonkwaliteitsbewaking.
  - Artikel 26 betreft de herhuisvesting in het kader van een verrichting door een sociale woonorganisatie waarbij de ontruiming van de woning vereist is.
  - Art. 60, §3 is gelijkaardig aan die vermeld in artikel 26.
  - Art. 90, §1, vierde lid betreft de herhuisvesting in het kader van het sociaal beheersrecht.
- **3** | ...de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van De Noorderkempen die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, vijfde en zesde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur, is nagekomen.
- **4** | ...de kandidaat-huurder vermeld in artikel 18, vierde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur. Dit betekent dat de kandidaat-huurder die bij inschrijving gezinshereniging opgaf, waarbij – op het moment van toewijzing – de gemelde gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden, voorrang krijgt voor een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling of fysieke toestand is aangepast.

- **5** | ...de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woongelegenheden gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend goed als vermeld in artikel 20, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode (onroerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen) op de datum waarop dat overeenkomstig artikel 20, §2, eerste lid van de Vlaamse Wooncode in een proces-verbaal werd vastgesteld.
- **6** | ...de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die...
  - ...onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was.
  - ...met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woning, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "omhulsel" of "binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft.
- **7** | ...de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan.
- **8** | ...de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van De Noorderkempen en hij kan zich beroepen op één van bovenstaande voorrangsregels, hoeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, 2° van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in eerste lid, 5°, 6° en 7°. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7° moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben. Bovendien wordt de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5° en 6° alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7. De voorrang, vermeld in het eerste lid, 7° wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de kennisgeving van de akte van onteigening of de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van een minnelijke aankoop, heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang beantwoordt zoals vermeld in het eerste lid, 3° kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

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

### Optionele voorrangsregels

De Noorderkempen zal – na toepassing van de absolute voorrangsregels – optionele voorrangsregels toepassen zoals deze werden vastgelegd in de lokale toewijzingsreglementen.

- **Lokale binding voor de verschillende gemeentes** | van toepassing op het ganse patrimonium van deze gemeentes
  - **Beerse:** voorrang voor...
    - ...de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van Beerse.
    - ...de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van een gemeente binnen het werkgebied van de maatschappij.

- **Hoogstraten:** voorrang voor...
  - ...de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van Hoogstraten.
  - ...de kandidaat-huurder die in de hoedanigheid van mantelzorgervoorzorg activiteiten van zorg en bijstand verricht ten aanzien van één of meer aanverwante(n) met een verminderd zelfzorgvermogen, wonend in Hoogstraten of die zorg en bijstand ontvangt van één of meer aanverwante mantelzorgers, wonend in Hoogstraten.
  - ...de kandidaat-huurder die ooit vijftien jaar in Hoogstraten gewoond heeft.
- **Merksplas:** voorrang voor...
  - ...de kandidaat-huurder die in de periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar inwoner is of geweest is van Merksplas is of ooit vijftien jaar in Merksplas gewoond heeft.
  - ...de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van Merksplas. Deze voorrangsregel wordt in tweede rang geplaatst en wordt toegepast indien er geen kandidaat-huurders meer zijn die aan de eerste voorrangsregel voldoen.
- **Arendonk, Ravels & Rijkevorsel:** voorrang voor de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is of ooit vijftien jaar in die gemeente gewoond heeft of (enkel van toepassing voor de gemeente Arendonk) mits een attest afgeleverd door een erkende plaatsingsdienst in het kader van de bijzonder jeugdzorg of gehandicaptenzorg welke de periode van verblijf betwist.
- **Rationele persoonsbezetting** (uitsluitend van toepassing voor wooneenheden in de Mouterijstraat in Hoogstraten): dit is de bezettingsgraad die het aantal slaapkamers het meest benadert.<sup>8</sup>  
Ingevolge goedkeuring door de Vlaams Minister van Wonen zijn volgende lokale toewijzingsreglementen van kracht<sup>9</sup>:
  - **Arendonk:** lokaal toewijzingsreglement van 7 januari 2016
  - **Beerse:** lokaal toewijzingsreglement van 6 oktober 2011 | doelgroep ouderen
  - **Hoogstraten:** lokaal toewijzingsreglement van 26 augustus 2011
  - **Merksplas:**
    - Lokaal toewijzingsreglement van 9 december 2017 | doelgroep ouderen
    - Lokaal toewijzingsreglement van 4 juli 2017 | doelgroep lokale binding
  - **Ravels:** lokaal toewijzingsreglement van 26 augustus 2011
  - **Rijkevorsel:** lokaal toewijzingsreglement van 5 december 2016

