

<u>1. INSCHRIJVEN</u>	<u>2</u>
1.1. INSCHRIJVING	2
1.2. ACTUALISATIE	2
1.3. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN	2
1.4. DOORSTUREN VAN KANDIDATUREN NAAR ANDERE SOCIALE HUISVESTINGSMAGTSCHAPPIJEN	2
1.5. VOORKEUR VAN DE KANDIDAAT.....	3
1.6. WIJZIGINGEN DOOR KANDIDAAT-HUURDER	3
1.7. INFORMATIEPLICHT VAN DE KANDIDAAT-HUURDER.....	3
1.8. UITSTEL VAN TOEWIJZING / BEVRIEZING VAN HET DOSSIER	4
1.9. INSCHRIJVINGSBEWIJS	4
<u>2. EEN KANDIDATUUR SCHRAPPEN</u>	<u>5</u>
<u>3. EEN SOCIALE HUURWOONGELEGENHEID TOEWIJZEN</u>	<u>6</u>
3.1. VOORANGSREGELS EN TOEWIJZINGSREGELS	6
3.1.1. RATIONELE BEZETTING	6
3.1.2. MAATREGELLEN BIJ ONDERBEZETTING VAN HET PATRIMONIUM	7
3.1.3. ABSOLUTE VOORANGSREGELS.....	9
3.1.4. OPTIONELE VOORANGSREGELS.....	11
3.1.5. CHRONOLOGISCHE VOLGORDE VAN DE INSCHRIJVING IN HET INSCHRIJVINGSREGISTER EN DEELLIJSTEN	11
3.2. VERSNELD TOEWIJZEN	11
3.3. WEIGEREN VAN EEN TOEWIJZING	13
3.4. AFSPRAKEN ROND TOEWIJZINGEN	13
3.5. WIE BESLIST OVER TOEWIJZINGEN?	14
<u>4. EEN GARAGE TOEWIJZEN</u>	<u>14</u>
<u>5. HUURWAARBORG</u>	<u>14</u>
<u>6. KOSTEN EN LASTEN TEN LASTE VAN DE HUURDER</u>	<u>14</u>
<u>7. PLAATSBESCHRIJVING IN EN UIT</u>	<u>15</u>
<u>8. LEEFBAARHEID</u>	<u>15</u>
<u>9. SOCIALE VERMENGING</u>	<u>15</u>

Bijlage 1 tot en met 11 behoren bij het intern huurreglement.

Het intern huurreglement is een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen waarin Geelse Huisvesting minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen of op basis waarvan keuzes moeten worden gemaakt, vastlegt en waarin in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels ter uitvoering van artikel 6.26 tot en met 6.29 worden opgenomen.

1. Inschrijven

1.1. INSCHRIJVING

De inschrijving gebeurt aan de hand van inschrijvingsformulieren, die opgevraagd kunnen worden bij de verhuurder of terug te vinden zijn op www.geelsehuisvesting.be. De kandidaat kan ook een afspraak maken op de burelen van Geelse Huisvesting of langskomen tijdens de kantooruren.

De kandidaat huurder vult het document volledig in en ondertekent dit.

1.2. ACTUALISATIE

Elk oneven jaar schrijft Geelse Huisvesting alle kandidaat-huurders, behalve degenen die ingeschreven werden in het lopende jaar, met de vraag of zij nog wensen ingeschreven te blijven.

Geelse Huisvesting kiest voor het systeem met 2 brieven :

- Brief 1 : kandidaten krijgen 1 maand de tijd om te reageren
- Brief 2 : kandidaten krijgen nogmaals 15 dagen de tijd om te reageren

Indien de kandidaat niet of niet tijdig reageert, zal hij geschrapt worden van de wachtlijst.

1.3. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Een kandidaat-huurder kan ingeschreven worden als hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden opgenomen in het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen.

1.4. DOORSTUREN VAN KANDIDATUREN NAAR ANDERE SOCIALE HUISVESTINGSMAAATSCHAPPIJEN

Als een kandidaat-huurder vraagt om zijn kandidatuur te laten bezorgen aan een andere sociale huisvestingsmaatschappij, bezorgt Geelse Huisvesting binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de inschrijving de kandidatuur aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in de eigen gemeenten of aangrenzende gemeenten actief zijn.

