

INTERN HUURREGLEMENT

de Thuisbouwer



052 47 04 71



info@dethuisbouwer.be



www.dethuisbouwer.be



kantoor Hamme

Rozenhoed 1

9220 Hamme



kantoor Zele

Acacialaan 49/w13

9240 Zele

Inhoud

1	Algemeen	4
2	Definities	5
3	Kandidaat-huurders	7
3.1	Inschrijvingen	7
3.1.1	Algemeen	7
3.1.2	Inschrijvingsvoorwaarden	7
3.1.2.1	De leeftijdsvoorwaarde	8
3.1.2.2	De verblijfsvoorwaarde	8
3.1.2.3	De inkomensvoorwaarde	9
3.1.2.4	De middelentoets	9
3.1.2.5	De eigendomsvoorwaarde	11
3.1.2.6	Bijkomende voorwaarde ADL woning	13
3.1.3	Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst	14
3.1.3.1	Op moment van inschrijving	14
3.1.3.2	Op moment van toewijzing	14
3.1.3.3	Na aanvang van de huurovereenkomst	15
3.1.4	Gezinsbegrip	16
3.1.5	Wijzigingen aan de gezinssituatie	16
3.1.6	Woonwensen	16
3.1.7	Wijzigingen van de aanvraag	17
3.1.8	Ontdubbeling kandidatuur	17
3.1.9	Validering door de kandidaat-huurder	17
3.1.10	Actualisatie	18
3.1.10.1	Jaarlijkse actualisatie	18
3.1.10.2	Actualisatie wegens inactiviteit	18
3.1.11	Schrapping uit het inschrijvingsregister	19
3.2	Toewijzingen	19
3.2.1	Algemeen	19

3.2.2	Toewijzingssysteem.....	20
3.2.3	De rationele bezetting.....	20
3.2.4	Instroommogelijkheden (pijlers)	23
3.2.4.1	Langdurige woonbinding	23
3.2.4.2	Versnelde toewijzingen	23
3.2.4.3	Specifieke doelgroepen (absolute voorrang)	25
3.2.4.4	Interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels	26
3.2.5	Zelf een woning aanbrengen.....	27
3.2.6	Bezichtiging van de woning	27
3.2.7	Renovatie van de sociale huurwoning.....	27
3.2.7.1	De tijdelijke herhuisvesting	28
3.2.7.2	De definitieve herhuisvesting.....	28
3.2.8	Onderbezetting	29
3.2.9	Tijdelijk geen aanbod.....	30
3.2.10	Weigeren van een toewijzing	30
3.2.10.1	Weigering op basis van een tekortkoming met betrekking tot de huurdersverplichtingen 30	
3.2.10.2	Weigering op basis van openstaande schulden bij de Thuisbouwer	31
3.2.10.3	Weigering op basis van de leefbaarheid.....	31
4	De huurovereenkomst.....	32
4.1	Huurders en bijwoners	32
4.2	Reglement van inwendige orde.....	33
4.3	Huurwaarborg.....	33
4.3.1	Te betalen huurwaarborg door de huurder bij start verhuring.....	33
4.3.2	Afrekening van de waarborg	33
4.4	Brandverzekering.....	34
4.5	kosten en lasten.....	35
4.5.1	Onroerende voorheffing	35
4.5.2	Afrekening van de kosten en lasten	35
4.5.3	Vergoeding voor fotovoltaïsch zonne-energiesysteem.....	35
4.6	Einde van de huurovereenkomst.....	36
4.6.1	Opzeg door de huurder.....	36
4.6.2	Opzeg door de Thuisbouwer.....	36

