



Brugse Maatschappij
voor **Huisvesting**

INTERN HUURREGLEMENT

Inhoudsopgave

1.	Inschrijvingsvoorwaarden kandidaat-huurder	4
2.	Inschrijvingsregister.....	6
3.	Wijziging voorkeur kandidatuur	8
4.	Schrapping kandidatuur (art 12 BVR).....	10
5.	Standaard voorrangs- en toewijzingsregels (art. 17, 18, 19, en 20 BVR)	13
5.1.	Rationele bezetting	13
5.1.1.	Rationele bezetting inzake fysieke toestand van de kandidaat-huurder.....	13
5.1.1.1.	Trappen	13
5.1.1.2.	Rolstoelgebruikers.....	13
5.1.1.3.	Vereiste 2 slaapkamers om medische redenen	14
5.1.2.	Rationele bezetting inzake aantal personen dat de woning zal betrekken	14
5.1.2.1.	Overzicht invulling rationele bezetting	15
5.1.3.	Over- en onderbezetting	15
5.1.3.1.	Overbezetting	15
5.1.3.2.	Onderbezetting.....	16
5.2.	Absolute voorrangsregels.....	18
5.3.	Aanvullende voorrangsregels waarvoor geopteerd werd door BMH (art 20 §1 – 1° BVR)...	20
5.4.	Voorrang in toepassing van het gemeentelijk toewijzings-reglement (annex doelgroepenplan).	21
5.4.1.	Doelgroep voor woningen voor ouderen.	21
5.4.2.	Doelgroep voor ADL woningen.....	25
5.4.3.	Doelgroep voor woningen voor personen met een gestabiliseerde ernstige psychische aandoening.....	26
6.	De eigenlijke toewijzing (o.a. art. 22 BVR)	28
6.1.	Werkwijze	28
6.1.1.	Aanschrijven kandidaat-huurders bij vrijgekomen woonst	28
6.1.1.1.	Deellijst	28
6.1.1.2.	Aanschrijving	28
6.1.1.3.	Nieuwbouw	29
6.2.	Verhuring van garages en standplaatsen	30
6.2.1.	Inschrijving voor garage of standplaats.....	30
6.2.2.	Toewijzing garage of standplaats	30
6.2.2.1.	Algemeen.....	30
6.2.2.2.	Uitzonderingen	30
6.2.3.	Huurprijs garages en standplaatsen.....	31

6.2.4.	Beëindiging huurovereenkomst van garages en standplaatsen	31
6.2.4.1.	Algemeen.....	31
6.2.4.2.	Opzeg door de BMH	31
6.2.4.2.1.	Opzeg wegens huurachterstand	31
6.2.4.2.2.	Opzeg ten voordele van sociale huurder	31
6.3.	Weigering tot toewijzing (Art. 22 BVR)	32
6.4.	Versnelde toewijzing voor daklozen, begeleid zelfstandig wonende jongeren en personen met een geestelijk gezondheidprobleem.....	33
7.	Bepalingen tijdens de huurovereenkomst	35
7.1.	Wie is huurder	35
7.2.	De huurwaarborg	35
7.3.	Verzekering 'Afstand van verhaal': principes en communicatie	37
7.4.	Duur en betaling van de huur.....	37
7.5.	Huurlasten	37
7.6.	Gezinswijzigingen	38
7.7.	Domiciliefraude	38
8.	Einde van de huurovereenkomst	39
8.1.	Opzeg door de huurder	39
8.2.	Opzeg van rechtswege	39
8.2.1.	Huurder categorie C blijft over.....	39
8.2.2.	Geen huurders meer over	39
8.2.3.	Mutatie binnen de BMH.....	39
8.2.4.	Een huurder verlaat de woning zonder opzeg	40
8.2.4.1.	Niet gehuwd	40
8.2.4.2.	Echtgeno(o)t(e) verlaat de woning.....	40
8.3.	Opzeg door de BMH	40
8.3.1.	Opzeg ingevolge het hebben of verwerven van (al dan niet gedeelde) eigendomstitels 41	
8.3.2.	Ingebrekestelling huurdersverplichtingen	41
8.3.3.	Fraude.....	41
8.3.4.	Doelgroepafbakening en bezettingsgraad woning bij huurcontracten van bepaalde duur 41	
9.	Verhaal (art. 30 BVR)	44

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007¹ stipuleert dat de Brugse Maatschappij voor Huisvesting, verder BMH verhuurder² genoemd dient te beschikken over een intern huurreglement. Dit is een openbaar document waarin de BMH specifieke regels vastlegt onder meer ter uitvoering van de wetgeving.

Het volledige Besluit van de Vlaamse Regering (hierna BVR genaamd) ligt - net als dit intern huurreglement met zijn bijlagen - ter inzage in de maatschappelijke zetel van de BMH, Handboogstraat 2 bus 13, 8000 Brugge.

Het BVR is ook online te raadplegen

op:<https://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1016403.html#H1038380>.

Het intern huurreglement geldt voor onbepaalde duur.

Het BVR primeert boven de eventuele vrije bewoordingen vervat in het intern huurreglement (voor een goede verstaanbaarheid). Bij eventuele latere wijzigingen aan het BVR zal bij tegenstrijdigheid de toepassing van het BVR steeds primeren op het intern huurreglement.

Het goedgekeurde lokaal toewijzingsreglement, goedgekeurd in de Gemeenteraad van de Stad Brugge op 26 januari 2016, is opgenomen in dit Intern Huurreglement.

De bepalingen van het Intern Huurreglement zijn in werking getreden op 21/01/2019.

De Raad van Bestuur van de BMH heeft op 14/01/2019 haar goedkeuring gehecht aan dit intern huurreglement.

1. Inschrijvingsvoorwaarden kandidaat-huurder

Om in aanmerking te komen voor een sociale woongelegenheden moet een kandidaat-huurder eerst opgenomen worden in het inschrijvingsregister (de wachtlijst). De kandidaat-huurder moet voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden (hierna opgesomd). In een aantal gevallen moet de kandidaat-huurder documenten aanleveren, in een aantal gevallen kan de BMH die documenten zelf opvragen. Door zich in te schrijven geeft de kandidaat-huurder de expliciete toestemming aan de BMH om deze bewijsstukken op te vragen.

De voorwaarden:

- 1° De kandidaat-huurder is meerderjarig, de kandidaat-huurder is minderjarig en ontvoegd of de kandidaat-huurder is minderjarig en woont zelfstandig of gaat zelfstandig wonen met begeleiding door een erkende dienst.
- 2° Het netto belastbaar inkomen van de kandidaat-huurder (samen met de eventuele inkomens van zijn gezinsleden) mag bepaalde maximumgrenzen niet overschrijden. Deze inkomensgrenzen zijn wettelijk bepaald. Het inkomen dat in aanmerking wordt genomen, is het inkomen van het 'referentiejaar' (referentiejaar = het derde jaar dat voorafgaat aan de inschrijving). Het inkomen is gedefinieerd in het BVR en wordt telkens geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat voorafgaat aan de toepassing.

¹ Besluit Van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

² Artikel 1, 29° BVR: verhuurder : de instantie die woningen verhuurt of onderverhuurt overeenkomstig de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode, namelijk een sociale huisvestingsmaatschappij, de VMSW, het Vlaams Woningfonds, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een O.C.M.W., een OCMW-vereniging of een sociaal verhuurkantoor;

- 3° De kandidaat-huurder heeft samen met zijn gezinsleden geen woning of geen stuk grond om een woning op te bouwen volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland.

Uitzonderingen: de kandidaat-huurder heeft wel een eigen woning maar

- de woning ligt in het Vlaams Gewest binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan en wordt bewoond door de persoon die zich kandidaat wil stellen
- de woning in het Vlaams Gewest is maximaal 2 maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard en de ontruiming hiervan is noodzakelijk en werd bewoond op datum van onbewoonbaar of ongeschikt verklaring door de persoon die zich kandidaat wil stellen
- de woning in het Vlaams Gewest is onaangepast en wordt bewoond door een persoon met een fysieke beperking die zich kandidaat wil stellen
- de woning wordt bewoond door een persoon met een beperking en is ingeschreven voor een ADL-woning, vermeld in artikel 1,8° van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke beperking in sociale woonwijken
- de woning ligt in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is
- de woning wordt bewoond door de persoon die zich wil inschrijven en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997

- 4° De kandidaat-huurder heeft samen met zijn gezinsleden geen woning of geen stuk grond om een woning op te bouwen gedeeltelijk in volle eigendom in binnen- of buitenland.

Uitzonderingen:

- de woning of bouwgrond die de kandidaat-huurder gedeeltelijk in volle eigendom heeft en die deel uitmaakt van een huwelijksgemeenschap. Die woning of bouwgrond vormt geen beletsel op voorwaarde dat aangetoond wordt dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is.
- de woning of bouwgrond die de kandidaat-huurder kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven (bijvoorbeeld schenking, erfenis)

- 5° De kandidaat-huurder en zijn eventuele gezinsleden zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden een woning of een stuk grond om een woning op te bouwen, hebben ingebracht.

- 6° De kandidaat-huurder en zijn eventuele gezinsleden zijn ingeschreven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister of de kandidaat-huurder en zijn gezinsleden zijn ingeschreven op een referentieadres.

- 7° Indien de kandidaat-huurder ingeschreven is in het wachtregister, dan kan deze niet worden ingeschreven als kandidaat-huurder.

- 8° De kandidaat-huurder en zijn eventuele meerderjarige gezinsleden zijn bereid om Nederlands aan te leren of te bewijzen dat de kandidaat-huurder Nederlands begrijpt en spreekt.

- 9° De kandidaat-huurder en zijn eventuele gezinsleden zijn bereid het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig het inburgeringdecreet indien de kandidaat-huurder en zijn gezinsleden verplichte inburgeraars zijn.

2. Inschrijvingsregister

De kandidaat-huurder dient om in aanmerking te komen voor het huren van een sociale woonst zich in te schrijven in het inschrijvingsregister.

Dit gebeurt aan de hand van:

- 1° het aanvraagformulier tot het bekomen van een sociale huurwoongelegenheden van de BMH
- 2° de gevraagde bewijsstukken (inkomstenbewijzen, aanslagbiljet, vonnis echtscheiding...)

Het aanvraagformulier dat de kandidaat-huurder aan de BMH bezorgt moet volledig ingevuld, samen met de noodzakelijke bewijsstukken en ondertekend afgeleverd worden. Indien de BMH inschrijvingsformulieren ontvangt die niet correct zijn ingevuld, en/of waarbij noodzakelijke bewijsstukken ontbreken, dan stuurt de BMH dit onvolledig of onjuist dossier terug naar de afzender met de vraag het dossier correct aan te vullen en terug te bezorgen met de nodige bewijsstukken. Zowel het aanvraagformulier als de nodige bewijsstukken kunnen eveneens via het e-mailadres verhuur@brugse-mijhuisvesting.be naar de BMH gestuurd worden. Bij voorkeur in één bestand.