### Toewijzing omwille van renovatie van de sociale huurwoning

- Als De Noorderkempen renovatie-, sloop- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale woning noodzakelijk acht, dient de zittende huurder (met zijn gezin) herhuisvest te worden. Deze herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. De huurder geeft vooraf aan of hij de woning definitief of enkel tijdens de renovatie wil betrekken. De huurder hoeft bij de herhuisvesting niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde.
- De tijdelijke herhuisvesting kan in een woning van De Noorderkempen of in een woning van een andere sociale verhuurder of in een private huurwoning of bij derden.
- Indien de huurder ervoor koos om terug te keren naar zijn woning, is hij dit verplicht bij de beëindiging van de renovatiewerken, op voorwaarde dat hij die woning rationeel kan bezetten. Indien de huurder weigert terug te keren, kan De Noorderkempen de huurovereenkomst opzeggen.
- Als hij de woning niet langer rationeel kan bezetten, verhuist de huurder naar een andere woning van De Noorderkempen.
- Wanneer de huurder een andere woning definitief zal betrekken, wordt een nieuwe huurovereenkomst met nieuwe huurprijs opgemaakt. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgelegd waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

<sup>8</sup> | Zie 'Bijlage 2 | Lijst rationele bezetting', pagina 32

<sup>9</sup> | De toewijzingsreglementen van de verschillende gemeenten zijn steeds op te vragen bij De Noorderkempen.

### Weigeren van toewijzing

Het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet dat De Noorderkempen een toewijzing kan weigeren (artikel 22). Deze weigering van toewijzing gebeurt voor de kandidaat-huurder die reeds huurder is of geweest is van De Noorderkempen bij wie...

- ...ernstige of blijvende tekortkomingen met betrekking tot zijn verplichtingen zijn vastgesteld (artikel 98, §3, 2° van de Vlaamse Wooncode).
- ...in uitzonderlijke gevallen aangetoond wordt dat de toewijzing van de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners.
- ...wanbetaling is vastgesteld. Hiervoor werd een speciale regeling vastgelegd in het Kaderbesluit Sociale Huur: De Noorderkempen kan een toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van 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, die toewijzing slechts weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden zijn afgelost.
- Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan De Noorderkempen de toewijzing niet weigeren.

Huurachterstand en/of kosten door schade aan de woning die wordt afbetaald door een huidige huurder, moeten betaald zijn voor de effectieve toewijzing van een andere woning.

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

### Versnelde toewijzing of afwijking

De Noorderkempen kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen (artikel 24) door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met artikel 21 van het Kaderbesluit Sociale Huur en de specifieke toewijzingsregels in het kader van het lokaal toewijzingsreglement vermeld in artikel 26 van het Kaderbesluit Sociale Huur. De algemene bepalingen voor versnelde toewijzingen zijn terug te vinden in het Kaderbesluit Sociale Huur.

Sinds oktober 2015 is er **Protocolakkoord Versnelde Toewijzing** van toepassing binnen het arrondissement Turnhout. Het Kaderbesluit Sociale Huur geeft de gemeenten hierin een regierol. Elk OCMW zal de aanvragen tot versnelde toewijzing verzamelen van de verschillende toeleiders (bijzondere jeugdzorg, CAW, netwerk GGZ en OCMW) en chronologisch doorgeven aan De Noorderkempen. Het OCMW staat in voor het administratieve beheer van alle kandidaat-huurders voor een versnelde toewijzing.

- Elke gemeente krijgt een contingent toegekend. Dit werd gebaseerd op aangeleverde cijfers vanuit de betrokken actoren. Deze cijfers wijken af van het Kaderbesluit Sociale Huur. Het contingent wordt bepaald op basis van het aantal inwoners van de gemeente. Deze lijst is te raadplegen op het kantoor van De Noorderkempen.
- Indien een OCMW een aanvraag indient voor versnelde toewijzing, maar de kandidaat-huurder krijgt een woning toegewezen in een andere gemeente, dan gaat deze toewijzing in mindering van het contingent van het OCMW waar de toewijzing gebeurde. Dit kan enkel nadat beide OCMW's hiervoor toestemming geven.
- Indien een toeleider zijn contingent opgebruikte, kan deze aan een andere toeleider vragen om een contingent af te staan.
- Er wordt per gemeente een contingent afgesproken en een verdeling over de 5 volgende jaren om te vermijden dat het contingent reeds in het eerste jaar volledig wordt opgebruikt.

Een kandidaat-huurder moet zich eerst inschrijven bij De Noorderkempen. Nadien kan de toeleider een verslag opmaken om een aanvraag te doen voor een versnelde toewijzing. Voor een toewijzing moet een begeleidingsovereenkomst opgesteld worden. De toeleiders zijn verantwoordelijk voor de begeleidingsovereenkomst, maar niet noodzakelijk voor de begeleiding op zich. De begeleidingsovereenkomst kan niet eenzijdig worden stopgezet. Dit dient in nauw overleg met de betrokken partners te gebeuren. De Noorderkempen informeert het OCMW binnen de maand na aanvraag over een gevraagde woning die al of niet vrijkomt of een weigering van versnelde toewijzing. Het OCMW



verwittigt op zijn beurt de toeleider. Na toewijzing dient er elke drie maanden een terugkoppeling te zijn tussen de toeleider en De Noorderkempen. Dit kan in de vorm van een overleg, via telefoon of per mail.