4.6.2.1	Ingevolge het woonrecht van negen jaar	37
4.6.2.2	Het niet langer voldoen aan de eigendomsvoorwaarde	37
4.6.2.3	Ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen	39
4.6.2.4	Fraude.....	39
4.6.3	Van rechtswege ontbonden	40
4.7	Plaatsbeschrijving en technische controle.....	40
4.7.1	Plaatsbeschrijving bij intrede en uittrede	40
4.7.2	Technische controle voorafgaand aan de plaatsbeschrijving bij uittrede	41
4.8	Bezichtigen van de woning door nieuwe kandidaat-huurders.....	41
5	Verhaal en beroep bij de toezichthouder	42
5.1	Verhaal bij de toezichthouder.....	42
5.1.1	Tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend?.....	42
5.1.2	De meldingsplicht van het verhaalrecht	42
5.1.3	Procedure	42
5.2	Beroepschrift bij de toezichthouder	43
5.2.1	Tegen welke beslissing kan er een beroepschrift worden ingediend?	43
5.2.2	De meldingsplicht van de beroepsmogelijkheid.....	43
5.2.3	Procedure	43
6	Bijlagen.....	44
6.1	Doelgroepen / contingent woningen.....	44

1 ALGEMEEN

Het intern huurreglement is openbaar en kan bijgevolg door iedereen worden opgevraagd.

Het intern huurreglement geldt voor onbepaalde duur. Het is de bedoeling dat een evaluatie van het heersende intern huurreglement eventueel kan leiden tot bijsturing. Ook wijzigingen in de wetgeving zorgen ervoor dat wij op regelmatige basis ons intern huurreglement moeten aanpassen.

Het intern huurreglement wordt op de website van de Thuisbouwer gepubliceerd. In communicatie aan de (kandidaat-)huurders wordt verwezen naar deze publicatie. Een afschrift van het intern huurreglement, en latere wijzigingen, worden door de Thuisbouwer onmiddellijk meegedeeld aan de toezichthouder.

2 DEFINITIES

In dit reglement wordt verstaan onder:

- ADL-woning: een woongelegenheden die aangepast en uitgerust is om de activiteiten van het dagelijkse leven en het zelfstandig wonen van personen met een handicap te ondersteunen, die gesubsidieerd is op basis van artikel 5.40 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en die zich bevindt in een ADL-cluster;
- agentschap: het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen in Vlaanderen dat is opgericht bij het besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen in Vlaanderen;
- besluit VCW: het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- centraal inschrijvingsregister: het centraal inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021: de Vlaamse Regering voert een centraal inschrijvingsregister in voor kandidaat-huurders en duidt de entiteit aan die het centraal inschrijvingsregister bijhoudt; de verhuurder wijst een woning toe aan een kandidaat-huurder op basis van de gegevens uit het centraal inschrijvingsregister; de verhuurder kan de gegevens uit het centraal inschrijvingsregister gebruiken voor de eigen werking;
- gezinshereniging: de gezinshereniging of gezinsvorming, vermeld in artikel 10, 10bis, 40bis, 40ter en 47/1 van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen;
- huurder: de persoon of de personen die bij aanvang van de huurovereenkomst als huurder worden vermeld in de huurovereenkomst; en de persoon of personen die van rechtswege huurder worden;
- kandidaat-huurder: de persoon of de personen die ingeschreven zijn in het centraal inschrijvingsregister en die de huurovereenkomst zullen ondertekenen als huurder;
- mantelzorg: de activiteiten die een mantelzorger als vermeld in artikel 2, §1, 6°, van het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019, verleent;
- noodwoning: woning die op verzoek van de burgemeester te huur of ter beschikking wordt gesteld als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden;
- onbewoonbaar verklaarde woning: de woning die onbewoonbaar is verklaard, hetzij met toepassing van artikel 3.12, §1, of artikel 3.16, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hetzij met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
- onderbezette woning: een woning is onderbezet, als vermeld in artikel 6.65, eerste lid, van het Besluit VCW, als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden), groter is dan één; voor deze berekening wordt (vanaf 2024) het aantal huurders gelijkgesteld met één, tenzij de huurders wettelijk samenwonen maar geen partnerrelatie hebben;
- ongeschikt verklaarde woning: de woning die met toepassing van artikel 3.12, §1, of artikel 3.16, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ongeschikt is verklaard;
- overbewoond verklaarde woning: de woning die conform boek 3, deel 6, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 overbewoond is verklaard;