Op het aanvraagformulier kan de kandidaat-huurder de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen, evenals het type en de ligging van de woongelegenheden waarvoor hij zich wil inschrijven. Inzake type heeft hij de keuze tussen woningen, appartementen en studio's (hij kan ook alle mogelijkheden aanduiden). Hij kan ook vragen om zich in te schrijven specifiek voor woningen of appartementen die aangepast zijn voor een welbepaalde doelgroep. Inzake ligging kan hij kiezen welke deelgemeente(n) zijn voorkeur wegdraagt.

Voorname keuze betreffende type en ligging gebeurt door aankruising van een unieke aanvraagkolom op het inschrijvingsformulier.

Een kandidaat-huurder mag geen andere voorkeuren opgeven dan de voorkeuren die vermeld worden in dit intern huurreglement. Indien de kandidaat-huurder een keuze maakt die niet voldoet aan de rationele bezetting of een maximale huurprijs aanduidt die niet in overeenstemming kan gebracht worden met het gekozen woningtype, dan wordt de kandidaat-huurder daaromtrent aangeschreven met de vraag om zich binnen de 15 dagen aan te melden in de burelen van de BMH om zijn kandidatuur bij te werken. Deze brief vermeldt dat, indien de kandidaat-huurder niet reageert op deze uitnodiging, de BMH deze kandidatuur zal verwerken en inschrijven in het kandidatenregister voor een woningtype, een ligging en een maximale huurprijs die het dichtst bij zijn gestelde voorkeuren aanleunt.

Bijgevolg kan - behalve omwille van medische redenen zoals verder omschreven in dit intern huurreglement - geen rekening gehouden worden met de eventuele wensen van een kandidaat omtrent de hoeveelheid slaapkamers (een toewijzing gebeurt op basis van de rationele bezettingsregels zoals verder beschreven in dit intern huurreglement). Evenmin kan rekening gehouden worden met andere voorkeuren die een kandidaat desgevallend zou opgegeven hebben waarvan geen melding wordt gemaakt in het intern huurreglement.

De opgegeven voorkeuren met betrekking tot het type en de ligging mogen niet leiden tot een te beperkte keuze. De BMH weigert de voorkeur of desnoods de inschrijving van een kandidaat-huurder als zij oordeelt dat die voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft (tenzij het een aanvraag betreft voor woongelegenheden aangepast voor rolstoelgebruikers gezien dit aanbod beperkt is) of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing bijna onmogelijk wordt.

De kandidaat-huurder krijgt een unieke dossiercode die bestaat uit achtereenvolgens het jaartal, de maand en de dag van de inschrijvingsdatum in numerieke vorm, gevolgd door een volgnummer. Het jaar wordt in vier cijfers uitgedrukt, de maand en de dag in elk twee cijfers en het volgnummer in drie cijfers. Dat volgnummer geeft de chronologische volgorde van de inschrijvingen van die dag weer.

De BMH houdt bovenvermeld inschrijvingsregister bij waarin volgens de unieke dossiercode de kandidaat-huurders worden ingeschreven, met vermelding van de eventuele voorrangregels, vermeld in artikelen 19, 20 en 21, § 2 van het BVR. De door de kandidaat gemaakte keuzes worden door de BMH bijgehouden in het inschrijvingsregister. Pas bij ontvangst van het volledig correcte inschrijvingsformulier zal de kandidatuur in het inschrijvingsregister worden ingeschreven.

De BMH deelt op het ogenblik van de inschrijving aan de kandidaat-huurder mee dat hij de mogelijkheid heeft om zijn kandidatuur door de BMH te laten bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappij die in de stad Brugge actief is, en ook aan de huisvestingsmaatschappijen die in de aangrenzende gemeenten actief zijn.

De BMH actualiseert het inschrijvingsregister minstens in elk oneven jaar. Voor een actualisering in een oneven jaar moeten alle kandidaat-huurders die vóór 1 januari van het voorafgaande kalenderjaar al zijn ingeschreven, worden gecontroleerd. De kandidaat-huurder moet bevestigen dat de gezinssamenstelling en het inkomen zoals meegedeeld op het actualisatieformulier door de BMH correct is. Als de BMH geen inkomensgegevens heeft verkregen, dan moet de kandidaat-huurder zelf zijn inkomen meedelen. Bij een actualisatie controleert de BMH enkel de inkomensvoorwaarde. De andere inschrijvingsvoorwaarden worden op het moment van toewijzing afgetoetst.

Tijdens de actualisatie krijgt de kandidaat-huurder de mogelijkheid om een wijziging in de gezinssituatie mee te delen. Tevens heeft hij de mogelijkheid om zijn voorkeuren te wijzigen met behoud van chronologie in het inschrijvingsregister.

3. Wijziging voorkeur kandidatuur

De kandidaat-huurder kan op elk moment zijn voorkeuren qua ligging, type, en maximale huurprijs wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum op voorwaarde dat men hiervoor gegronde redenen heeft.

Als gegronde redenen worden minstens aanvaard:

- 1° een wijziging in de gezinssamenstelling, die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft;
- 2° een wijziging van de persoonlijke situatie die een invloed heeft op de prioriteitenregels van het BVR;
- 3° als een koppel verzaakt aan een toewijzing van een bejaardenwoning wordt dit niet als een weigering beschouwd en bijgevolg niet als eerste of tweede weigering van een toewijzing opgenomen in het kandidatenregister. Bij dergelijke weigering dient de woningkeuze aangepast te worden naar andere woningtypes waarvoor dergelijk koppel in aanmerking komt;
- 4° het feit dat de kandidaat-huurder reeds 4 jaar op de wachtlijst is ingeschreven, éénmalig tussen twee actualisaties in.

De BMH kan beslissen om andere redenen als gegrond te aanvaarden mits deze voldoende gemotiveerd worden en de redenen voldoende bestendig zijn in de tijd. Wijzigingen in de voorkeuren worden beoordeeld in de Toewijzingscommissie van de BMH.

Bij de actualisatie (termijn loopt tot alle informatie van alle kandidaten verkregen bij de actualisatie werd aangepast in het inschrijvingsregister) kan men zijn voorkeuren inzake ligging, type en maximale huurprijs wijzigen zonder dat de redenen worden beoordeeld op gegrondheid. Dit gebeurt zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum.

In het geval woongelegenheden voor het eerst worden aangeboden, kan de kandidaat-huurder zijn voorkeur inzake ligging uitbreiden naar de ligging van de woningen die voor het eerst worden aangeboden, zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum.

Bij het weigeren van een eerste aanbod van een woongelegenheden krijgt de kandidaat-huurder de mogelijkheid om schrapping te vragen van type en ligging van het verkregen aanbod en om andere voorkeuren aan te duiden zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum. De BMH oordeelt niet over de gegrondheid van de redenen, maar zal dit wel als een weigering beschouwen in de context van de toepassing van art. 12, 6° van het BVR.

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

- 1° Als slechts één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden.
- 2° Als verschillende kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehuurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. Zijn wettelijke of feitelijke partner krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 7, eerste lid, en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven. De andere kandidaat-huurders worden opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer.

4. Schraping kandidatuur (art 12 BVR)

Tot schraping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister wordt overgegaan in volgende gevallen:

- 1° Als de kandidaat-huurder een woning die hem door de BMH aangeboden wordt heeft aanvaard (in concreto wordt de kandidaat-huurder geschrapt op het moment waarop hij de huurovereenkomst ondertekent).
- 2° Als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3 §1, eerste lid, 2°, of, in voorkomend geval, vermeld in artikel 29, §2 van het BVR (de datum van schraping is de datum waarop de mededeling aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd).
- 3° Als, op het ogenblik dat een woning aan de kandidaat-huurder door de BMH wordt aangeboden, blijkt dat hij niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, vermeld in artikel 14, 15 en 16 van het BVR (de datum van schraping is de datum waarop de mededeling aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd).
- 4° Als de kandidaat-huurder werd ingeschreven door de BMH ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die door hem te kwader trouw werden afgelegd of gegeven (de datum van schraping is de datum waarop de mededeling aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd).
- 5° Als de kandidaat-huurder de BMH daar schriftelijk om verzoekt (waarbij als schrappingsdatum de datum van ontvangst door de BMH wordt weerhouden).
- 6° Bij de tweede weigering of bij het tweemaal³ niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning door de BMH 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 woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden (de datum van schraping is de datum waarop de mededeling aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd). De BMH moet bij het volgende aanbod van een andere woning 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 postdatum⁴ van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren.

De BMH kan het aanbod van een sociale woongelegenheid aan meerdere van de meest batig gerangschikte kandidaat-huurders tegelijk doen voor zover uiteraard het aanbod beantwoordt aan de keuze van de kandidaat-huurder qua ligging, type en maximale huurprijs. In dat geval wordt het niet-reageren of weigeren van het aanbod door een kandidaat-huurder uitsluitend in aanmerking genomen voor de schrappingsgrond als de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou gegeven hebben tot de toewijzing van de woning aan die kandidaat-huurder. Als er verschillende kandidaat-huurders belangstelling betonen voor het aanbod, krijgt de eerst gerangschikte voorrang.

³ In de bepaling van "tweede" weigering en "tweemaal" niet reageren worden de begrippen "weigering", "niet-reageren", en laattijdige reacties aan elkaar gelijkgesteld.

In concreto: de kandidaat-huurder die reeds een aanbod heeft geweigerd sinds de inwerkingtreding van het BVR, dient geschrapt te worden wanneer hij op het volgende woningaanbod niet of laattijdig reageert, of wanneer hij de woning weigert.

⁴ De postdatum van de brief wordt niet meegerekend in de berekening van de termijn van 15 kalenderdagen (cfr. schrijven dd. 09/02/2010 Agentschap Inspectie RWO, afdeling Toezicht).

- 7° Als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de BMH bij actualisering van het register, vermeld in artikel 8 van het BVR, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de herinneringsbrief (waarbij als schrappingsdatum genomen wordt: ten vroegste de eerste dag na de termijn waarbinnen de kandidaat-huurder moest reageren op de herinneringsbrief, en ten laatste op 30 september van dat jaar).
- 8° Als een brief onbestelbaar terugkeert bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat de BMH de brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

De BMH onderzoekt op het moment van de toewijzing de toelatingsvoorwaarden, in toepassing van artikel 14 – 1ste lid van het BVR, van de hoogst gerangschikte persoon die in aanmerking komt voor de toewijzing. Wanneer daartoe gegevens vereist zijn die de BMH niet op een geautomatiseerde wijze (Kruispuntbank) kan verkrijgen, dient de kandidaat-huurder deze aan de BMH te bezorgen binnen de vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum³ van de brief waarmee de vraag aan de kandidaat-huurder werd gesteld.