### Lokale toewijzingsreglementen<sup>10</sup>

Een gemeente of intergemeentelijk samenwerkingsverband kan, in overleg met de relevante huisvestings- en welzijnsactoren, een specifiek toewijzingsreglement opstellen (artikel 25 tot en met artikel 29 van het Kaderbesluit Sociale Huur, en eventuele latere wijzigingen). Dit dient onderbouwd te worden met objectieve gegevens en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde. Er mogen geen tegenstrijdigheden bestaan tussen het intern huurreglement en het (inter)gemeentelijk toewijzings-reglement. Het reglement kan (binnen duidelijk omschreven beperkingen) bepalingen bevatten betreffende...

- ...de lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente (artikel 27).
- ...de woonbehoefte van specifieke doelgroepen in de gemeente (artikel 28).
- ...het bewaken of herstellen van de leefbaarheid in bepaalde wijken of wooncomplexen (artikel 29).
  
- **Lokaal Toewijzingsreglement Arendonk:** in het lokaal toewijzingsreglement worden drie doelgroepen opgenomen:
  - Doelgroep 'ouderen'
  - Doelgroep 'personen met een handicap'
  - Doelgroep 'zorgbehoevend maar zelfredzaam'
- **Lokaal Toewijzingsreglement Beerse:** in het lokaal toewijzingsreglement wordt één doelgroep opgenomen, namelijk de doelgroep 'Ouderen'.
- **Lokaal Toewijzingsreglement Hoogstraten:** in het lokaal toewijzingsreglement worden twee doelgroepen opgenomen.
  - Doelgroep 'Ouderen'
  - Doelgroep 'Personen met een handicap' uitsluitend met begeleiding door vzw De As
- **Lokaal Toewijzingsreglement Merksplas:** in het lokaal toewijzingsreglement wordt één doelgroep opgenomen, namelijk de doelgroep 'Ouderen'.
- **Lokaal Toewijzingsreglement Ravels:** in het lokaal toewijzingsreglement worden twee doelgroepen opgenomen.
  - Doelgroep 'ouderen'
  - Doelgroep 'personen met een handicap'
- **Lokaal Toewijzingsreglement Rijkevorsel:** in het lokaal toewijzingsreglement wordt één doelgroep opgenomen, namelijk de doelgroep 'Ouderen'.

### Garages & bergingen

**Garages** die niet bij een specifieke woning horen, 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 bij De Noorderkempen). Kandidaat-huurders kunnen zich inschrijven op een lijst.

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 nog 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 woont waar de garage gelegen is.

<sup>10</sup> | De toewijzingsreglementen van de verschillende gemeenten zijn steeds op te vragen bij De Noorderkempen.

**Bergingen** (enkel in Mouterijstraat in Hoogstraten) die niet bij een specifieke woning horen, worden verhuurd met een afzonderlijk privé-huurcontract. Huurders van een appartement/s tudio in Mouterijstraat te Hoogstraten kunnen zich inschrijven op een lijst. Bij toewijzing van de berging wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan...

- ...de kandidaat-huurder met (een) kind(eren).
- ...de kandidaat-huurder die huurder is van een studio.
- ...de kandidaat-huurder die woont op de hoogste verdieping, daarna de tweede verdieping, de eerste verdieping, gelijkvloers.

Indien een tekort zou ontstaan aan beschikbare bergingen dan behoudt De Noorderkempen het recht om de gehuurde berging op te zeggen met een opzegtermijn van 1 maand. De opzeg zal in dat geval eerst worden betekend aan de huurder met de laagste toewijzingsprioriteit (eerst huurders beginnende vanaf de laagste verdieping, daarna huurders van een studio en daarna gezinnen zonder kinderen). Bij gelijke toewijzingsprioriteit wordt de oudste verhuring eerst opgezegd.

Wanneer een appartement/ studio door een huurder wordt opgezegd of bij mutatie naar een ander pand verhuist, wordt de gehuurde berging zo nodig door De Noorderkempen opgezegd indien de huurder bij mutatie niet meer behoort tot de beoogde doelgroep.

# Huurders

## Huren bij De Noorderkempen

### 1 Inleiding

In dit deel wordt een bondig overzicht gegeven van de specifieke toepassingen die De Noorderkempen wenst te hanteren in uitvoering van het Kaderbesluit Sociale Huur met betrekking tot de huurders. Het overzicht zoals hieronder wordt weergegeven, is louter en alleen voor het informatieve doel van de huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden, 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 het Kaderbesluit Sociale Huur.

### 2 Wie is huurder?

#### 2.1 Algemeen

De Noorderkempen onderscheidt verschillende categorieën van huurders, met eventueel verschillende toetredingsvoorwaarden en rechten, maar met dezelfde plichten. Iedere meerderjarige persoon die de woning duurzaam betreft, wordt als huurder beschouwd. Per uitzondering kan ook een minderjarige persoon als huurder worden beschouwd.

#### 2.2 Drie categorieën huurders

##### Huurder categorie A

Huurders van categorie A zijn de referentiehurder en de feitelijke of wettelijke (huwelijk of wettelijke samenwoning) partner bij aanvang van de huurovereenkomst. Huurders van categorie A...

- ...moeten voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.
- ...moeten de huurovereenkomst ondertekenen.
- ...hebben een persoonlijk recht om de woning te bewonen.

##### Huurder categorie B

Huurders van categorie B zijn...