- potentiële kandidaat-huurder: de persoon of de personen die zich willen inschrijven in het centraal inschrijvingsregister;
- primaire verhuurder: de woonmaatschappij, vermeld in artikel 6.6, § 2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- sloop: de sloop van een of meer constructies, alsook de uitvoering van werken die er integrerend deel van uitmaken, zoals onder meer het wegnemen van leidingen, het uitvoeren van beveiligingswerken en het afwerken van de door de sloop vrijgekomen gevels van belendende gebouwen;
- sociale assistentiewoning: een woning als vermeld in artikel 4, §1, derde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 betreffende de procedures voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers;
- toewijzingsraad: de toewijzingsraad, vermeld in artikel 6.12, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- toezichthouder: de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- VCW: Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- zittende huurder: een huurder van een sociale huurwoning als vermeld in artikel 6.1, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

3 KANDIDAAT-HUURDERS

3.1 INSCHRIJVINGEN

3.1.1 Algemeen

Om zich voor een sociale huurwoning in te schrijven, moet de potentiële kandidaat-huurder voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden.

Echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners die samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder.

Als er meer personen samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen en ze zijn geen echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners, kan er maar één persoon zich inschrijven als kandidaat-huurder.

Als er hulp nodig is bij de inschrijving, kunnen kandidaat-huurders hiervoor langskomen bij de Thuisbouwer. De inschrijving gebeurt in het centraal inschrijvingsregister. De kandidaat-huurders kunnen zich ook zelf inschrijven via het centraal inschrijvingsregister.

3.1.2 Inschrijvingsvoorwaarden

De inschrijvingsvoorwaarden zijn:

- de leeftijd;
- de opname in het bevolkings- dan wel vreemdelingenregister;
- de hoogte van het inkomen;
- de hoogte van de beschikbare saldi op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen;
- het al dan niet hebben van onroerend bezit.

3.1.2.1 De leeftijdsvoorwaarde

De persoon die zich komt inschrijven als kandidaat-huurder of die als huurder wil toegelaten worden tot een sociale huurwoning moet de volle leeftijd van achttien jaar hebben.

Uitzondering:

Een persoon die de leeftijd van achttien jaar nog niet heeft bereikt, komt toch in aanmerking als hij ontvoegd werd of zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW.

Opgelet:

Als personen zich willen inschrijven voor een sociale assistentiewoning moet één van de kandidaat-huurders minstens 65 jaar oud zijn.

3.1.2.2 De verblijfsvoorwaarde

De toegang tot sociale woningen is gekoppeld aan de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

Erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden kunnen zich reeds inschrijven voor een sociale woning met het vluchtelingenattest of een brief met een positieve beslissing van het CGVS. Die documenten bewijzen immers hun recht op duurzaam verblijf. De effectieve inschrijving in het vreemdelingenregister in de gemeente is de administratieve verwerking van dat rechtsfeit. Voor een toewijzing van een sociale huurwoning wordt wel verwacht dat de erkende vluchteling of subsidiair beschermde effectief is ingeschreven in het vreemdelingenregister.

Uitzondering:

Personen die bij gebrek aan bestaansmiddelen niet langer in het bevolkings- of vreemdelingenregister staan, hebben het recht om ingeschreven te worden op een referentieadres in de gemeente waar ze gewoonlijk vertoeven. Dat kan op het adres van het OCMW, maar ook bij een natuurlijk persoon. Het referentieadres is dan ook afdoende om te voldoen aan de voorwaarde van het recht op duurzaam verblijf.

3.1.2.3 De inkomensvoorwaarde

De kandidaat-huurder moet voldoen aan een inkomensvoorwaarde. Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar het referentie-inkomen.

Uitzonderlijk kan het huidige inkomen of het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking worden genomen.

Uitzondering:

Beschikt geen van de kandidaat-huurders over een aanslagbiljet, of is de som van het geïndexeerde referentie-inkomen van de kandidaat-huurders gelijk aan 0, dan wordt het huidig inkomen genomen.

Het huidig inkomen wordt door de Thuisbouwer vastgesteld op basis van inkomensgegevens van drie maanden die voorafgaan aan het toetsingsmoment. De bedoeling is een zo representatief mogelijk beeld te krijgen van de huidige inkomenssituatie van de kandidaat-huurder. Er wordt geen rekening gehouden met toekomstige inkomenswijzigingen.