Wanneer daartoe een actie vereist is van de kandidaat-huurder (bv. het indienen van een attest), dient de kandidaat-huurder dit uit te voeren binnen de vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarmee de vraag aan de kandidaat-huurder werd gesteld. Gebrek aan antwoord of actie binnen de gestelde termijn wordt gelijkgesteld met een weigering, tenzij overmacht wordt aangetoond.

Met het oog op een vlotte toewijzprocedure zal bij de toewijzing van een vrijgekomen woongelegenheden aan de hoogst gerangschikte kandidaat-huurders (aantal te bepalen volgens noodwendigheid) gevraagd worden binnen de 15 kalenderdagen de vereiste bewijsstukken binnen te brengen. In geval geen van deze kandidaat-huurders interesse heeft zullen volgens dezelfde procedure de daarop volgende hoogst gerangschikte kandidaten worden aangesproken.

De BMH kan omwille van zwaarwichtige redenen afzien van de toepassing van de schrappingsgrond, vermeld in het eerste lid, 6°. De toezichthouder oefent het toezicht uit op die afwijking.

Tijdens de periode van drie maanden tussen twee aanbiedingen als vermeld in het eerste lid, 6°, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om de woongelegenheden van zijn voorkeur qua ligging en type toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van één van die woningen 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.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de BMH 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 gegronde redenen worden onder andere aanvaard: verblijf in een gevangenis of internering, verblijf in een ziekenhuis of paramedische instelling. Als blijkt dat de BMH ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

5. Standaard voorrangs- en toewijzingsregels (art. 17, 18, 19, en 20 BVR)

Voor de toewijzingen wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

- 1° de rationele bezetting van de woning;
- 2° de absolute voorrangsregels, vermeld in artikel 19 van het BVR;
- 3° de optionele voorrangsregels, vermeld in artikel 20 van het BVR;
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

De gemeente kan beslissen dat rekening dient gehouden te worden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of met de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen.

Het lokaal toewijzingsreglement dat goedgekeurd werd door de Vlaamse Overheid, is opgenomen in dit Intern Huurreglement.

5.1. Rationele bezetting

De rationele bezetting is de passende bezetting van een woning waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen.

5.1.1. Rationele bezetting inzake fysieke toestand van de kandidaat-huurder

5.1.1.1. Trappen

De kandidaat-huurder kan de BMH omwille van zijn fysieke toestand vragen enkel verwittigd te worden voor woongelegenheden waarvan de elementaire ruimtes (= woonkamer, slaapkamer van de betrokken kandidaat-huurder, keuken, WC en badkamer) kunnen bewoond worden zonder daarbij trappen te hoeven doen.

De kandidaat-huurder kan voornoemde voorkeur op elk moment verzoeken, inclusief op het moment van de ontvangst van een toewijzingsbrief n.a.v. een vrijgekomen woonst. Wanneer een kandidaat-huurder bij de ontvangst van een toewijzingsbrief te kennen geeft dat hij enkel wenst verwittigd te worden voor woongelegenheden waarvan de elementaire ruimtes kunnen bewoond worden zonder trappen te hoeven doen én de vrijgekomen woonst trappen omvat naar de elementaire ruimtes toe, dan zal een weigering van een dergelijke woonst gezien worden als een weigering in de context van de toepassing van art. 12, 6° van het BVR.

5.1.1.2. Rolstoelgebruikers

De BMH beschikt over woongelegenheden waarin specifieke investeringen werden gedaan om ze aan te passen aan rolstoelgebruikers.

Deze woongelegenheden zullen bij voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurder die zelf (of een gezinslid) permanent rolstoelgebruiker is. Hiertoe dient betrokkene een doktersattest voor te leggen waaruit blijkt dat betrokkene of een gezinslid permanent rolstoelgebruiker is, evenals een attest van 66% beperking.

5.1.1.3. Vereiste 2 slaapkamers om medische redenen

Mits voorlegging van een recent medisch attest van maximaal 2 maand oud waarin staat dat een 2^{de} slaapkamer om medische redenen vereist is, kan een koppel zonder andere inwonenden verzoeken om enkel aangeschreven te worden voor woongelegenheden met 2 slaapkamers.

Dit verzoek kan ten allen tijde gebeuren, inclusief op het moment van een toewijzingsbrief. Een weigering van een 1-slaapkamerwoning zal dan niet gezien worden als een weigering in de context van de toepassing van art. 12, 6° van het BVR.

5.1.2. Rationele bezetting inzake aantal personen dat de woning zal betrekken

De BMH maakt krachtens dit intern reglement gebruik van de mogelijkheid een eigen invulling te geven aan het aantal bewoners dat de woongelegenheden zal betrekken.

Het hierna omschreven minimaal aantal bewoners voor een sociale woongelegenheden wordt bepaald volgens het aantal slaapkamers.

De woning is onaangepast door overbevolking als het aantal bewoners het vooropgestelde aantal overschrijdt.

Enkel bij uitputting van kandidaat-huurders die voldoen aan de rationele bezetting voor de vrijgekomen woning, kunnen andere kandidaat-huurders in aanmerking worden genomen die niet aan deze rationele bezetting voldoen.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven (inslaping is hierbij geen vereiste inzake de bepaling van rationele bezetting). Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftien jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

Als de gezinshereniging, vermeld in artikel 10, vierde lid van het BVR⁵, nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de voorrangregels vermeld in punt 5.2 van dit intern reglement.

⁵ De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving aan de BMH de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

5.1.2.1. Overzicht invulling rationele bezetting

TYPE	WIE	HOEVEEL	
		min	max
Studio	Enkel de huurder	1	1
Appartement 1 slaapkamer	Hoofdhuurder + eventuele partner	1	2
Appartement 2 slaapkamers	Hoofdhuurder + eventuele partner + max. 1 persoon	1	3
Appartement 3 slaapkamers	Hoofdhuurder + eventuele partner + min. 1 en max. 2 personen	2	4
Appartement 4 slaapkamers	Hoofdhuurder + eventuele partner + min. 2 en max. 3 personen	3	5
Bejaardenwoning 1 slaapkamer	Hoofdhuurder + eventuele partner	1	2
Woning 1 slaapkamer	Hoofdhuurder + eventuele partner	1	2
Woning 2 slaapkamers	Hoofdhuurder + eventuele partner + max. 1 persoon	2	3
Woning 3 slaapkamers	Hoofdhuurder + eventuele partner + 2 personen	3	4
Woning 4 slaapkamers	Hoofdhuurder + eventuele partner + min. 3 en max. 4 personen	4	6
Woning 5 slaapkamers	Hoofdhuurder + eventuele partner + min. 4 personen	5	10

Algemene opmerkingen:

- De grootte van de slaapkamer bepaalt het aantal personen dat toegelaten wordt tot deze ruimte conform de regels van de VMSW.

5.1.3. Over- en onderbezetting

5.1.3.1. Overbezetting

Art. 5, §1 laatste lid van de Vlaamse Wooncode stelt dat de omvang van de woning ten minste moet beantwoorden aan de woningbezetting. De normen hiervoor zijn vastgelegd in bijlage 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen van 12 juli 2013.

De verhuurder heeft de verplichting om situaties van overbezetting tegen te gaan en weg te werken. Zo zal de BMH toetredingen weigeren indien deze tot een overschrijding van de woningbezettingsnormen zou leiden (met uitzondering van echtgenoten of wettelijk samenwonenden, die niet geweigerd kunnen worden).

Ontstaat er desondanks toch een situatie van overbezetting, bvb door natuurlijke aangroei van het gezin, dan dient deze oplossing binnen de contouren van het kaderbesluit gezocht te worden (art. 18, art. 19, 1°bis KSH, art. 19,3°KSH en eventueel art. 24KSH). Indien er echter geen pand in het patrimonium van de BMH is waarvan de rationele bezetting in overeenstemming is met de grootte van het gezin, wordt overgegaan tot de normen van de Vlaamse Wooncode. Weigert de huurder systematisch om mee te werken aan een oplossing, dan wordt er overgegaan tot opzeg door de BMH.

5.1.3.2. Onderbezetting

De BMH pakt onderbezetting aan. Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners groter is dan 1. Dit staat in art. 37ter §1 KSH.

Aanpak onderbezetting

De BMH engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van haar patrimonium. Dit wordt afgestemd op de lokale context. Een goed onderbouwde aanpak houdt onder meer rekening met de typologie van het patrimonium, geplande renovatiewerken, geplande nieuwbouwprojecten, kenmerken van de kandidaat-huurders op de wachtlijst, het lokale toewijzingsreglement,... In het licht van de voorziene schaalvergroting kan deze oefening enkel plaatsvinden als we ook rekening houden met de gevolgen hiervan voor de contextfactoren hierboven beschreven.

Het KSH art. 37ter. §1. voorziet expliciet de ruimte voor de BMH om de beleidsvisie in deze te enten op de lokale context:

De BMH heeft op de Raad van Bestuur (d.d. 14/01/2019) volgende aanpak afgesproken om de onderbezetting aan te pakken, rekening houdend met de lokale context:

- De eerste fase start met het in kaart brengen van de onderbezetting. Ook wordt een inventaris opgemaakt van het patrimonium, zowel naar typologie als naar verdeling over het werkgebied. Hierbij wordt rekening gehouden met geplande renovatiewerken en nieuwbouwprojecten. Ook de diverse voorrang worden geïnventariseerd. Ten slotte wordt de wachtlijst geanalyseerd om de lokale woonbehoefte naar typologie en ligging in kaart te brengen.
- Deze eerste fase leidt tot een globaal zicht op de onderbezetting van de BMH en de mogelijkheden binnen de lokale context om hier aan te werken en een realistische timing in deze uit te werken.
- Vervolgens beslist de Raad van Bestuur naar aanleiding van deze eerste inventarisatie over een concrete timing en doelstellingen voor de aanpak van de onderbezetting. Dit kan bijvoorbeeld een quotum zijn van het aantal voorrang in het kader van de onderbezetting tot [X] of [X%], al dan niet globaal of lokaal of in de tijd gespreid. Ook kan rekening gehouden worden met geplande nieuwbouw- en renovatieprojecten zoals de lokale woonbehoefte,...