- ... ofwel personen die na de aanvang van de huurovereenkomst huwen of wettelijk gaan samenwonen met een huurder categorie A, én er duurzaam mee samenwonen
- ...ofwel de feitelijke partner (na 1 jaar samenwonen) samenwoont met huurder categorie A.

Huurders van categorie B...

- ...moeten voldoen aan de toetredingsvoorwaarden.<sup>11</sup>
- ...moeten de huurovereenkomst ondertekenen (door middel van een bijvoegsel).
- ...hebben een persoonlijk recht om de woning te bewonen.

<sup>11</sup> | Toetredingsvoorwaarden = toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde

### Huurder categorie C

Huurders van categorie C zijn alle andere huurders die op een duurzame manier samenwonen in de sociale huurwoning met huurders categorie A & B. Huurders van categorie C...

- ...moeten voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden (bij aanvang van het huurcontract).
- ...moeten voldoen aan de toetredingsvoorwaarden.
- ...moeten de huurovereenkomst ondertekenen.
  - Bij aanvang van de huurovereenkomst ondertekenen zij mee de huurovereenkomst.
  - Bij latere toetreding ondertekenen zij de huurovereenkomst door middel van een bijvoegsel.
  - Uitzondering: minderjarige kinderen die meerderjarig worden terwijl ze in de woning wonen.
- ...moeten de woning verlaten als de laatste huurder van categorie A en B overlijdt of de woning verlaat. In dat geval wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden.
- ...kunnen eigendom verwerven zonder opzeg van de huurovereenkomst.

### Wijzigingen

- Als een huurder van categorie A en B – al dan niet met andere gezinsleden – verhuist naar een andere woning van De Noorderkempen in het kader van renovatie, verplichte verhuis, onder- of overbezetting of primaire mutatie, is het behoud van de vastgestelde woonrechten geregeld via de huurderscategorieën.
- Indien een huurder zich opnieuw inschrijft en dezelfde wachttijd als alle andere kandidaat-huurders doorloopt, kan er toch voor een andere referentiehurder gekozen worden.

## 3 Huurwaarborg

De huurder moet bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg betalen om zijn 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 basishuurprijs van de woning, maar nooit meer dan een vastgesteld bedrag (€ 953,00 in 2017, 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 3, vierde lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.
- **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 overeenkomst, geeft het OCMW een schriftelijke garantie aan De Noorderkempen dat de waarborg zal worden gestort.
- **Een schriftelijke borgstelling van het OCMW:** het OCMW stelt zich garant voor de verplichtingen in verband met de huurwaarborg van de huurder.
- **Een gespreide betaling van de waarborg aan De Noorderkempen:**
  - De afbetalingstermijn bedraagt maximum 18 maanden.
  - De eerste betaling is gelijk aan het bedrag dat overeenkomt met de reële huurprijs en moet bij de ondertekening van de huurovereenkomst gestort zijn. Er wordt in dit geval een administratieve kost aangerekend (€ 12,00 in 2017, 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 worden toegerekend aan de schijf voor de samenstelling van de waarborg en vervolgens aan de huurprijs en huurlasten. De betalingen voor de samenstelling van de waarborg brengen intresten op voor de huurder, die minimaal gelijk zijn aan de creditrentevoet van de VMSW.
  - De voorwaarden en de betalingstabel worden opgenomen in een bijlage die bij de huurovereenkomst wordt gevoegd en die wordt ondertekend voor kennisname en akkoord door de huurder.

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

## 4 Plaatsbeschrijving

- Vanaf 1 januari 2009 rekent De Noorderkempen een forfaitair bedrag van € 33,00 (in 2017, jaarlijks te indexeren) aan voor het opmaken van de tegensprekelijke plaatsbeschrijving bij het in gebruik nemen van de huurwoning (ook bij mutaties).
- De betaling van dit bedrag moet gebeuren samen met het storten van de huurwaarborg.
- Dit bedrag wordt niet aangerekend bij het huren van een afzonderlijke berging en garage.

## 5 Huurlasten

- Afhankelijk van het type van pand 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 water, gas, elektriciteit 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 Noorderkempen kan de voorafbetalingen gemotiveerd bijsturen als er een evolutie in de kosten en lasten verwacht wordt.
- Er worden tegelijkertijd ook vaste kosten aangerekend. Deze kosten worden aangerekend voor het onderhoud van cv-ketels, zonneboilers, brandverzekering, aanwezigheid van lift, ramenwassers, onderhoud groen, onderhoud gemeenschappelijke delen, brandbeveiliging... Deze lijst is niet limitatief.
- Ieder jaar bezorgt De Noorderkempen een individuele afrekening aan de huurders die voorafbetalingen deden in het afgelopen jaar.

## 6 Tussentijdse herziening van de huurprijs

### 6.1 Inleiding

Indien het gemiddelde van het huidige belastbare inkomen van de huurder van de laatste drie maanden met minstens 20% gedaald is ten opzichte van het geïndexeerde inkomen van het referentiejaar (drie jaar terug), kan de huur worden herzien. Dit kan enkel als de huurder de nodige bewijsstukken bezorgt aan De Noorderkempen. De huurder moet om de zes maanden opnieuw bewijzen dat de toestand – die aanleiding gaf tot de tussentijdse herziening van de huurprijs – nog voortduurt. Indien hij dit niet doet, wordt de huurprijs terug aangepast op basis van de inkomsten in het referentiejaar.