1.5. VOORKEUR VAN DE KANDIDAAT

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur aanduiden :

- Aantal slaapkamers
- De (deel)gemeenten
- Type woongelegenheden
- Met lift (omwille van medische redenen)
- Gelijkvloers (omwille van medische redenen)
- Rolstoelwoongelegenheden (omwille van medische redenen)

1.6. WIJZIGINGEN DOOR KANDIDAAT-HUURDER

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

- De persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehurder behoudt zijn inschrijvingsnummer. De wettelijke of feitelijke partner van die persoon wordt ingeschreven op datum van de oorspronkelijke inschrijving, maar met het laatste volgnummer van die dag. Zij behouden beiden hun wachttijd.
- Andere kandidaten die zich apart willen inschrijven, worden ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer. De wachttijd start opnieuw.

Kandidaten kunnen steeds hun voorkeur voor de regio, het type van woongelegenheden en het aantal slaapkamers wijzigen op datum van hun inschrijving.

1.7. INFORMATIEPLICHT VAN DE KANDIDAAT-HUURDER

Als Geelse Huisvesting de juiste gezinssamenstelling niet te weten kan komen via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid, deelt de kandidaat-huurder de juiste gezinssamenstelling mee aan Geelse Huisvesting op het moment van de inschrijving.

De kandidaat-huurder deelt bij de inschrijving aan Geelse Huisvesting de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

Als na de inschrijvingsdatum de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder verandert, moet de kandidaat-huurder dat binnen een maand na de verandering laten weten aan Geelse Huisvesting.

1.8. UITSTEL VAN TOEWIJZING / BEVRIEZING VAN HET DOSSIER

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

1.9. INSCHRIJVINGSBEWIJS

Wanneer het dossier volledig is en indien de kandidaat voldoet aan alle voorwaarden, ontvangt de kandidaat-huurder per brief een inschrijvingsbewijs.

Dit inschrijvingsbewijs bevat de volgende informatie :

- Inschrijvingsdatum
- Inschrijvingsnummer
- Contactgegevens
- Gezinssituatie
- Keuzes
- Prioriteiten
- Hoe u op internet uw plaats op de wachtlijst kan opzoeken
- Verhaal- en klachtrecht
- Toelatingsvoorwaarden
- Schrappingsgronden

2. Een kandidatuur schrappen

Geelse Huisvesting gaat over tot schrapping van een kandidaat uit het inschrijvingsregister in de volgende gevallen:

1. Als de kandidaat-huurder een woongelegenheid die hem aangeboden wordt, heeft aanvaard;
2. Als bij de tweejaarlijkse actualisatie van de gegevens blijkt dat de kandidaat-huurders niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde;
3. Als blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden op het moment dat hem een woongelegenheid wordt aangeboden, voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woongelegenheid;
4. Als de kandidaat-huurder werd ingeschreven op basis van onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die door hem te kwader trouw werden afgelegd of gegeven;
5. Als de kandidaat-huurder daar schriftelijk om vraagt;
6. Als de kandidaat-huurder twee keer weigert of tweemaal niet reageert als hem een woongelegenheid door de verhuurder wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woongelegenheid een periode verlopen is van ten minste drie maanden (tenzij de kandidaat sneller wenst aangeschreven te worden). De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woongelegenheid de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren;
7. Als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de verhuurder bij actualisering van het register, vermeld in artikel 6.6, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief;
8. Bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woongelegenheid op voorwaarde dat de brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woongelegenheid, verzonden werd naar het laatst gekende adres dat in het rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te zenden.

De kandidaat-huurder wordt door Geelse Huisvesting schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping (geen schriftelijke bevestiging indien men een aanbod aanvaardt heeft, bij actualisatie en het onbestelbaar terugkeren van een brief).

3. Een sociale huurwoon­gelegenheid toewijzen

3.1. VOORANGSREGELS EN TOEWIJZINGSREGELS

De toewijzing van de woongelegheden gebeurt door het bevoegde bestuursorgaan van de maatschappij conform de voorangsregels bepaald in het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen en wordt meegedeeld aan de toezichthouder.

In het toewijzings­stelsel wordt achtereenvolgens rekening gehouden met :

3.1.1. Rationele bezetting

Definitie: de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van die personen.

Het voorop­gestelde aantal bewoners en de opname daarvan in het intern huurreglement worden vast­gesteld op de wijze die de minister bepaalt. De rationele bezetting kan afhankelijk zijn van het aanbod van woongelegheden binnen de gemeente.