Het huidig inkomen wordt ook gehanteerd indien blijkt dat de som van het geïndexeerde referentie-inkomen van de kandidaat-huurders, hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrenzen.

Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan de Thuisbouwer autonoom beslissen om het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen.

De Thuisbouwer kan een afwijking van de inkomensgrenzen toestaan als de persoon die zich wil inschrijven voor een ADL-woning, daarvoor een gemotiveerd verzoek indient, met dien verstande dat het inkomen uit arbeid de inkomensgrenzen niet mag overschrijden.

3.1.2.4 De middelentoets

De kandidaat-huurder mag geen saldi hebben op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen die de vastgestelde grenzen overschrijden. Het betreft rekeningen waarvan de kandidaat-huurder rekeninghouder is of mederekeninghouder.

De grenzen zijn volledig identiek aan de inkomensgrenzen.

Bij de inschrijving bewijst de potentiële kandidaat-huurder dat hij voldoet aan de voorwaarde met een verklaring op erewoord. Concreet zal de potentiële kandidaat-huurder bij de inschrijving moeten verklaren in zijn digitaal dossier of het bedrag dat op de rekeningen staat onder of boven de gestelde grens ligt van de toepasselijke categorie waartoe hij behoort. Als hij twijfelt of hij voldoet, kan hij contact opnemen met de primaire verhuurder om een correcte inschatting te maken.

Voor de toelating tot een sociale huurwoning bewijst de kandidaat-huurder dat hij voldoet aan de voorwaarde, door voorlegging van stavingstukken.

Enerzijds legt de kandidaat-huurder een uittreksel uit het Centraal Aanspreekpunt van rekeningen en financiële contracten (CAP) voor en anderzijds bewijsstukken met de saldi van alle rekeningen waarvan hij rekeninghouder of mede-rekeninghouder is. Via het uittreksel van het CAP krijgt de Thuisbouwer een overzicht van alle Belgische en buitenlandse rekeningen. Het CAP is een register van de Nationale Bank van België. Er is een webtoepassing voor het raadplegen van de gegevens in het CAP die een onmiddellijk resultaat geeft van alle rekeningen waarvan de kandidaat-huurder rekeninghouder of mede-rekeninghouder is. De kandidaat-huurder, zijn bewindvoerder of een gemachtigde kan ook een schriftelijk verzoek richten aan de Nationale Bank als de webtoepassing niet kan geraadpleegd worden. In beide gevallen is de bevraging kosteloos. De saldi op de rekeningen kunnen aangetoond worden met attesten van de financiële instellingen, actuele stand van zaken van een beleggingsportefeuille of ieder ander bewijsmiddel. Alleen de saldi moet worden voorgelegd, de verrichtingen op die rekeningen worden geanonimiseerd door de kandidaat-huurder.

Om fraude te vermijden, door bijvoorbeeld nog snel sommen over te schrijven tijdens de toewijzingsprocedure is bepaald dat het gaat om de saldi van de rekeningen op de datum waarop de aanbodbrief voor de toewijzing van de woning aan de kandidaat-huurder werd verzonden.

Als de Thuisbouwer vaststelt dat het afschrift van het CAP nog andere spaar-, betaal-, termijn- of effectenrekeningen vermeldt waarvan de kandidaat-huurder mede-rekeninghouder of rekeninghouder is, dan de rekeningen waarvan de kandidaat-huurder de bewijsstukken heeft bezorgd, moet de kandidaat-huurder bewijzen dat hij niet langer mede-rekeninghouder of rekeninghouder is van die andere rekeningen. In het andere geval zullen ook die saldi in rekening worden gebracht.

De berekening van de beschikbare middelen is een momentopname. Er wordt geen rekening gehouden met schulden of toekomstige betalingen, net zoals er ook geen rekening wordt gehouden met toekomstige inkomsten.

Uitzondering:

Er zijn een aantal tegoeden van de (potentiële) kandidaat-huurder waarmee geen rekening wordt gehouden:

- tegoeden waarop bewarend of uitvoerend beslag is gelegd;
- tegoeden die door de bank of financiële instelling geblokkeerd zijn wegens een overlijden, een scheiding of om een andere reden;
- negatieve saldi.