### 6.2 Procedure voor aanvraag huurprijsherziening obv 20% inkomensverlies

- De huurder bezorgt de attesten van de laatste drie volledige maanden van de inkomsten van de huurder(s). Het gaat hierbij om de inkomsten van de referentiehuurder, van de eventuele partner én van eventuele andere inwoners 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 bekomen bij De Noorderkempen).
- Huurders die niet werken en geen inkomsten ontvangen, moeten dit ook attesteren via een 'verklaring op erewoord'.

- De attestaten (van maanden X-3, X-2 & X-1) moeten ten laatste de vijfde werkdag 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 een schriftelijk antwoord op hun aanvraag voor een huurprijsherziening.

## 7 Proefperiode

- Tijdens de eerste twee jaar na het sluiten van de huurovereenkomst of het toetreden tot een lopende huurovereenkomst geldt er een proefperiode voor de nieuwe huurder. Dit laat De Noorderkempen toe om de nieuwe huurders nauwgezet op te volgen en desnoods bij te sturen in het nakomen van hun huurdersverplichtingen.
- Huurders die op 1 januari 2008 reeds sociale huurder waren, werden vrijgesteld van de proefperiode en dit blijft ook zo bij het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst.

## 8 Begeleiding van de kandidaat-huurder en de huurder

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

- ...het laagdrempelig en klantvriendelijk onthalen en informeren van de personen die zich willen inschrijven, de kandidaat-huurders en de huurders, over alle aangelegenheden met betrekking tot het huren van en wonen in een sociale woning.
- ...het begeleiden en ondersteunen van huurders bij het nakomen van hun huurdersverplichtingen.
- ...het organiseren van bewonersvergaderingen.
- ...het samenwerken met andere sociale organisaties voor specifieke huurdersproblematieken.
- ...het steunen van andere initiatieven die een bijdrage leveren tot een verhoogde leefbaarheid in wijken en complexen.

## 9 Onderbezetting | onderbezettingsvergoeding

De Noorderkempen pakt onderbezetting aan. Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners groter dan één is (zie Kaderbesluit Sociale huur, artikel 37, §1). De Raad van Bestuur besliste op 12 september 2017 onderstaande aanpak.

- De Noorderkempen stuurt alle huurders die onderbezet wonen een brief met de vraag om zich in te schrijven voor een vrijwillige mutatie. De Noorderkempen streeft ernaar zoveel mogelijk huurders via vrijwillige mutatie te herhuisvesten.
- Weigert de huurder zich in te schrijven of reageert hij niet? Dan doet De Noorderkempen de huurder twee keer een valabel aanbod. Tussen elk valabel aanbod zit minstens drie maanden.

### 9.1 Wat is een valabel aanbod?

Volgens artikel 37ter van het Kaderbesluit Sociale Huur is een valabel aanbod een woning die de juiste grootte heeft. Dit betekent dat de woning niet onderbezet of overbezet is als de huurder en zijn gezinsleden er gaan wonen. De woning ligt tevens maximaal vijf kilometer (in vogelvlucht) van de huidige woning. Bovendien is de totale kostprijs even hoog of lager dan de huidige kostprijs. De totale kostprijs is de huurprijs, verhoogd met de huurlasten en met het individueel verbruik.

### 9.2 Weigert de huurder elk valabel aanbod?

Als de huurder twee keer een valabel aanbod weigert, neemt De Noorderkempen maatregelen (bepaald in artikel 37ter van het Kaderbesluit Sociale Huur).

- Huurders met een **huurovereenkomst voor 1 maart 2017** moeten verplicht een onderbezettingsvergoeding betalen. Deze onderbezettingsvergoeding bedraagt € 30 per maand voor elke slaapkamer te veel (bedrag in 2017, jaarlijks te indexeren).
- Huurders met een **huurovereenkomst na 1 maart 2017** krijgen de opzeg van hun huurovereenkomst (zie volgende pagina).

## 10 Einde van de huurovereenkomst

### 10.1 Inleiding

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

### 10.2 Opzeg door De Noorderkempen

#### Huurcontracten die ondertekend werden voor 1 maart 2017

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.

- **Niet voldoen aan de eigendomsvoorwaarde:** dit betekent dat...
  - ...de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft.
  - ...de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner een perceel bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft verworven.
  - ...de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap is waarin hij of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht.

Als de huurder de **woning** kosteloos heeft verworven, 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 verwerft, moet de bouwgrond of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving.