De rationele bezettingsgraad is per woongelegheden vastgelegd onder de vorm van een lijst die integraal deel uitmaakt van dit intern huurreglement. (bijlage 10)

- Kinderen die niet permanent in de woongelegheden zullen verblijven, kunnen verrekend worden indien de kandidaat-huurder een co-ouderschap of omgangsrecht heeft voor deze kinderen of indien de kinderen geplaatst zijn. Het is wel noodzakelijk dat deze kinderen in de woongelegheden overnachten.
- Kandidaten mogen kiezen voor woongelegheden die geschikt zijn voor het aantal personen dat hun gezin telt plus één.
- Alleenstaanden of alleenstaande ouders mogen voor de berekening van de rationele bezetting als twee bewoners geteld worden.
- Kandidaat-huurders die huurder zijn van Geelse Huisvesting die dienen te herhuisvesten mogen bij hun gezinssamenstelling één persoon extra tellen. Een alleenstaande mag maximum in een pand met 2 slaapkamers.
- Bij twee alleenstaande kandidaten die niet in een partnerrelatie verkeren, kan slechts de toekomstige huurder zich als 2 personen tellen.
- Indien geen kandidaat-huurders meer voorhanden zijn die beantwoorden aan de rationele bezetting, komen vervolgens aan de orde en na mekaar: Kandidaten waarvan de gezinssamenstelling één persoon minder telt.
- Bij de bepaling of een huurder voldoet aan de rationele bezetting zal rekening gehouden worden met bovenstaande omschrijvingen en de toewijzing van de huidige woonst.
- Indien een woongelegheden leegstaat omwille van een toekomstige renovatie/vernieuwbouw wordt bekeken of de woongelegheden nog in goede staat is om te verhuren. Ook wordt bekeken of er in een andere fase van de renovatie een gerenoveerde of nieuwe woongelegheden nadien aan de kandidaat kan worden toegewezen. Indien de woongelegheden nog verhuurd kan worden, wordt een lijst van kandidaten genomen die beantwoordt aan een type waarnaar de kandidaat nadien kan doorschuiven.

- De rationele bezetting kan afhankelijk zijn van het aanbod van woongelegenheden binnen de gemeente. In Velleke te Geel en De Korenbloem en Rozenstraat te Laakdal wordt dit principe toegepast. Appartementen 2/4 worden ook toegewezen aan alleenstaanden.

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezetting als een huurder tijdelijk wordt geherhuisvest. Bij die afwijking worden de normen (art. 3.1, § 1, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen) nageleefd, met behoud van de toepassing van art. 3.1, § 3, tweede lid, Vlaamse Codex Wonen.

De verhuurder wijkt af van de rationele bezetting als zijn huurder moet geherhuisvest worden ten gevolge van het bewonen van een sociale huurwoongelegheden die niet voldoet aan de normen, en als er op korte termijn geen aanbod kan worden gedaan van een woongelegheden die voldoet aan de rationele bezetting. Bij die afwijking worden de normen (art. 3.1, § 1, vierde lid, Vlaamse Codex Wonen) nageleefd.

3.1.2. Maatregelen bij onderbezetting van het patrimonium

De huurders die een contract hebben van onbepaalde duur van voor 01/03/2017 en volgens artikel 6.30 §1 eerste lid van Vlaamse Codex Wonen onderbezet wonen, worden gevraagd om zich in te schrijven voor een pand dat wel voldoet aan de rationele bezetting.

Een woongelegheden is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners groter is dan één.

De volgende groepen wonen onderbezet :

- Alleenstaanden in een pand met 3 of meer slaapkamers
- 2 personen in een pand met 4 of meer slaapkamers
- 3 personen in een pand met 5 of meer slaapkamers
- ...

Indien de zittende huurder die voldoet aan deze voorwaarden en overeenkomstig artikel 6.30 §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen onderbezet woont en zich niet vrijwillig wenst in te schrijven, is deze van rechtswege opgenomen in het inschrijvingsregister.

Er kan hem een eerste valabel aanbod worden gedaan rekening houdend met zijn wettelijke keuzemogelijkheden, aan maximum dezelfde huurprijs en binnen een straal van 5 kilometer van zijn huidige woonst.

Indien hij niet instemt met het eerste aanbod, kan er, na verloop van een termijn van drie maanden, een tweede valabel aanbod gedaan worden.

Indien de huurder hieraan een tweede maal geen gevolg geeft, wordt een onderbezettingsvergoeding betaald (32 euro per maand in 2021).