3.1.2.5 De eigendomsvoorwaarde

De volgende voorwaarden inzake onroerend bezit in binnen- en buitenland zijn van toepassing:

- geen woning of perceel dat is bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom hebben;
- geen volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of op een perceel dat bestemd is voor woningbouw hebben;
- geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig zelf in erfpacht of opstal hebben gegeven;
- geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig zelf in vruchtgebruik hebben gegeven;
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin men zakelijke rechten als vermeld in punt 1 tot en met 4, heeft ingebracht;
- geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw hebben, waarvan men een gedeeltelijk zakelijk recht binnen drie jaar vóór de datum van inschrijving heeft vervreemd en waarvan men vóór die vervreemding over het volledige zakelijke recht beschikte (Met andere woorden: een gedeeltelijk zakelijk recht mag, zolang het niet voortkomt uit het vervreemden van een deel van het volledig zakelijk recht. Voor de toewijzing geldt de periode tussen de laatste actualisatie en het moment van controle van deze voorwaarde; als er nog geen actualisatie heeft plaatsgevonden, geldt de periode vanaf de inschrijving in het centraal inschrijvingsregister tot aan de controle van deze voorwaarde.)

De Thuisbouwer kan een privaat bureau inschakelen om de eigendomsvoorwaarde in het buitenland na te gaan.

Uitzondering

Er zijn een aantal uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde opgenomen. In de meeste gevallen gaat het om tijdelijke uitzonderingen.

Een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning moet de huurder zich in principe in regel stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. De Thuisbouwer kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn. Die uitzonderingen kunnen ook toegepast worden op de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst huurder worden.

Deze uitzonderingen zijn:

1. Op basis van de woningkwaliteit

Als de kandidaat-huurder woont in een woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, die tijdens de bewoning onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard, wordt met die woning geen rekening gehouden. Dit op voorwaarde dat:

- men zich binnen de twee maanden na de verklaring komt inschrijven;

- de woning wordt bewoond door de kandidaat-huurder op de datum van het onderzoek ter plaatse op basis waarvan de woning nadien onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard.

De kandidaat-huurder krijgt onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang voor een sociale huurwoning. Dat moedigt de kandidaat-huurder aan om de slechte woning te verlaten als hij zelf niet over de middelen beschikt om zijn woning in orde te stellen.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan de verhuurder instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

2. Het betreft een woning, niet aangepast aan de fysieke handicap of beperking

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

Ouderen zonder specifieke handicap komen niet in aanmerking voor deze uitzondering.

De sociale huurwoning die door gerichte investeringen aangepast is aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking worden voorbehouden voor de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden die een fysieke handicap of beperking heeft.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan de verhuurder instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

3. Het betreft een ADL woning

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

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan de verhuurder instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

4. Op basis van de ruimtelijke bestemmingszone

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

De woning moet niet vervreemd worden na de toewijzing van een sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden. Een sociale huurder mag dus een vakantieverblijf hebben, gelegen in een zone waar permanent wonen niet is toegelaten.

5. Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de VCW (Vlaamse Codex Wonen)

Met de woning wordt geen rekening gehouden als die moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in het kader van:

- de woningkwaliteitsbewaking;
- een verrichting door een sociale woonorganisatie;
- in het kader van het sociaal beheersrecht.

De kandidaat-huurder krijgt onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang voor een sociale huurwoning. Dat moedigt de kandidaat-huurder aan om de woning te verlaten.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan de verhuurder instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

6. Op basis van een faillissement

Met de woning waarover de kandidaat-huurder het beheer heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel XX.32 van het Wetboek van Economisch Recht of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV, van het Gerechtelijk Wetboek., wordt geen rekening gehouden.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan de verhuurder instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

3.1.2.6 Bijkomende voorwaarde ADL woning

De kandidaat-huurder van een ADL-woning kan genieten van een uitzondering op de inkomens- en de eigendomsvoorwaarde (zie hierboven), maar hij is wel verplicht bij inschrijving voor een ADL-woning bereid te zijn om een overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning te sluiten. Die overeenkomst wordt gesloten met een vergunde zorgaanbieder die vanuit het ADL-centrum assistentie verleent. In de overeenkomst wordt bepaald dat zorg en ondersteuning wordt ingekocht voor een minimaal budget van 12,2345 zorggebonden punten of voor een bedrag dat omgerekend naar punten aan de hand van een omslagsleutel overeenstemt met 12,2345 zorggebonden punten.