- Bij de volgende fasen worden dan concrete stappen gezet in functie van de overschrijding van de norm voor onderbezetting. In de aanpak kan een onderscheid gemaakt worden tussen de contracten van bepaalde (9 jaar) en onbepaalde duur. Ook dienen concrete afspraken gemaakt te worden inzake toepassing prioritair mutatie, vrijwillige aanbiedingen van woningen die niet voldoen aan alle criteria en 'valabel' aanbiedingen van woningen die voldoen aan de 3 criteria. Deze aanpak wordt goedgekeurd door de Raad van Bestuur en beschikbaar gemaakt voor de huurders door opname in het Intern Huurreglement (of eveneens via de website/Facebookpagina van de BMH).
- In de tweede fase wordt werk gemaakt van onderbezettingen waarbij het verschil tussen slaapkamers en bewoners groter is dan 2. De betrokken huurders - rekening houdend met een eventueel quotum al dan niet globaal of lokaal of in de tijd gespreid - krijgen een brief waarin wordt uitgelegd waarom ze onderbezet wonen, hoe de BMH dit aanpakt en de mogelijke consequenties. Deze titel uit het Intern Huurreglement wordt meegestuurd ter info.
- In de derde en eventueel volgende fasen wordt werk gemaakt van onderbezettingen waarbij het verschil tussen slaapkamers en bewoners gelijk is aan 2. De betrokken huurders - rekening houdend met een eventueel quotum al dan niet globaal of lokaal of in de tijd gespreid - krijgen een brief waarin wordt uitgelegd waarom ze onderbezet wonen, hoe de BMH dit aanpakt, en de mogelijke consequentie. Deze titel uit het Intern Huurreglement wordt meegestuurd ter info.

Voor de eerste toepassing van deze aanpak wordt volgende timing gehanteerd:

Fasering	Voorstel timing	Opmerkingen
Inventarisatie	tegen 01/04/2019	
Tweede fase	tegen 01/07/2019	
Derde fase	tegen 01/07/2020	na afwerking tweede fase
.....		

De timing na de inventarisatie betreft telkens de start van de communicatie naar de huurder. Het vervolg van de procedure is afhankelijk van de lokale context. De resultaten zijn vooral afhankelijk van het aantal geschikte kleinere woningen die ter beschikking komen.

De huurder die onderbezet woont wordt eerst gevraagd zich in te schrijven in het register. Zo kan hij voorkeuren aangeven op basis van KSH art. 10 inzake type en ligging, zolang deze maar voldoende mogelijkheden op een niet onderbezette toewijzing garanderen.

De BMH kan op basis van de inventarisatie ook trachten via een aanmoedigingsbeleid een betere bezetting van haar patrimonium na te streven. Het betreft dan het aanbod van woningen die niet per se 'valabel' zijn volgens hierna vermelde definitie, maar wel de onderbezetting oplossen. Bij weigering zijn hier geen consequenties aan verbonden. Als de huurder die onderbezet woont zich niet op vrijwillige basis inschrijft in het register kan de BMH een 'valabel' aanbod doen aan de huurder en dit dus zonder rekening te houden met voorkeuren naar type en ligging.

De woning die wordt aangeboden wordt valabel genoemd als ze voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken;
- 2° de woning ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning;
- 3° de reële huurprijs, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid 1° tot en met 8°, van bijlage III, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, van bijlage III.

Als een 'valabel' aanbod twee maal geweigerd wordt heeft dit consequenties voor de huurder, afhankelijk van de startdatum van de typehuurovereenkomst. Een eventuele opzeg voor een typehuurovereenkomst van na 1 maart 2017, de toepassing van een onderbezettingsvergoeding voor een typehuurovereenkomst van voor 1 maart 2017.

De BMH kan om billijkheidsredenen rekening houden met sociale of medische gronden die worden aangevoerd bij weigeringen van een 'valabel' aanbod.

Elk jaar worden de resultaten van de aanpak onderbezetting voorgelegd aan de Raad van Bestuur die in functie van de evaluatie de aanpak bijstuurt en deze openbaar maakt zoals hoger beschreven door opname in het Intern Huurreglement (of via de website/Facebookpagina van de BMH),...

5.2. Absolute voorrangregels

Achtereenvolgens krijgen de volgende kandidaat-huurders een verplichte voorrang:

- 1° De kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke beperking of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke beperking of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.⁶
- 1° bis De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode.
- 1° ter De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning.
- 1° quater De kandidaat-huurder waarvan werd vastgesteld dat hij benadeeld werd:
 - of bij de toewijzing van een woning
 - of door een onterechte beslissing om de kandidaat-huurder te weigeren
 - of wanneer er binnen de 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing werd betekend.⁷
- 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 gehuisvest⁸. Voor de huurder van een sociale woning die door dezelfde

⁶ Zijnde :

1) de personen die ingeschreven zijn in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 7;

2) de meerderjarige personen, andere dan vermeld in 1), die de sociale huurwoning zullen betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst; 3) de persoon, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c) en d), van de Vlaamse Wooncode op het ogenblik van de toetreding tot de lopende huurovereenkomst.

⁷ Toepassing van artikel 30 BVR, vierde lid .

⁸ De Vlaamse Wooncode voorziet de volgende rechtsgronden:

verhuurder opnieuw gehuisvest wordt geldt de inkomstenvoorwaarde⁹ niet.

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 dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, vijfde en zesde lid¹⁰, is nagekomen. Voor die huurder geldt de inkomstenvoorwaarde niet¹¹.

Wanneer de rationele bezetting niet voldoet omwille van de fysieke toestand van de huurder, dient de huurder een nog geldig attest voor te leggen van 66% beperking, waarvan minstens 50% aan de onderste ledematen, uitgegeven door een officiële instantie (bv. Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid, ziekenfonds), of een recent attest van een geneesheer-specialist van maximaal 2 jaar dat vermeldt dat betrokkene geen trappen meer kan doen.

4° De kandidaat-huurder van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden.¹²

5° De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, op de datum waarop dat in een proces-verbaal werd vastgesteld.¹³

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:

a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was

b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteits-onderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdruibrieken "Omhuysel" 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

-
- Art. 18, §2, tweede lid VWC betreft de herhuisvesting in het kader van de woonkwaliteitsbewaking.
 - Art. 26 VWC betreft de herhuisvesting in het kader van een verrichting door een sociale woonorganisatie waarbij de ontruiming van de woning vereist is.
 - Art. 60, §3 VWC is gelijkaardig aan die vermeld in artikel 26 VWC.
 - Art. 90, §1, vierde lid VWC betreft de herhuisvesting in het kader van het sociaal beheersrecht.

Gaat om een wettelijk verplichte herhuisvesting.

Het decreet houdende de Vlaamse Wooncode ligt ter inzage op de maatschappelijke zetel van de BMH.

⁹ Cfr. artikel 3 BVR, §1, eerste lid, 2°

¹⁰ Citeer uit artikel 10 BVR 5^{de} en 6^{de} lid :

"Als de BMH de exacte gezinssamenstelling niet kan verkrijgen via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, deelt de kandidaat-huurder de exacte gezinssamenstelling mee aan de BMH op het ogenblik van de inschrijving. De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving aan de BMH de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend."

¹¹ Cfr. artikel 3 BVR, §1, eerste lid, 2°.

¹² Cfr. artikel 18 BVR, vierde lid.

¹³ Cfr. artikel 20, §1, tweede lid, en artikel 20, §2, eerste lid van de Vlaamse Wooncode

van de verhuurder, hoeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2° van het BVR.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in het 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 kennisneming 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 als vermeld in het eerste lid, 3°, beantwoordt, 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 zijn 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.

5.3. Aanvullende voorrangsregels waarvoor geopteerd werd door BMH (art 20 §1 – 1° BVR).

Na de toepassing van de bepalingen betreffende de rationele bezetting en de toepassing van de absolute voorrangsregels zal de BMH achtereenvolgens voorrang geven aan:

- 1° 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.
- 2° De kandidaat-huurder die nog geen huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft met een sociale verhuurder behalve de kandidaat-huurder die bij de BMH woont in een appartement of studio zonder private buitenruimte.

5.4. Voorrang in toepassing van het gemeentelijk toewijzingsreglement (annex doelgroepenplan).

Het gemeentelijk toewijzingsreglement, laatst gewijzigd door de gemeenteraad van de Stad Brugge op 26 januari 2016, geeft voorrang aan volgende doelgroepen voor volgende woningen:

5.4.1. Doelgroep voor woningen voor ouderen.

In toepassing van het artikel 28 van het kaderbesluit sociale huur (BVR van 12 oktober 2007) worden de 134 op de lijst hierna opgenomen woningen voor ouderen bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders die **minstens 65 jaar oud** is. Deze voorrangsregel volgt op de verplichte voorrangsregels, vermeld in artikel 19 van voormeld kaderbesluit sociale huur.

Deze sociale huurwoningen kunnen alleen met de voorrang, vermeld in het eerste lid, worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

Hieronder vindt u de adressen van de bewuste woningen:

WIJK SINT-JOZEF (42 woningen)				
STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	TYPE WON.
MERELSTRAAT	5	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK.
MERELSTRAAT	7	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	9	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	11	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	13	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	15	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	16	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	17	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	18	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	19	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	20	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	21	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	22	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	23	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	24	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	25	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	26	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	27	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	28	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	29	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	30	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	31	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	32	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	34	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK

WIJK SINT-JOZEF (42 woningen)				
STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	TYPE WON.
MERELSTRAAT	36	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	38	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
ROZENPAD	2	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
ROZENPAD	4	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
ROZENPAD	6	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
ROZENPAD	8	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
GANDHIPLEIN	1	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
GANDHIPLEIN	3	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
GANDHIPLEIN	5	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
GANDHIPLEIN	7	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
GANDHIPLEIN	9	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
GANDHIPLEIN	11	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
ROZENPAD	10	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
ROZENPAD	12	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
ROZENPAD	14	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
ROZENPAD	16	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
ROZENPAD	18	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
ROZENPAD	20	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK

WIJK ASSEBROEK (50 woningen)				
STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	TYPE WON.
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	1	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	2	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	3	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	4	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	5	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	6	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	7	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	8	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	9	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	10	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	11	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	12	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	13	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	14	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	15	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	16	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	17	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK

WIJK ASSEBROEK (50 woningen)				
STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	TYPE WON.
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	18	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	19	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	20	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	21	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	22	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	23	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	24	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	25	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	26	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	27	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	28	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	29	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	30	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	31	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	32	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	33	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
DAVERLOOSTRAAT	271	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
DAVERLOOSTRAAT	273	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	34	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	36	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	38	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	40	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	42	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	44	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	46	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	48	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	50	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	52	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	54	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	56	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	58	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	60	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	62	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK

WIJK SINT-PIETERS (42 woningen)				
STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	TYPE WON.
CUWAERTPAD	2	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
CUWAERTPAD	4	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK

WIJK SINT-PIETERS (42 woningen)				
STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	TYPE WON.
CUWAERTPAD	6	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
CUWAERTPAD	8	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
CUWAERTPAD	10	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
CUWAERTPAD	12	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
EGELPAD	1	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
EGELPAD	3	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
EGELPAD	5	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
EGELPAD	7	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
EGELPAD	9	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
EGELPAD	11	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	1	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	2	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	3	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	4	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	5	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	6	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	7	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	8	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	9	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	10	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	11	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	12	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	13	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	14	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	15	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	16	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	17	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	18	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	19	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	20	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	21	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	22	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	23	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	24	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	25	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	26	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	27	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	28	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	29	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK

WIJK SINT-PIETERS (42 woningen)				
STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	TYPE WON.
BERKENPAD	30	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK

5.4.2. Doelgroep voor ADL woningen.

Daarnaast bouwde de Brugse Maatschappij voor Huisvesting in de jaren 1990 een project in de Watervlietstraat te 8310 Brugge (St.Kruis) waar binnen de 90 woongelegenheden 14 woongelegenheden verhuurd worden aan personen met een fysieke beperking, die beroep doen op 24u/24u 'assistentie in hun activiteiten van het dagelijks leven" (ADL) door de VZW FOCUS WONEN BRUGGE, een erkende dienst voor zelfstandig wonen voor personen met een fysieke beperking.