- Als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner op 1 maart 2017 een woning of een bouwgrond gedeeltelijk in volle eigendom zouden hebben, moeten ze binnen het jaar uit onverdeeldheid treden. De Noorderkempen brengt de huurders hiervan op de hoogte.
  - Als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner op 1 maart 2017 een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zou zijn, waarin hij en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw heeft ingebracht, moeten ze zich binnen het jaar conformeren aan de strengere voorwaarde. De Noorderkempen brengt de huurders hiervan op de hoogte.
  - Als de huurder gegronde redenen kan aanvoeren, kan de huurder verzoeken aan De Noorderkempen om de termijn van een jaar te verlengen.
  - Indien huurders tijdens de huurovereenkomst een woning verwerven, bedraagt de opzegtermijn voor de sociale huurwoning zes maanden. Indien het een bouwgrond betreft, zal vijf jaar na de verwerving een opzegging van zes maanden volgen.
- **Niet nakomen van huurdersverplichtingen**<sup>12</sup>: bij ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen, kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzegperiode bedraagt drie maanden.
  - **Fraude**: als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd ter kwader trouw, onrechtmatig verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten, kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzegperiode bedraagt drie maanden.

#### Huurcontracten die ondertekend werden na 1 maart 2017

De huurovereenkomsten tussen een huurder en De Noorderkempen worden vanaf 1 maart 2017 gesloten voor bepaalde duur, namelijk negen jaar, 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

<sup>12</sup> | Zie 'Begrippenlijst', pagina 28

de opzegperiode valt dan in principe samen met de laatste dag van de negenjarige termijn of van de verlengde termijn. Onderstaande redenen kunnen aanleiding geven om de huurovereenkomst op te zeggen.

- **Verwerven van eigendom:**
  - Als de referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner **een woning** gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland, wordt de huurovereenkomst opgezegd.
  - De opzegperiode bedraagt zes maanden.
  - Als de referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner **een perceel bestemd voor woningbouw** gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland, wordt de huurovereenkomst opgezegd.
  - Indien het **een bouwgrond** betreft, zal vijf jaar na de verwerving een opzegging van zes maanden volgen.
  - Als de huurder de woning kosteloos heeft verworven, 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 verwerft, moet de bouwgrond of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving.
  - Als de huurder gegronde redenen kan aanvoeren, kan de huurder verzoeken aan De Noorderkempen om de termijn van een jaar te verlengen.
  - Als de woning of het vruchtgebruik ervan niet vervreemd is binnen een termijn van een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzegperiode van zes maanden.
  - Als de referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zou zijn, waarin hij en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw heeft ingebracht, wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzegperiode bedraagt zes maanden.
- **Niet nakomen van huurdersverplichtingen:** bij ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen, kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzegperiode bedraagt drie maanden.
- **Fraude:** als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd ter kwader trouw, onrechtmatig verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten, kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden.
- **Doelgroepafbakening:** 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 opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst of van de verlengde periode. Er is verlenging mogelijk indien...
  - ...blijkt dat het inkomen te hoog zou zijn doordat het inkomen van huurder categorie C meegerekend werd. Een éénmalige verlenging van drie jaar kan dan worden toegestaan.
  - ...er sprake is van het verkrijgen of verlenen van mantelzorg (artikel 2, 11° van Woonzorgdecreet van 13 maart 2009) aan/ door een huurder van categorie C, als het te hoog inkomen het gevolg zou zijn van het feit dat het inkomen van deze huurder van categorie C werd meegerekend. De duur van negen jaar kan dan telkens verlengd worden met drie jaar.
  - ...het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen niet 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is in die drie laatste jaren.
- **Bezettingsgraad van de woning:** 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 die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving weigert of geweigerd heeft. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst of van de verlengde periode. De huurovereenkomst wordt verlengd voor één of meer periodes van drie jaar indien...
  - ...de huurder geen onderbezette woning bewoont.
  - ...de huurder een onderbezette woning bewoont, maar geen of maar één aangepast aanbod heeft gekregen.



### 10.3 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. Wil het ganse gezin de woning verlaten, dan moeten alle huurders de opzeg te doen.
- Enkel voor de laatst overblijvende huurder van categorie A of B geldt een opzegperiode van drie maanden, tenzij hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang voor personen met een handicap. Dan geldt een opzegperiode van één maand.
- Indien er nog andere huurders van categorie A en B in de woning blijven wonen, is er geen opzegperiode voor de huurders van categorie C.
- De opzegperiode begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de laatste huurder van categorie A of B de opzeg heeft gegeven.
- Indien er nog andere huurders van categorie C in de woning zouden verblijven op het moment van opzegging, zal voor hen de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden worden.

### 10.4 Ontbinding van rechtswege

De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden indien...

- ...de laatste huurder van categorie A en B overlijdt.
  - Als er nog huurders van categorie C 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 huurders van categorie C meer zijn, gaat de ontbinding in op de laatste dag van de eerste maand die volgt op de maand waarin de huurder overleden is.
- ...de laatste huurder van categorie A en B de huurovereenkomst opzegt.
  - Als er nog huurders van categorie C zijn, gaat de ontbinding in op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop De Noorderkempen de opzeg 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 huurders van categorie C meer zijn, is er geen sprake van een ontbinding van rechtswege van de huurovereenkomst.
- ...de laatste huurder van categorie A en B de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg te hebben gegeven.
  - Als er nog huurders van categorie C zijn, gaat de ontbinding in op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop De Noorderkempen de feiten heeft vastgesteld. 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 huurders van categorie C meer zijn, gaat de ontbinding in op de laatste dag van de eerste maand die volgt op de maand waarin De Noorderkempen heeft vastgesteld dat de laatste huurder van categorie A en B de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt De Noorderkempen de huurder op de hoogte van de mogelijke ontbinding en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen, binnen de termijn die De Noorderkempen vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

- ...de huurders verhuizen naar een andere sociale huurwoning van De Noorderkempen en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst afsluiten.
  - De ontbinding van de huurovereenkomst 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 bezettingsvergoeding gevraagd worden.