3.1.3 Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst

Op het moment dat een persoon zich wil inschrijven voor een sociale woning, op het moment dat een sociale woning kan toegewezen worden aan een kandidaat-huurder of op het moment dat een persoon na aanvang van de huurovereenkomst huurder wil/kan worden, controleert de Thuisbouwer of de persoon respectievelijk voldoet aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden. De Thuisbouwer houdt geen rekening met een toekomstige situatie, bijvoorbeeld een te verwachten inkomensdaling, om te concluderen dat de persoon op termijn zal voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.

3.1.3.1 *Op moment van inschrijving*

De potentiële kandidaat-huurder initieert zelf zijn aanvraag om ingeschreven te worden in het centraal inschrijvingsregister. Aanvragen worden geregistreerd in het centraal inschrijvingsregister, maar het moment van indiening dat in aanmerking wordt genomen om de chronologie te bepalen, is het moment waarop Wonen in Vlaanderen over alle stavingstukken beschikt, waaruit blijkt dat de potentiële kandidaat-huurder aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoet.

Tijdens het verwerken van de aanvraag worden de inschrijvingsvoorwaarden automatisch afgetoetst. Als blijkt dat aan de inschrijvingsvoorwaarden voldaan is, wordt een inschrijvingsnummer toegekend.

Als Wonen in Vlaanderen op grond van de inschrijving in het centraal inschrijvingsregister niet kan beoordelen of de potentiële kandidaat-huurder voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, verwijst ze de potentiële kandidaat-huurder door naar zijn primaire verhuurder. De potentiële kandidaat-huurder moet zich vervolgens binnen een maand aanmelden bij de primaire verhuurder om zijn inschrijvingsdossier te laten beoordelen. Als de potentiële kandidaat-huurder zich niet binnen die termijn meldt, wordt zijn aanvraagdossier uit het centraal inschrijvingsregister verwijderd. Als de primaire verhuurder oordeelt dat de potentiële kandidaat-huurder niet voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, wordt er geen inschrijvingsnummer toegekend en wordt de aanvrager gewezen op zijn verhaalrecht.

3.1.3.2 *Op moment van toewijzing*

Bij toewijzing van een sociale huurwoning worden de toelatingsvoorwaarden afgetoetst door de verhuurder die het aanbod doet.

De Thuisbouwer kiest ervoor om alleen kandidaat-huurders die het aanbod hebben aanvaard, te controleren op de toelatingsvoorwaarden. Alle kandidaten die de Thuisbouwer controleert, worden geschrapt als ze niet aan de voorwaarden voldoen. De kandidaat-huurders die de Thuisbouwer aftoetst en die niet voldoen en niet tijdig bewijzen binnenbrengen, worden geschrapt. Voor alle kandidaat-huurders die een aanbod hebben gekregen en die niet tijdig reageren of ongegrond weigeren, noteert de Thuisbouwer een weigering of een niet-reactie.

Voor de middelentoets moet de kandidaat-huurder voldoen op de dag waarop de aanbodbrief werd bezorgd aan de kandidaat-huurder. Voor de andere voorwaarden is er geen specifieke datum vastgelegd.

Als op basis van de gegevens met betrekking tot het inkomen blijkt dat hij niet aan de inkomensvoorwaarde voldoet, wordt hem schriftelijk meegedeeld dat er enkel een toewijzing kan plaatsvinden als hij binnen de door de verhuurder bepaalde termijn bewijskrachtige documenten voorlegt, waaruit blijkt dat zijn huidige inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Als vijftien werkdagen na deze mededeling de nodige gegevens nog niet worden doorgegeven, wordt zijn kandidatuur geschrapt.