In 2016 werden in het project in de Gebroeders Marreytstraat te Brugge (St.Pieters) binnen de 80 woongelegenheden 12 woongelegenheden voorbehouden voor dezelfde doelgroep en dezelfde begeleidende dienst VZW FOCUS WONEN BRUGGE.

De VZW FOCUS WONEN BRUGGE is een door de Vlaamse Overheid erkende en gesubsidieerde organisatie, die ADL-assistentie verleent aan personen met een fysieke beperking die zelfstandig wonen in een aangepaste woning. Op die manier bieden zij de mogelijkheid aan personen met een fysieke beperking om zelfstandig te wonen en hun leven op een persoonlijke manier uit te bouwen. Ze stellen een dienstverlening ter beschikking die vlot inspeelt op de noden van de cliënten. Ze doen dit door 24 uur op 24 een team van professionele ADL-assistenten ter beschikking te stellen van de cliënten, alsook door het permanent op elkaar afstemmen van de noden van de cliënten, de mogelijkheden van de organisatie en de individuele mogelijkheden van de assistenten. Bovendien stellen zij het 'leren' centraal in de organisatie.

Deze woningen, vermeld in de hierna volgende lijst, worden bij voorrang toegewezen aan personen met een beperking, die opgenomen zijn op enerzijds de wachtlijst van de Brugse Maatschappij voor Huisvesting, en anderzijds van de VZW Focus Wonen, waarbij de toewijzing gebeurt volgens de urgentiecodes van het Vlaams Fonds voor Sociale Integratie van Personen met een beperking.

Volgende woningen worden aldus voorbehouden voor deze doelgroep:

Wijk SINT-KRUIS: 14 woningen op een totaal van 219 woningen in de wijk				
STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	TYPE WON.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 3	8310	SINT-KRUIS	APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 4	8310	SINT-KRUIS	APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 5	8310	SINT-KRUIS	APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 6	8310	SINT-KRUIS	APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 9	8310	SINT-KRUIS	APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 10	8310	SINT-KRUIS	APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 14	8310	SINT-KRUIS	APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 15	8310	SINT-KRUIS	APP. 2 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 16	8310	SINT-KRUIS	APP. 2 SLPK.

WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 18	8310	SINT-KRUIS	APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 19	8310	SINT-KRUIS	APP. 2 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 20	8310	SINT-KRUIS	APP. 2 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	16	8310	SINT-KRUIS	WON. 1
WATERVLIETSTRAAT	18	8310	SINT-KRUIS	WON. 1

Wijk SINT-PIETERS: 12 woningen op een totaal van 764 woningen in de wijk)				
STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	TYPE WON.
GEBR.MARREYTSTRAAT	1 BUS 0004	8000	BRUGGE	APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	1 BUS 0103	8000	BRUGGE	APP 3 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	1 BUS 0104	8000	BRUGGE	APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	1 BUS 0203	8000	BRUGGE	APP 3 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	1 BUS 0205	8000	BRUGGE	APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	1 BUS 0304	8000	BRUGGE	APP 3 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	3 BUS 0103	8000	BRUGGE	APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	3 BUS 0106	8000	BRUGGE	APP 3 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	3 BUS 0203	8000	BRUGGE	APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	3 BUS 0207	8000	BRUGGE	APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	3 BUS 0306	8000	BRUGGE	APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	3 BUS 0307	8000	BRUGGE	APP 2 SLPK.

5.4.3. Doelgroep voor woningen voor personen met een gestabiliseerde ernstige psychische aandoening

Tot slot worden in het kader van de doelstellingen van de Vlaamse Regering tot vermaatschappelijking van de zorg 16 woningen voorbehouden voor personen met een gestabiliseerde ernstige psychische aandoening, welke wonen in een cohousingproject onder de naam BRUGWONEN.

Deze woningen, vermeld in de hierna volgende lijst, worden bij voorrang toegewezen aan personen met een gestabiliseerde ernstige psychische aandoening (EPA), die opgenomen zijn op enerzijds de wachtlijst van de Brugse Maatschappij voor Huisvesting, en anderzijds van de organisatie BRUGWONEN (zie www.brugwonen.be , waar de coördinaten en de manier van aanmelding en selectie worden beschreven). Deze mensen krijgen in het project aangepaste zorg en woonbegeleiding via externe organisaties uit de geestelijke gezondheidszorg en de gezinszorg.

Volgende woningen worden aldus voorbehouden voor deze doelgroep:

Wijk SINT-PIETERS: (16 woningen op een totaal van 764 woningen in de wijk)				
STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	TYPE WON.
L. GILLIODTSPLEIN	7	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	8	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK

Wijk SINT-PIETERS: (16 woningen op een totaal van 764 woningen in de wijk)				
L. GILLIODTSPLEIN	9	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	10	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	11	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	12	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	13	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	15	8000	BRUGGE	GEMEENSCH.RUIMTE
L. GILLIODTSPLEIN	16	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	17	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	19	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	20	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	21	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	22	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	23	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	24	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	25	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK

Het gemeentelijk toewijzingsreglement annex doelgroepenplan werd laatst gewijzigd door de Stad Brugge door middel van een Gemeenteraadsbeslissing dd. 26 januari 2016 en goedgekeurd door de Vlaamse Minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, meegedeeld per brief gedateerd op 9 mei 2016.

6. De eigenlijke toewijzing (o.a. art. 22 BVR)

6.1. Werkwijze

6.1.1. Aanschrijven kandidaat-huurders bij vrijgekomen woonst

6.1.1.1. Deellijst

De eigenlijke toewijzing gebeurt aan de hand van een deellijst die aangemaakt wordt door ons softwareprogramma waarop de kandidaat-huurders vermeld worden in een volgorde die bepaald wordt door voorrangregels en door de chronologische volgorde zoals gestipuleerd in het BVR. De aangemaakte deellijst vermeldt alleen de kandidaat-huurders die zich ingeschreven hebben voor het type en voor de ligging van de toe te wijzen woongelegenheden.

Op het moment van het aanschrijven van de hoogst gerangschikte kandidaat-huurders wordt een deellijst gedateerd en uitgeprint. Deze lijst zal als basis dienen voor het aanschrijven van kandidaat-huurders, waarbij de hoogst gerangschikte kandidaat-huurder eerst wordt aangeschreven, tot het moment dat een kandidaat-huurder wordt gevonden die belangstelling heeft in de vrijgekomen woonst én aan de toelatingsvoorwaarden voldoet. Mocht heel uitzonderlijk blijken dat er geen kandidaat gevonden wordt uit deze deellijst, zal een nieuwe deellijst worden gedateerd en uitgeprint die als basis zal dienen voor het aanschrijven van kandidaat-huurders.

Voor elke vrijgekomen woonst wordt een nieuwe deellijst gedateerd en uitgeprint, op basis van dewelke kandidaat-huurders worden aangeschreven. Enkel wanneer op het moment van het aanschrijven 2 of meer woongelegenheden in een zelfde deelgemeente zijn vrijgekomen, wordt eenzelfde deellijst gebruikt.

6.1.1.2. Aanschrijving

De aangeschreven kandidaat krijgt 15 dagen bedenktijd om te reageren. Weigert hij deze woongelegenheden, of reageert hij niet binnen de 15 dagen, dan wordt dit beschouwd als een eerste of tweede weigering.

Om de toewijzing van vrijgekomen woongelegenheden snel en efficiënt te laten verlopen, om bij opeenvolgende weigeringen - waarbij iedere aangeschreven kandidaat 15 dagen bedenktijd krijgt om te reageren - langdurige leegstand te vermijden, kan de BMH de hoogst gerangschikte kandidaten gezamenlijk aanschrijven met het aanbod van een vrijgekomen woongelegenheden. Als meerdere kandidaten de aangeboden woning willen aannemen verkrijgt de hoogst gerangschikte kandidaat de toewijzing.

Terzelfdertijd zullen de vereiste bewijsstukken, indien zij zich nog niet in het kandidatendossier bevinden, opgevraagd worden om na te gaan of de kandidaat voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Hierbij zal omwille van organisatorische redenen gevraagd worden de stukken binnen te brengen binnen de 15 kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarmee de vraag aan de kandidaat-huurder werd gesteld.

Wanneer een kandidaat-huurder op hetzelfde moment chronologisch vooraan komt te staan voor meerdere woongelegenheden, wordt hij aangeschreven voor één woongelegenheden. Weigert hij deze woongelegenheden dan wordt dit - in het geval hij nog geen eerste weigering op zijn naam heeft - beschouwd als een eerste weigering, en wordt hij opnieuw aangeschreven wanneer op een later tijdstip een nieuwe deellijst wordt gedateerd en uitgeprint voor een

andere vrijgekomen woonst¹⁴. En wordt hij opnieuw aangeschreven voor de toewijzing van een vrijgekomen woning ten vroegste 3 maanden na de voorgaande toewijzing. Tenzij uitdrukkelijk aan de BMH gevraagd wordt om geen 3 maanden te wachten.

6.1.1.3. Nieuwbouw

Overeenkomstig artikel 9, eerste lid van het MB van 30/07/2008 kan een woning die voor het eerst in huur wordt aangeboden, pas worden aangeboden nadat de kandidaat-huurders op voldoende wijze op de hoogte werden gebracht en de kans hebben gekregen om zich hiervoor kandidaat te stellen. De BMH informeert de kandidaat-huurders hierover maximaal bij de inschrijving en bij actualisatie. Mocht een nieuwbouwproject zich aandienen waarvan nog geen sprake was bij inschrijving of bij actualisatie, dan zal de BMH dit zo snel mogelijk bekend maken door duidelijke affichering in het kantoor en door andere communicatie-middelen.