Als de verhuurder geen gepast aanbod heeft, al dan niet op korte termijn, kan hij een ander aanbod doen dat afwijkt van de voornoemde voorwaarden. In dat geval kan de huurder weigeren zonder dat dat gevolgen heeft.

Dezelfde categorie huurders die een contract sloten met Geelse Huisvesting na 01/03/2017 en onderbezet wonen volgens de wettelijke criteria en twee valabele aanbiedingen weigeren worden opgezegd met een opzeggingstermijn van 6 maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst.

De Raad van Bestuur van Geelse Huisvesting beslist op 27/05/2021 om voor volgende aanpak te kiezen:

1. Er zal een oplisting worden gemaakt van onderbezetting.
2. De huurders die onderbezet wonen, worden geïnformeerd over de gewijzigde wetgeving en verzocht zich te laten inschrijven op de wachtlijst van kandidaat-huurders voor een vrijwillige mutatie.
3. De huurders die niet wensten in te schrijven, zullen toch ingeschreven worden maar enkel voor panden die binnen een straal van 5 km liggen van hun huidige woonst. Deze huurders zullen enkel valabele aanbiedingen krijgen.
4. Panden die gaan verkocht worden of panden die in een project van herhuisvesting zitten, worden niet mee opgenomen in de lijst.
5. Huurders die met dezelfde gezinssamenstelling een pand toegewezen gekregen hebben, worden niet opgenomen in de lijst.

Indien een nieuwbouwproject wordt gerealiseerd met 1 en 2 slaapkamerwoongelegenheden, zal er actief worden ingezet om de huurders die onderbezet wonen te laten muteren.

3.1.3. Absolute voorrangregels

Geelse Huisvesting geeft bij herhuisvesting van zijn huurders wegens renovatie- of aanpassingswerken aan de sociale huurwoon gelegenheid, een voorrang die de verplichte voorrangregels overstijgt. De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn.

Volgens artikel 6.20 §2 gaan wij akkoord met een samenwerking met een andere sociaal huisvestingsmaatschappij onder de volgende voorwaarden :

- Maximum 2 toewijzingen per jaar
- Wederzijdse samenwerkingsovereenkomst met een opzegmogelijkheid indien één van beide partijen de werkwijze als negatief ervaart
- Er moet een binding zijn met de gemeente (prioriteit I)

Geelse Huisvesting is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders voorrang te geven:

- 1° De kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woon gelegenheid door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoon gelegenheid als de beschikbare woon gelegenheid een sociale assistentiewoon gelegenheid is; (AI)
- 1° bis De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale woon gelegenheid van de verhuurder die niet voldoet aan de minimumnormen voor bezetting van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1, § 1, vierde lid); (A)
- 1° ter De kandidaat-huurder die verplicht moet verhuizen als de sociale huurwoon gelegenheid 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 in het geval van de sociale assistentiewoon gelegenheid, niet langer bewoond wordt door een 65-plusser; (AF)
- 1° quater De kandidaat-huurder die benadeeld wordt geacht door de verhuurder omdat hij/zij een toewijzing ten onrechte niet heeft gekregen of die onterecht geweigerd is of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend; (AV)
- 2° De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoon gelegenheid, en die overeenkomstig artikel 3.30, § 2, artikel 4.3, artikel 5.25, artikel 5.35, artikel 5.41 en artikel 5.46, van de Vlaamse Codex Wonen, moet worden gehuisvest; (B)
- 3° De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoon gelegenheid die niet voldoet aan de rationele bezetting en die wil verhuizen naar een sociale huurwoon gelegenheid van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet.
De kandidaat-huurder krijgt de voorrang enkel als het niet langer voldoen aan de rationele bezetting het gevolg is van een gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg. Als niet langer voldaan is aan de rationele bezetting ten gevolge van een gezinshereniging, is de voorrang enkel van toepassing als de kandidaat-huurder een kleinere woning had aanvaard in afwachting van zijn gezinshereniging en hij dus bij zijn inschrijving - of na de inschrijving indien dan pas de intentie was ontstaan - de verhuurder op de hoogte heeft gebracht van zijn exacte gezinssamenstelling enerzijds, en anderzijds de gegevens heeft meegedeeld van de gezinsleden in het buitenland waarvoor er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend. (C)

- 4° De kandidaat-huurder van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woongelegenhed die aangepast is aan de gezinshereniging zou kunnen worden toegewezen. Hij krijgt een woongelegenhed toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast; (D)
- 5° De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woongelegenhed gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, op de datum waarop de wooninspecteur dat in een proces-verbaal werd vastgesteld; (E)
- 6° De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woongelegenhed gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woongelegenhed op de datum waarop die :
- a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
 - b) met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de Vlaamse Codex Wonen 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 woongelegenheden, voor zover die woongelegenhed 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; (F)
- 7° De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is. (H)

Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van de verhuurder, hoeft hij niet meer gecontroleerd te worden aan de inschrijvingsvoorwaarden.