# Verhaal

## Mogelijkheid tot beroep aantekenen

### 1 Inleiding

Over een aantal beslissingen van De Noorderkempen kan de (kandidaat-)huurder die meent dat zijn rechten zijn geschonden, beroep aantekenen bij de toezichthouder van de Vlaamse Regering. Het gaat om onderstaande beslissingen.

- De beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder
- De beslissing om geen versnelde toewijzing toe te staan
- De beslissing om het actueel besteedbaar inkomen niet te willen hanteren
- De beslissing om een kandidaat-huurder te schrappen uit het register
- De beslissing om de toewijzing van een woning te weigeren
- De beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven
- De beslissing om een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden
- De beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder te weigeren
- De beslissing om de kandidaat niet in het referentiebestand op te nemen voor de Vlaamse Huurpremie
- De beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen
- De beslissing om op het einde van de huurperiode (huurovereenkomsten van negen jaar) niet in te gaan op het verzoek om de opzegging van de huurovereenkomst in te trekken

### 2 Werkwijze

- De kandidaat-huurder moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het eerste geval. In dat geval moet hij de beoordeling binnen een jaar na de datum van de betwiste toewijzing vragen.
- De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan De Noorderkempen en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van de kandidaat-huurder.
- De Noorderkempen betekent zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de kandidaat-huurder binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Iemand die gebruik wil maken van het verhaalrecht, bezorgt een aangetekend schrijven met voldoende motivatie aan de toezichthouders.



Agentschap Inspectie RWO | Aan de toezichthouders



Havenlaan 88 bus 22 | 1000 BRUSSEL

# Begrippenlijst

## Intern huurreglement De Noorderkempen

### 1 Onherstelbaar ontwricht huwelijk

Volgende bewijsstukken worden aanvaard om aan te tonen dat een huwelijk onherstelbaar ontwricht is (lijst is niet limitatief):

- Bewijs van feitelijk scheiding
- Proces-verbaal van de politie waarin partnergeweld wordt vastgesteld
- Verslag van een OCMW
- Document van een advocaat of notaris waaruit blijkt dat de echtscheidingsprocedure is ingezet
- Brieven, e-mails, foto's of getuigen kunnen volstaan
- Aanvaardbare verklaring op eer, indien de partner de echtscheidingsprocedure pas durft in te leiden na verhuis
- Partner die onvindbaar is
- ...

### 2 ADL

ADL staat voor 'activiteiten dagelijks leven' en is een vorm van aangepast wonen, waarbij je als persoon met een handicap of als oudere beroep doet op een centrale dienst om jezelf te ondersteunen in een aantal dagdagelijkse activiteiten.

### 3 Sociaal beheersrecht

Een woning kan tijdelijk onttrokken worden aan de zeggenschap van de eigenaar en in beheer gegeven aan een sociale woonorganisatie, met het oog op herstel en sociale verhuring. Die maatregel geldt als sanctie voor de eigenaar die niet bereid is om de woning op vrijwillige basis opnieuw op de woningmarkt te brengen. Voor de toepassing van het sociaal beheersrecht is geen instemming van de eigenaar nodig. Het kan uitgeoefend worden door de gemeente, het OCMW, De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), sociale huisvestingsmaatschappijen, Vlaams Woningfonds, sociaal verhuurkantoor...

### 4 EVC

EVC staat voor 'eerder verworven competenties' en duidt op competenties (een combinatie van kennis, vaardigheden en attitude) die je in het verleden verworven hebt in je professionele carrière, je hobby's, je schoolloopbaan...

### 5 Toelating

Dit is het moment waarop de kandidaat-huurder een aanbod van een woning krijgt en afgetoetst wordt aan de voorwaarden.

### 6 Toewijzing

Dit is het moment waarop het Toewijzingscomité de woning definitief toewijst aan de kandidaat-huurder.

## 7 Huurdersverplichtingen

De Vlaamse Wooncode somt een aantal zeer specifieke huurdersverplichtingen op. Die verplichtingen gaan een stuk verder dan hetgeen privaatrechtelijk mogelijk zou zijn en benadrukken het specifieke karakter van het verhuren van sociale huurwoningen. Als de huurder moeilijkheden ondervindt in het nakomen van één van zijn verplichtingen, kan de verhuurder hem, mits de laatstgenoemde daarmee instemt, begeleiden of laten begeleiden bij het naleven van zijn verplichtingen. Door het ondertekenen van de huurovereenkomst geeft de huurder alvast de toestemming 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 Kaderbesluit Sociale Huur:

- De huurder heeft zijn hoofdverblijfplaats in de woning, is er gedomicilieerd en laat geen onrechtmatige bijwoning toe.
- De huurder betaalt zijn huurprijs.
- De huurder draagt zorg voor zijn woning en voor de leefbaarheid.
- De huurder volgt – indien van toepassing – een taal- en inburgeringscursus.
- 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 renovatie- sloop- of renovatiewerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht. De huurder stemt tevens in met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer bewoond wordt door een persoon die daar nood aan heeft.