Wanneer het om nieuwbouwwoonegelegenheden gaat die voor het eerst dienen toegewezen te worden, wordt de volgende werkwijze gevolgd:

- De chronologisch hoogst gerangschikte kandidaat-huurders krijgen een toewijzingsbrief waarop dient aangegeven te worden of men al dan niet belangstelling heeft in de nieuwbouw. De gebruikelijke reactietijd van 15 dagen is hier van toepassing zoals vermeld staat in het intern huurreglement.
- Tezelfdertijd zullen de vereiste bewijsstukken opgevraagd worden om na te gaan of zij voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Hierbij zal omwille van organisatorische redenen gevraagd worden de stukken binnen te brengen binnen de 15 kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarmee de vraag aan de kandidaat-huurder werd gesteld. Gebrek aan ontvangst van de gevraagde bewijsstukken zal vooralsnog zonder gevolg blijven.
- Voor de eerste geïnteresseerde kandidaten die in aanmerking komen voor de nieuwbouw zal één bezoekmoment georganiseerd worden waarbij men zijn voorkeur voor een specifieke woonegelegenheid kan opgeven (desgewenst zal men zijn voorkeur kunnen uitspreken in aflopende volgorde van voorkeur en een voorkeurrangorde kunnen uitspreken ten aanzien van meerdere (of zelfs alle) beschikbare woonegelegenheden), of aangeven dat hij/zij afziet van een keuzemogelijkheid door de bepaling dat het om het even is welke woonegelegenheid de kandidaat-huurder wordt toegewezen. In dit laatste geval kan men later geen keuzemogelijkheid meer inroepen uit de resterende vrijstaande woonegelegenheden.
- Wie niet aanwezig kan zijn op dat bezoekmoment zal schriftelijk zijn voorkeur binnen de 15 dagen kunnen uitspreken (of aangeven dat hij/zij afziet van keuze). Indien de kandidaat-huurder zonder voorafgaande verwittiging niet aanwezig is op het bezoekmoment, dan zal dit beschouwd worden als een weigering van het aanbod.
- De BMH bepaalt welke kandidaat-huurder welke woonegelegenheid verkrijgt, rekening houdende met de eerste keuze van de hoogst gerangschikte kandidaat-huurder, en vervolgens rekening houdende met de keuze(s) van de andere kandidaat-huurders, in hun afdalende volgorde.

¹⁴ Mits in achtneming van art. 12 §1 van het BVR.

- Ten aanzien van wie een voorkeurnummer(s) opgeeft dat ingenomen blijkt door een chronologisch hoger gerangschikte kandidaat-huurder(s), zal overlegd worden met deze kandidaat-huurder welke voorkeur hij heeft van de nog openstaande woongelegenheden. Heeft hij geen voorkeur dan zal de BMH bepalen welke nog vrijstaande woongelegenheden aan hem wordt toegekend.

6.2. Verhuring van garages en standplaatsen

6.2.1. Inschrijving voor garage of standplaats

Een garage of standplaats kan op eenvoudig verzoek, telefonisch, per brief of per mail aangevraagd worden.

6.2.2. Toewijzing garage of standplaats

6.2.2.1. Algemeen

De toewijzing van afzonderlijke garages of ondergrondse parkeerplaatsen gebeurt volgens de chronologische volgorde van de kandidaturen en daarbij wordt voorrang gegeven aan:

- 1° de zittende huurder van een sociale woongelegenheden van de BMH waarvan de garage fysisch verbonden is aan het gebouw waarvan hij huurder is;
- 2° de zittende huurder van een sociale woongelegenheden van de BMH die nog geen garage of parkeerplaats in huur heeft gekregen van de BMH;
- 3° de persoon die geen huurder is van een sociale woongelegenheden bij de BMH maar wel gehuisvest is in een woongelegenheden ooit door de BMH opgetrokken (koopwoning) en die nog geen garage of parkeerplaats ter beschikking heeft van de BMH.
- 4° de zittende huurder van een sociale woongelegenheden die reeds een garage of parkeerplaats ter beschikking heeft van de BMH;
- 5° de persoon die geen huurder is van een sociale woongelegenheden bij de BMH maar wel gehuisvest is in een woongelegenheden ooit door de BMH opgetrokken (koopwoning) en die reeds een garage of parkeerplaats ter beschikking heeft van de BMH.
- 6° de persoon die geen huurder is van een sociale woongelegenheden en die niet gehuisvest is in een woongelegenheden ooit door de BMH opgetrokken.

6.2.2.2. Uitzonderingen

Indien de kandidaat-huurder bij de BMH nog een openstaande schuld heeft en/of als er sprake is van een ernstige betalingsproblematiek, kan men zich wel kandidaat stellen, maar wordt er geen toewijzing gedaan zo lang deze schuldproblematiek zich voordoet.

6.2.3. Huurprijs garages en standplaatsen

De huurprijs dient maandelijks tegen de 10de van de maand betaald te worden.

Voor de sociale huurders wordt de huurprijs van de garage toegevoegd aan deze van de woning waardoor er één betaling voor zowel de woning als garage dient te gebeuren.

De private huurders betalen een huurprijs met BTW.

De huurprijs kan telkens op 1 januari aangepast worden. De verhuurder zal de huurder bij gewone brief op de hoogte brengen van elke wijziging in de huurprijs. Voor de sociale huurders gebeurt dit samen met de huurprijs van de woning.

6.2.4. Beëindiging huurovereenkomst van garages en standplaatsen

6.2.4.1. Algemeen

Huurder en verhuurder kunnen op elk moment een einde aan de huur stellen, mits een opzegtermijn van één maand te respecteren. De opzeg dient op het kantoor tegen ontvangstbewijs of aangetekend te gebeuren. De opzegtermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de opzeg.

6.2.4.2. Opzeg door de BMH

6.2.4.2.1. Opzeg wegens huurachterstand

De huurovereenkomst kan via een aangetekende brief door de BMH opgezegd worden bij een huurachterstand van meer dan 2 maanden. De opzegtermijn bedraagt 1 maand en begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg gegeven werd.

6.2.4.2.2. Opzeg ten voordele van sociale huurder

De huurovereenkomst van een private huurder kan na de termijn van één jaar op gelijk welk tijdstip opgezegd worden ten voordele van een kandidaat-huurder van een sociale woongelegenheden. De opzegtermijn bedraagt één maand die ingaat de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzeg gegeven werd.

Indien een huurder meerdere garages of standplaatsen huurt, kan de vennootschap opzeg gegeven ten voordele van een kandidaat-huurder die nog geen garage of standplaats huurt. De opzegtermijn bedraagt één maand die ingaat de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzeg gegeven werd.

Indien de BMH opzeg geeft wegens deze voorrangregels, wordt de huurder - indien hij hier schriftelijk om verzoekt - op de eerste plaats van de wachtlijst geplaatst maar met inachtneming van de toewijzingsregels. De huurder kan ook tijdelijk in de buurt een garage of standplaats toegewezen worden om deze termijn te overbruggen.

6.3. Weigering tot toewijzing (Art. 22 BVR)

De BMH zal de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van een verhuurder is of geweest is:

- 1° van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen. Het niet naleven van de huurdersverplichting dat hij de sociale huurwoning moet betrekken, alsmede er zijn hoofdverblijfplaats moet hebben en er moet gedomicilieerd zijn, worden gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.
- 2° die de woning van een verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Een zittende huurder bij de BMH die in het kader van een mutatie (om welke reden ook) chronologisch vooraan staat voor een andere woongegelegenheid binnen de BMH maar terzelfdertijd huurachterstal of ander schulden heeft bij de BMH, dient eerst zijn huurachterstal te vereffenen vooraleer hij een andere woongegelegenheid kan toegewezen krijgen. Wordt schade aan de woning geconstateerd, dan dient hij eerst de schade te herstellen. Daartoe zal hem een schrijven gericht worden waarin hij 10 kalenderdagen de tijd heeft om zijn schuld te vereffenen en/of de schade te herstellen. Gebeurt dit niet binnen de gestelde termijn dan, wordt hem de woning geweigerd.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder, zal de BMH de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost. In afwijking hiervan zal de BMH, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij die verhuurder 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 er is en een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling werd opgesteld, dan kan de BMH de toewijzing niet weigeren.

In uitzonderlijke gevallen kan de BMH de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder. Als blijkt dat de BMH toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd.

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de BMH de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen.

De BMH is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht (zie hoofdstuk 9 van dit Intern Huurreglement).

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

6.4. Versnelde toewijzing voor daklozen, begeleid zelfstandig wonende jongeren en personen met een geestelijk gezondheidprobleem

Het OCMW dat bevoegd¹⁵ is voor de hulpverlening aan een dakloze (die aan de toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning voldoet) kan aan een verhuurder van die gemeente een versnelde toewijzing vragen van een woning, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is.

Onder een dakloze wordt de persoon verstaan die niet over een eigen woongelegenheden beschikt, die niet de middelen heeft om daar op eigen kracht voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft, of tijdelijk in een tehuis verblijft in afwachting dat hem een eigen woongelegenheden ter beschikking wordt gesteld.

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

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

- 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat centrum op voorwaarde dat de jongere niet ouder is dan 21 jaar en niet valt onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand;
- 2° een dakloze.

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant 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.

De BMH kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29bis, 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.

¹⁵ Bevoegd ingevolge de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

De BMH 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° in het jaar van de aanvraag al 5% toewijzingen werden gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid;
- 4° in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 28 van de BVR, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

Het percentage van 5%, vermeld in het zevende lid, 3°, wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt. De toewijzingen in het kader van de herhuisvesting omwille van renovatie worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het aantal toewijzingen.

De Stad Brugge kan samen met de BMH en de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, afspraken maken over de verdeling van het percentage, vermeld in het zevende lid, 3°, en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.

De BMH deelt zijn gemotiveerde beslissing binnen een maand na de aanvraag mee aan de commissie versnelde toewijzing van waaruit de aanvraag komt.

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

De aanvragen voor de versnelde toewijzingen worden voorgelegd op de tweewekelijkse Toewijzingscommissie van de BMH. De selectie van de aanvragen die via de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid voor een versnelde toewijzing worden ingediend, gebeurt door de Commissie Versnelde Toewijzing regio Brugge die de aanvragen verzamelt en selecteert volgens onder deze aanvragers afgesproken criteria.