Een woongelegenhed, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang vermeld in 5° en 6°. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woongelegenhed, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

De voorrang, vermeld in 5° en 6° wordt enkel 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.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in 3° beantwoordt, kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woongelegenhed 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 5° en 6° beantwoordt kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woongelegenhed die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

3.1.4. Optionele voorrangregels

Voor elke gemeente waar Geelse Huisvesting woongelegenheden heeft, werd er een gemeentelijke toewijzingsreglement opgemaakt. Algemene informatie i.v.m. de gemeentelijke toewijzingsreglementen kan u terugvinden in “bijlage 1”.

- Het toewijzingsreglement voor Geel: bijlage 2.
- Het toewijzingsreglement voor Grobbendonk: bijlage 3.
- Het toewijzingsreglement voor Herentals: bijlage 4.
- Het toewijzingsreglement voor Hulshout: bijlage 5.
- Het toewijzingsreglement voor Kasterlee: bijlage 6.
- Het toewijzingsreglement voor Laakdal: bijlage 7.
- Het toewijzingsreglement voor Meerhout: bijlage 8.
- Het toewijzingsreglement voor Westerlo: bijlage 9.

3.1.5. Chronologische volgorde van de inschrijving in het inschrijvingsregister en deellijsten

De toewijzing van een vrijkomende of nieuwe huurwoongelegenheid geschiedt op basis van een deellijst. Op deze deellijst komen slechts de kandidaat-huurders voor die een dergelijk huis en/of appartement bij de maatschappij hebben aangevraagd op een welbepaalde locatie. Kandidaat-huurders kunnen zich voor meerdere deellijsten inschrijven.

Tijdens de periode van drie maanden tussen twee aanbiedingen als vermeld in punt 2.6., worden er geen woongelegenheden aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woongelegenheden toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van één van die woongelegenheden vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren, wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen.

3.2. VERSNELD TOEWIJZEN

§ 1. De verhuurder kan aan een kandidaat-huurder versneld een woongelegenheid toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.25.

De beslissing om versneld een woongelegenheid toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

De toezichthouder oefent het toezicht uit op het versneld toewijzen. Als blijkt dat de verhuurder versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem wordt voorgelegd.

§ 2. Het OCMW kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen, in voorkomend geval in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning ligt:

- 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een OCMW;
- 2° een dakloze.

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan voor een persoon die, met toepassing van het decreet van 12 juli 2013 betreffende de integrale jeugdhulp, zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen:

- 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van dat centrum;
- 2° een dakloze.

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

Geelse Huisvesting kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 6.35, aangeboden worden door de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de 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 begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

Geelse Huisvesting kan het verzoek alleen weigeren als :

- 1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- 2° niet wordt voldaan aan de voorwaarde, vermeld in het zesde lid;
- 3° hij in het jaar van de aanvraag al 5 % toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, hierboven vermeld;
- 4° in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 6.29, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

§ 3. De versnelde toewijzing kan alleen als er een sociale huurwoonegelegenheid vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

Geelse Huisvesting heeft een protocol afgesloten met de nodige instanties.

3.3. WEIGEREN VAN EEN TOEWIJZING

Geelse Huisvesting kan de toewijzing van een woongelegenheden gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder:

1. van wie de huurovereenkomst werd beëindigd o.b.v. ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurderverplichtingen.
2. die de woongelegenheden heeft verlaten voor zover aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.
3. die een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners.
4. die op ogenblik van toewijzing van woongelegenheden de schulden die hij bij sociale verhuurder had bij eerdere huurovereenkomst niet heeft afgelost. Wanneer de kandidaat-huurder in budgetbeheer of budgetbegeleiding is bij de OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan Geelse Huisvesting de toewijzing slechts weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij de sociale verhuurder zijn afgelost. Geelse Huisvesting kan de toewijzing niet weigeren als de kandidaat-huurder is toegelaten tot een collectieve schuldenregeling en als er een minnelijke of gerechtelijke is aanzuiveringsregeling opgesteld.