# Bijlage 1 | Lijst doelgroepen per gemeente

## Bijlage bij het intern huurreglement van De Noorderkempen

### 1 Arendonk

#### 1.1 Doelgroep 'ouderen' | 35 wooneenheden

- De Leggen: 31 | 33 | 35 | 37 | 39 | 41 | 42 | 44 | 46 | 48 | 50 | 52
- De Valkborch: 10 | 12 | 21 | 23 | 25 | 27
- Vrijheid 102 bus 1 tot en met bus 12
- Weihof: 1 | 5 | 9 | 11 | 13

#### 1.2 Doelgroep 'personen met een handicap' | 5 wooneenheden

- De Rennen: 71 | 73 | 75 | 77 | 79

#### 1.3 Doelgroep 'zorgbehoefend maar zelfredzaam' | 23 wooneenheden

- Vrijheid 102 bus 1 tot en met bus 23

### 2 Beerse

#### 2.1 Doelgroep 'ouderen' | 39 wooneenheden

- Beekakkersstraat: 106 | 108 | 110 | 112 | 114 | 116 | 118 | 120
- Libelleplein: 5 | 6 | 7 | 8
- Salamanderstraat: 2 | 4 | 6 | 8 | 10
- Sint-Lambertusstraat: 29 | 31
- Veerpontstraat: 2 | 4 | 13 | 15 | 17 | 19
- Volkstuinplein: 16 | 18 | 20 | 22 | 24 | 26 | 28 | 30 | 32 | 34 | 36 | 38
- Zandstraat: 1 | 3

### 3 Hoogstraten

#### 3.1 Doelgroep 'ouderen' | 40 wooneenheden

- Gemeenteplein (Meerle): 8a | 8b | 8c | 8d | 8e | 8f | 8g | 8h | 8i | 8j
- Lokbosstraat (Meer): 1 tot en met 14
- Moerklokstraat (Wortel): 5a | 5b
- 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 | 9 bus 1 | 9 bus 2 | 10 bus 1
- Oude Weg (Wortel): 12a | 12b

### **3.2 Doelgroep 'personen met een handicap' | 10 wooneenheden**

- Loenhoutseweg 2: bus 2 tot en met bus 11

## **4 Merksplas**

### **4.1 Doelgroep 'ouderen' | 19 wooneenheden**

- Doelenplein: 1 tot en met 11
- Kern Lindendijk: 50 | 52 | 54 | 56
- Rodenbachstraat: 17 | 19 | 21 | 23

## **5 Ravels**

### **5.1 Doelgroep 'ouderen' | 21 wooneenheden**

- Bosvenstraat (Weelde): 95
- Koning Albertstraat (Weelde): 206 | 208 | 210 | 212 | 214 | 216 | 218 | 220 | 222 | 224 | 226 | 228 | 230 | 232 | 234
- Oosteinde: 18 | 20 | 22 | 24 | 26

### **5.2 Doelgroep 'personen met een handicap' | 4 wooneenheden**

- Eelstraat 2 (Ravels-Eel): bus 00-1 | bus 01-1 | bus 01-2 | bus 01-3

## **6 Rijkevorsel**

### **6.1 Doelgroep 'ouderen' | 29 wooneenheden**

- Berkenlaan: 26 | 28 | 30 | 32 | 34 | 36 | 38 | 40 | 42 | 44
- Dellenweg (Sint-Jozef): 56 | 58 | 60 | 62 | 64
- Molenakkers: 14 | 25 | 26 | 40 | 44 | 53
- Rozenstraat (Sint-Jozef): 2a | 2b | 2c | 2d | 2e | 2f | 2g | 2h

## Bijlage 2 | Lijst rationele bezetting

### Bijlage bij het intern huurreglement van De Noorderkempfen

#### 1 Overzicht

De rationele bezetting wordt steeds afgetoetst op basis van de normen vastgelegd door de Vlaamse Regering inzake de vereiste minimale omvang van de woning in relatie tot de gezinssamenstelling (artikel 5 van de Vlaamse Wooncode).

Omschrijving pand	Aantal slaapkamers	Type	Code rationele bezetting
Eéngesinswoningen	1	E1	I
	2	E2	II
	3	E3	III
	4	E4	IV
	5	E5	V
Appartementen	1	A1	I
	2	A2	II
	3	A3	III
Appartementen Mouterijstraat	1	AM1	I
	2	AM2	VII
Duplexappartementen	1	D1	I
	2	D2	II
	3	D3	III
	4	D4	IV
Bejaardenwoningen	1	B1	I
Zorgstudio's   studio's begeleid wonen	0	ZS0   BS0	VI
Zorgappartementen	1	ZA1	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)
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)

- Deze lijst werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 10 juni 2014.
- Deze lijst werd gewijzigd en goedgekeurd door het Bestuurscomité op 18 november 2014 en door de Raad van Bestuur op 9 december 2014.