7. Bepalingen tijdens de huurovereenkomst

7.1. Wie is huurder

Iedere meerderjarige persoon die de woning duurzaam betreft, wordt als huurder beschouwd.

De verschillende huurderscategorieën:

- 1° Categorie A: de referentiehurder + wettelijke of feitelijke partner bij aanvang van de huurovereenkomst
 - moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
 - moeten de huurovereenkomst ondertekenen
 - hebben 'woonrecht' (recht om te blijven wonen, indien andere gezinsleden de woning verlaten)
- 2° Categorie B: de persoon die na aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen met de huurder categorie A en de feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst langer dan 1 jaar bij de referentiehurder woont (en dus categorie C was)
 - moet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
 - moet de huurovereenkomst ondertekenen, a.d.h.v. bijvoegsel
 - heeft 'woonrecht'
- 3° Categorie C: de meerderjarige en minderjarige kinderen bij aanvang van de huurovereenkomst en alle andere personen die na aanvang van de huurovereenkomst bij de referentiehurder komen wonen
 - moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
 - meerderjarige kinderen ondertekenen de huurovereenkomst bij aanvang
 - minderjarige kinderen treden automatisch toe aan de huurovereenkomst bij meerderjarigheid wanneer ze reeds voorheen deel uitmaakten van het gezin
 - andere personen moeten de huurovereenkomst ondertekenen, a.d.h.v. bijvoegsel
 - hebben geen woonrecht

7.2. De huurwaarborg

Bij aanvang van de huurovereenkomst wordt een waarborg gesteld. De waarborgregeling¹⁶ geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen.

De waarborg wordt aan de verhuurder gestort en bedraagt maximaal twee keer de basishuurprijs, maar nooit meer dan een vastgesteld bedrag, dat jaarlijks geïndexeerd wordt. 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 huisvestings-maatschappijen door de VMSW.

¹⁶ Waarborgregeling vermeld in artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek Intern Huurreglement goedgekeurd in de Raad van Bestuur op 14 01 2019

Indien het voor de huurder niet mogelijk is om het volledige bedrag van de huurwaarborg middels een éénmalige betaling te voldoen dan kan hij gebruik maken van volgende opties:

1° Een schriftelijke garantie van het OCMW

In afwachting van een éénmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen de achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst, geeft het OCMW een schriftelijke garantie aan de verhuurder dat de waarborg zal worden gestort.

2° Gespreide betaling van de waarborg aan de verhuurder

Sedert 1 maart 2014 heeft de huurder het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen aan de verhuurder samen te stellen. De voorwaarden en de betalingstabel worden opgenomen in een bijlage die deel uitmaakt van de huurovereenkomst.

Als de huurder gebruik wil maken van het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen, betaalt hij daarvoor een administratieve vergoeding van 10 euro. Het bedrag dat hij voor de aanvang van de huurovereenkomst moet betalen als eerste betaling om de waarborg samen te stellen is minimaal gelijk aan de reële huurprijs.

Het saldo van de waarborg, verhoogd met de administratieve vergoeding, betaalt hij in de achttien daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan de verhuurder. De maandelijkse betalingen doet hij tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten.

De huurder heeft de mogelijkheid om het saldo in een keer te betalen aan de verhuurder voor de termijn van achttien maanden is afgelopen.

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

De huurder kan de BMH jaarlijks vragen om een overzicht te geven van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten. De huurder moet die aanvraag schriftelijk tot de BMH richten.

Als de huurovereenkomst beëindigd wordt, wordt de waarborg samen met de intresten vrijgegeven. De eventuele kosten (vb. schade aan de huurwoning) of schulden bij de BMH (huurachterstand, verbruik...) zullen integraal afgehouden worden van de waarborg. De BMH bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen.

De huurwaarborg wordt binnen de 2 maanden na het opmaken van de uittredende plaatsbeschrijving verrekend. Indien er huurschade vastgesteld is kan de terugbetaling langer duren dan twee maanden, wegens te ontvangen facturen.

7.3. Verzekering 'Afstand van verhaal': principes en communicatie

De verhuurder sluit bij een erkende verzekeraar een verzekering af die de verhuurde gebouwen indekt tegen brand en aanverwante gevaren, storm en hagel, waterschade en glasbreuk. Deze polis voorziet een verhaalafstand.

De verhuurder doet zelf afstand van elk verhaal dat hij op grond van art. 1733 Burgerlijk Wetboek op de huurder zou kunnen nemen ingeval van brand en waterschade. De verhuurder staat zelf in voor de gevolgen van onderverzekering. De verhuurder zal de premiekosten voor deze afstand van verhaal terugvorderen van de huurder. De huurder dient zich bijgevolg niet afzonderlijk te verzekeren voor zijn huuraansprakelijkheid voor de woning, maar hij is wél verplicht een brandpolis af te sluiten voor zijn inboedel (inclusief verfraaiingswerken). Deze polis dient tevens het wettelijk voorziene verhaal van derden te dekken.

Dit betekent dat de eigenaar en zijn verzekeraar zich, ingeval van schade binnen de polis 'brand en aanverwante gevaren, storm en hagel, waterschade en glasbreuk', niet richten naar de huurder om de betaling van de kosten van de geleden schade op te eisen.

Belangrijk: Deze afstand van verhaal vervalt in het geval van klaarblijkelijk opzet !

7.4. Duur en betaling van de huur

De huurovereenkomsten ondertekend vóór 01/03/2017 zijn van onbepaalde duur.

Heeft de huurder een huurovereenkomst van onbepaalde duur bij de BMH en verhuist de huurder binnen de BMH, dan blijft de huurder een huurovereenkomst van onbepaalde duur behouden.

De huurovereenkomsten ondertekend vanaf 01/03/2017 zijn van bepaalde duur, met name 9 jaar. Vóór de afloop van de 9-jarige periode zal de BMH nagaan of de huurder nog voldoet aan de inkomensvoorwaarde en aan de voorwaarden inzake de correcte bezetting van de woning. Als de huurder aan beide voorwaarden voldoet, wordt de huurovereenkomst automatisch met een termijn van 3 jaar verlengd. Vóór de afloop van de verlengde termijn van 3 jaar zal de verhuurder opnieuw dezelfde controle doen. Als de huurder opnieuw aan beide voorwaarden voldoet zal de huurovereenkomst telkens met 3 jaar verlengd worden. Als de huurder niet aan de voorwaarden voor de verlenging voldoet, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

Heeft de huurder een huurovereenkomst voor een termijn van 9 jaar en verhuist de huurder binnen de BMH tijdens deze termijn dan heeft de huurder recht op een huurovereenkomst voor het resterend aantal jaren met een minimum van 3 jaar.

De huurprijs wordt berekend volgens de bepalingen vermeld in KSH Hoofdstuk VIII. Vaststelling van de huurprijs. De huurprijs dient elke maand tegen de 10de van de maand op het rekeningnummer BE14 4760 0106 6183 van de BMH te worden gestort met vermelding van de persoonlijke gestructureerde mededeling.

7.5. Huurlasten

Voor individuele huurlasten (bijvoorbeeld voor het individueel gebruik van water) wordt er ieder jaar een afrekening gemaakt op basis van het individueel gemeten verbruik.

Voor andere dan individuele huurlasten (bijvoorbeeld verlichting en poetsen van de gemeenschappelijke inkomhal, onderhoud en controle van de liften, onderhoud van de CV-installatie, etc...) wordt er gewerkt met een systeem van twaalfden op basis van de totale reële kosten van de meest recente afrekening.

Iedere huurder krijgt ieder jaar naast de huurprijsberekening een apart rekenblad met de verdeling van deze huurlasten.

7.6. Gezinswijzigingen

Indien de gezinssituatie wijzigt tijdens de duur van de huurovereenkomst dient de huurder de BMH - zoals vermeld in de huurovereenkomst - binnen de maand schriftelijk hiervan op de hoogte te stellen aangezien dit wijzigingen in de huurprijs met zich mee kan brengen.

Volgende zaken moet de huurder zeker laten weten: geboorte kind, wijziging gezinssituatie, scheiding van partner (zelfs indien niet gehuwd), overlijden, (tijdelijke) bijwoning.

Als de persoon die bij de huurder komt inwonen meerderjarig is, dan laat de huurder dit op voorhand weten aangezien deze bijwoner aan volgende toelatingsvoorwaarden moet voldoen:

- 1° eigendomsvoorwaarde: de bijwoner mag geen woning / appartement / grond bestemd voor woningbouw (gedeeltelijk) in volle eigendom of in volledig vruchtgebruik hebben in België of in het buitenland.
- 2° de taalkennis.

Daarnaast mag de woning niet te klein zijn als deze persoon bij de huurder komt wonen en moet er een addendum ondertekend worden. Kinderen die tijdelijk (voor maximaal één maand) bij de huurder komen inwonen, worden geen huurder. Het inkomen van de kinderen telt dan niet mee voor de huurprijs. Ook in dit geval mag de woning niet te klein worden ingevolge deze bijwoning.

7.7. Domiciliefraude

De BMH wenst een goede dienstverlening en een correcte houding te garanderen voor al haar huurders. Omgekeerd verwachten wij ook een correcte houding van de huurders.

Een juiste huurprijsberekening is maar mogelijk wanneer de verhuurder over de juiste gegevens beschikt. Die gegevens gaan onder andere over het inkomen en over de personen die in de woning wonen. Wanneer het inkomen daalt of wanneer gezinsleden de woning verlaten, zullen de meeste huurders ons snel informeren. Die veranderingen kunnen immers de huurprijs doen dalen.

Wanneer er nieuwe personen komen bijwonen, vergeten sommige huurders echter de verhuurder te informeren. Die veranderingen kunnen de huurprijs immers doen stijgen. Toch is de huurder verplicht dergelijke wijzigingen onmiddellijk te melden. Op dat ogenblik bewijst de nieuwe bewoner (bijwoner) dat hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Hij levert daarvoor de nodige bewijsstukken (inkomen, taalkennis , geen eigendom, ...)

Voor de vaststelling van de exacte toestand en van eventuele overtreding of nalatigheid (Bijvoorbeeld: de huurwoning niet als hoofdverblijfplaats hebben en er niet gedomicilieerd zijn) kan de BMH gebruik maken van informatie via de kruispuntbank, getuigenverklaringen, of proces verbaal van politie of deurwaarder.

Wanneer de huurder niets doet om de situatie in orde te brengen, kan de BMH maatregelen vragen aan het Agentschap Inspectie van de Vlaamse overheid.

8. Einde van de huurovereenkomst

8.1. Opzeg door de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst ten allen tijde opzeggen d.m.v. een aangetekende brief.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de verhuurder met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven. Die opzegging geldt voor alle huurders.