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

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

3.4. AFSPRAKEN ROND TOEWIJZINGEN

Als een kandidaat een woongelegenheden toezegt, moet hij persoonlijk naar het loket komen om de definitieve toezegging te ondertekenen.

Hij ondertekent ook met welke gezinsleden hij zal verhuizen, zodat dit steeds duidelijk is. Hij betaalt op dat moment de plaatsbeschrijvingskosten (€35 in 2021, dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd) bij wijze van voorschot.

Van zodra de kandidaat-huurder zijn huurcontract ondertekend heeft, is hij gebonden aan enkele verplichtingen.

Zo bedraagt de opzegtermijn voor de laatste huurder van categorie A of B drie maanden, tenzij de huurder verhuist naar een woonzorgcentrum of een voorziening met residentiële opvang voor personen met een handicap. Dan bedraagt de opzegtermijn één maand. U kunt ook de opzegtermijn in onderling akkoord met de kandidaat-huurder inkorten.

De kandidaat-huurder kan in zijn voordeel omstandigheden aanhalen. De argumenten van de kandidaat-huurder worden voorgelegd aan het Directiecomité die hierover een beslissing nemen.

3.5. WIE BESLIST OVER TOEWIJZINGEN?

De raad van bestuur heeft de directeur aangesteld voor het toewijzen van sociale woongelegenheden.

De versnelde toewijzingen worden voorgebracht op het Directiecomité.

4. Een garage toewijzen

De toewijzing van een garage/staanplaats gebeurt in chronologische volgorde, met achtereenvolgens voorrang voor aanvragen door :

1. Huurders van de wijk die nog geen garage hebben
2. Huurders van de wijk die al een garage/staanplaats hebben
3. Huurders van buiten de wijk die nog geen garage hebben
4. Huurders van buiten de wijk die al een garage/staanplaats hebben
5. Mensen die geen huurder zijn

5. Huurwaarborg

De huurwaarborg wordt gestort in handen van Geelse Huisvesting.

De waarborgsom bedraagt maximaal twee maanden de basishuurprijs met een beperking tot 875 € (Beslissing Raad van Bestuur van 22/03/2012). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

De huurder heeft echter het recht om zijn waarborg mits hulp samen te stellen via:

1. een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst;
2. de gespreide betaling van de waarborg aan de verhuurder. Hij stort één maand reële huurprijs als borg. Het saldo van de waarborg zal samen met een administratieve vergoeding in maximaal 18 maanden moeten worden afbetaald.

6. Kosten en lasten ten laste van de huurder

Aan huren en verhuren zijn kosten en lasten verbonden. In het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen staat vermeld wie wat betaalt.

De huurder krijgt jaarlijks een overzicht van de huurlasten die worden doorgerekend met de nodige informatie hierover. Dit wordt meegestuurd met de nieuwe huurprijsberekening.

7. Plaatsbeschrijving in en uit

Een "Plaatsbeschrijving" kost 70,00 euro (2021).

- 35,00 euro wordt betaald door Geelse Huisvesting
- 35,00 euro wordt betaald door de huurder

Plaatsbeschrijvingskosten worden gevraagd bij zowel een plaatsbeschrijving-in als een plaatsbeschrijving-uit.

8. Leefbaarheid

Geelse Huisvesting levert de nodige inspanningen om bij te dragen tot de verbetering van de leefbaarheid in zoverre dit tot haar bevoegdheid behoort. Problemen die niet direct tot haar bevoegdheid behoren worden aangekaart bij de bevoegde diensten en organisaties.

9. Sociale vermenging

Geelse Huisvesting tracht in de mate van het mogelijke en binnen het wettelijk kader rekening te houden met sociale vermenging. Dit gebeurt door middel van:

- Het pro - actief ingrijpen bij de toewijzing binnen appartementsgebouwen en complexen om mogelijke probleemsituaties te voorkomen, zonder afbreuk te doen aan de woonst- en wijkkeuze van de kandidaat-huurder. Bij elke afwijking van de chronologische volgorde van inschrijving en van de reglementaire voorrangsregels zal gehandeld worden conform art. 6.25 van het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen.
- Bij nieuwbouwprojecten wordt gestreefd naar een vermenging van types van woonegelegenheden, zodat muteren binnen éénzelfde wijk door de aanwezigheid van verschillende types eenvoudiger wordt.
- De maatschappij ziet het als haar opdracht kleine, inbreidingsgerichte projecten te realiseren.