Zolang een huurder categorie A of B in de woning blijft wonen is er geen opzeg nodig. Enkel voor de opzeg door de laatste huurder van categorie A of B is er een opzegtermijn van 3 maanden die ingaat de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzeg werd gegeven. Verhuist de laatste huurder categorie A of B naar een woonzorgcentrum of een voorziening voor opvang, behandeling en begeleiding van personen met een beperking, dan is de opzegtermijn één maand.

8.2. Opzeg van rechtswege

8.2.1. Huurder categorie C blijft over

Als de laatst overgebleven referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner overlijdt, de huurovereenkomst opzegt of de woning verlaat zonder opzeg, wordt de huurovereenkomst automatisch ontbonden voor de nog overblijvende huurders.

De overblijvende huurders mogen dan nog zes maanden in de woning blijven. De BMH kan omwille van billijkheidsredenen beslissen om de voormelde termijn te verlengen tot maximaal vijf jaar.¹⁷ Op die manier hebben ze nog de tijd om een andere woning te zoeken. Als de laatste huurder toch sneller uit de woning wil, dan kan dit. Hij moet dan wel drie maanden op voorhand aan de verhuurder de datum van vertrek doorgeven.

8.2.2. Geen huurders meer over

Als er geen andere huurders zijn op het moment dat de laatst overgebleven referentiehurder en/of wettelijke of feitelijke partner overlijdt, dan vindt de ontbinding van de huurovereenkomst plaats op de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden.

Als er geen andere huurders zijn, als de laatst overgebleven referentiehurder en/of wettelijke of feitelijke partner de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd, dan vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de eerste maand die volgt op de maand waarin de verhuurder dat heeft vastgesteld. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder onmiddellijk op de hoogte van de mogelijke ontbinding en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor de ontbinding plaatsvindt.

8.2.3. Mutatie binnen de BMH

De huurovereenkomst wordt ook van rechtswege ontbonden als de huurders verhuizen naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder. In dat geval vindt de ontbinding plaats op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat. Wenst de huurder de woning waar hij vertrekt toch nog langer te huren dan dient er een bezettingsvergoeding gelijk aan de huurprijs betaald te worden.

¹⁷ Artikel 98 Vlaamse Wooncode.

8.2.4. Een huurder verlaat de woning zonder opzeg

8.2.4.1. Niet gehuwd

Als een huurder die niet gehuwd is met een andere huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt de maand volgend op de kennisgeving aan de BMH of de maand volgend op de vaststelling door de BMH zelf.

8.2.4.2. Echtgeno(o)t(e) verlaat de woning

Als een huurder die gehuwd is met een andere huurder, de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en hij heeft de huurovereenkomst niet opgezegd, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt op voorwaarde dat de overblijvende huurder aantoonbaar dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is.

De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met bewijsstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de verhuurder worden gebracht. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van het neerleggen van de bewijsstukken door de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

8.3. Opzeg door de BMH

Als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt, geldt dat voor iedereen die in de woning woont.

De BMH past de facultatieve opzeggingsgrond niet toe, d.i. de opzeggingsgrond wanneer de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs van de woning zal betalen en wanneer zijn inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens.

De BMH moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW als hij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan 16.200 euro bedraagt.

Als de huurder zijn verplichtingen, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, niet nakomt, kan de verhuurder om een uithuiszetting te voorkomen de volgende maatregelen nemen:

- 1° de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding;
- 2° als de huurder valt onder het toepassingsgebied van het Inburgeringsdecreet, de huurder doorverwijzen naar het onthaalbureau.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de BMH met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven. Die opzegging geldt voor alle huurders.

8.3.1. Opzeg ingevolge het hebben of verwerven van (al dan niet gedeelde) eigendomstitels

Als de referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft of verwerft in het binnen- of buitenland, dan bedraagt de opzeggingstermijn zes maanden.

Als de referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een perceel dat bestemd is voor woningbouw, gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft of verwerft in het binnen- of buitenland, dan bedraagt de opzegtermijn 6 maanden, die ingaat 5 jaar na de verwerving van het perceel bestemd voor woningbouw.

Als de referentiehuurder 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 een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht of inbrengt, dan wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzeggingstermijn van zes maanden.

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

Als een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw kosteloos wordt/is verworven, en de huurder wenst niet opgezegd te worden, dan kan men de woning of het perceel dat bestemd is voor woningbouw vervreemden (verkopen, schenken). Voor een woning moet dat gebeuren binnen een termijn van een jaar na de verwerving. Voor een perceel bestemd voor woningbouw is dat vijf jaar. De huurder kan jaarlijks aan de verhuurder vragen om de termijn van een jaar te verlengen als hij daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren.

8.3.2. Ingebrekestelling huurdersverplichtingen

Als één van de huurders blijvend zijn verplichtingen als huurder niet nakomt. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden.

8.3.3. Fraude

Als één van de huurders ten gevolge van foute of onvolledige informatie onrechtmatig bepaalde voordelen heeft genoten waarop hij eigenlijk geen recht had of waardoor hij onrechtmatig is toegelaten tot de sociale huurwoning. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden.

8.3.4. Doelgroepafbakening en bezettingsgraad woning bij huurcontracten van bepaalde duur

Deze twee opzeggingsgronden zijn enkel van toepassing op huurders met een huur-overeenkomst van bepaalde duur en zijn niet van toepassing op huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt allereerst een einde bij het verstrijken van de periode van 9 jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de 3 laatste jaarlijkse huurprijs-aanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de 3 laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van 6 maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt eveneens een einde bij het verstrijken van de periode van 9 jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens 2 valabele aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van 6 maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

Op beide opzeggingsgronden bestaan er uitzonderingen.

Artikel 30 §2 en §3 KSH vermeldt vervolgens de verhaalprocedure die de huurder kan instellen tegen de opzeg wegens doelgroepafbakening of bezettingsgraad van de woning.

De procedure ziet eruit als volgt:

- 1° In art. 30 § 2 staat dat overeenkomstig artikel 97bis, § 4, derde lid, en § 5, van de Vlaamse Wooncode de huurder de verhuurder kan verzoeken om de opzegging, vermeld in artikel 97bis, § 3, vierde en vijfde lid, en artikel 97bis, § 4, eerste lid, in te trekken.
- 2° De opzeggingsbrief vermeldt die mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen het verzoek moet worden ingediend. Het verzoekschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid met een aangetekende brief ingesteld binnen een vervaltermijn van zestig dagen vanaf de datum waarop de opzeggingstermijn ingaat.
- 3° De datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift geldt als datum van indiening van het verzoek.
- 4° De verhuurder beslist over het verzoekschrift en verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief aan de huurder binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift.
- 5° Als de beslissing negatief is, vermeldt de brief op straffe van nietigheid de mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen de huurder een gemotiveerd beroep kan instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder.
- 6° Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd. De datum van de afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.
- 7° In art. 30 § 3 KSH staat dat indien de beslissing van de verhuurder negatief is en de opzeg dus niet wordt ingetrokken, de huurder binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, een gemotiveerd beroep kan instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder.
- 8° De datum van de afgifte op de post van het beroepschrift geldt als datum van indiening van het verzoek.
- 9° Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld met een aangetekende brief.
- 10° In het beroepschrift kan de huurder vragen om mondeling gehoord te worden. De huurder kan zich, in voorkomend geval, op de hoorzitting laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman of een huurdersbond of vertrouwenspersoon. In geval van een vertegenwoordiging door een huurdersbond of vertrouwenspersoon is een schriftelijk mandaat van de huurder nodig.

- 11° De opzeggingstermijn wordt geschorst vanaf de datum van indiening van het beroep tot de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder die het beroep onontvankelijk of ontvankelijk maar ongegrond verklaart.
- 12° De toezichthouder verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief gelijktijdig aan de huurder en verhuurder binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het aangetekende beroepschrift.
- 13° Die vervaltermijn wordt verlengd tot zestig dagen als er op verzoek van de huurder een hoorzitting gehouden wordt.
- 14° Met een aangetekende brief, gelijktijdig gericht aan de huurder en de verhuurder, kan de toezichthouder de voormelde termijnen eenmalig verlengen met dertig dagen. Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn. De datum van de afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

9. Verhaal (art. 30 BVR)

Voor de hierna vermelde beslissingen van de BMH kan de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door die beslissing, met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder:

- 1° de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder
- 2° de beslissing om geen afwijking toe te staan, als vermeld in artikel 3, § 1, vijfde lid, of een versnelde toewijzing als vermeld in artikel 24
- 3° de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register
- 4° de beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren
- 5° de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven of een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden
- 6° de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, tweede lid, te weigeren
- 7° de beslissing, naar aanleiding van een uitdrukkelijk verzoek, om de kandidaat-huurder niet op te nemen in het referentiebestand, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders
- 8° de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen.

Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval vermeld in het eerste lid, 1°. 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 BMH en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de BMH haar nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder en, in het geval, vermeld in het eerste lid, 7°, aan het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen.

Als de BMH vaststelt dat in het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat in het geval, vermeld in het eerste lid, 4°, dat de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1° quater en artikel 21, § 2, eerste lid, 1°bis van het BVR.

Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing als vermeld in het derde lid wordt betekend, wordt :

- 1° in het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, de afwijking vermeld in artikel 3, § 1, vijfde lid, of de versnelde toewijzing, vermeld in artikel 24, toegestaan
- 2° in het geval, vermeld in het eerste lid, 3°, de schrapping ongedaan gemaakt
- 3° in het geval, vermeld in het eerste lid, 5°, de persoon ingeschreven of toegelaten tot toetreding tot de huurovereenkomst
- 4° in het geval, vermeld in het eerste lid, 6°, de voorkeur van de kandidaat-huurder aangenomen
- 5° in het geval, vermeld in het eerste lid, 7°, de beoordeling van de toezichthouder bepalend voor de vaststelling van het recht op de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders
- 6° in het geval, vermeld in het eerste lid, 8°, de weigering van het aanbod niet in rekening gebracht voor de schrappingsgrond, vermeld in artikel 12, § 1, eerste lid, 6°.

De beslissingen, vermeld in het eerste lid, met uitzondering van de beslissing, vermeld in het eerste lid, 1°, vermelden de verhaalsmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet gebeuren en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.

Bij gebreke aan een formele beslissing als vermeld in het eerste lid, 2° of 5°, binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot afwijking, versnelde toewijzing, inschrijving of toetreding, kan de kandidaat-huurder met een aangetekende en gemotiveerde brief rechtstreeks een beoordeling vragen van de toezichthouder. De bepalingen van het derde en vijfde lid zijn daarop van toepassing. De beoordeling moet worden gevraagd binnen 6 maanden na het verstrijken van de voormelde termijn van twee maanden.