3.1.3.3 Na aanvang van de huurovereenkomst

De wettelijke samenwoner of de echtgenoot van de huurder die na aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen, moet aantonen dat hij samen met de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

De feitelijke partner van de huurder die na aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen, moet pas na een jaar duurzame bijwoning aantonen dat hij samen met de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

Andere personen die duurzaam of tijdelijk komen bijwonen, moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

Een bijwoning die leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen uit de VCW zal worden geweigerd. Een woning is onaangepast als de woning niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap.

Iemand behoort tot hetzelfde gezin als hij/zij duurzaam samenwoont. Om voldoende duurzaam tot een gezin te behoren, is weliswaar geen permanent verblijf, maar wel een voldoende vaak verblijf noodzakelijk. Verblijft een persoon acht dagen of meer per maand in de sociale huurwoning, dan wordt de persoon als een gezinslid beschouwd en meegeteld voor de toetsing van de bezettingsnormen uit de VCW. Verblijft een persoon minder dan acht dagen per maand in de sociale huurwoning, dan wordt de persoon niet als een gezinslid beschouwd en wordt de persoon niet meegeteld voor de toetsing van de bezettingsnormen uit de VCW.

De huurder is verplicht om iedere bijwoning (zowel duurzame als tijdelijke) te melden aan de verhuurder zodat de verhuurder kan nagaan of alle voorwaarden vervuld zijn.

De term 'duurzaam' staat tegenover 'tijdelijk'. Een persoon die tijdelijk bijwoont, wordt niet beschouwd als een huurder.

3.1.4 Gezinsbegrip

Als echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners samen een sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn ze ook verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder en moeten ze dus samen voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

Als meer personen, andere dan echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners, samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, kan maar één persoon zich inschrijven als kandidaat-huurder en moet die persoon voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

De andere gezinsleden dienen niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.

3.1.5 Wijzigingen aan de gezinssituatie

De situatie van de kandidaat-huurder kan veranderen. Sommige gegevens kan de Thuisbouwer zelf opzoeken, andere niet. Daarom verwacht de Thuisbouwer dat de kandidaat-huurder elke adreswijziging en elke wijziging aan de gezinssituatie binnen de maand meedeelt.

Indien de kandidaat-huurder aangeeft zwanger te zijn, dan kan op vraag van de kandidaat-huurder rekening gehouden worden met het ongeboren kind. Om effectief in aanmerking te komen voor een grotere woning, moet het kind geboren zijn. Het is belangrijk dat de kandidaat-huurder ons iedere wijziging tijdig meldt.

3.1.6 Woonwensen

Het centraal inschrijvingsregister bevat basisinformatie per verhuurder over de ligging van de woningen, welke type woningen en hoe de huurprijs wordt berekend. Voor meer gedetailleerde informatie kan de (potentiële) kandidaat-huurder zich tot de Thuisbouwer wenden. Op die manier kan de kandidaat-huurder een gerichte keuze maken.

De Thuisbouwer informeert de kandidaat-huurder voldoende over de ligging van zijn woningen, welke type woningen hij heeft en hoe de huurprijs wordt berekend, met inbegrip van eventuele gemeenschappelijke kosten. Op die manier kan de kandidaat-huurder een gerichte keuze maken. De kandidaat-huurder heeft met andere woorden een decretaal gewaarborgde keuzevrijheid. Hij moet zijn keuze niet motiveren. Als de kandidaat-huurder geen keuze maakt, geldt de inschrijving voor alle sociale huurwoningen van de Thuisbouwer.

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur bepalen op basis van de ligging en het type van de woning die hij wenst te huren. Hij kan tevens de maximale huurprijs en (vaste) huurlasten opgeven die hij wenst te betalen.

De Thuisbouwer kan de voorkeur van een kandidaat-huurder weigeren als hij van oordeel is dat die voorkeur leidt tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte.

3.1.7 Wijzigingen van de aanvraag

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur op ieder moment wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn opgebouwde wachttijd. Behalve wanneer de status van zijn dossier 'in onderzoek' of 'in aanbod' is.

3.1.8 Ontdubbeling kandidatuur

Wanneer kandidaat-huurders onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, gelden volgende regels:

- Er blijft één kandidaat-huurder over die wenst te blijven kandideren

Als slechts een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden op zijn of haar naam.

- Beide kandidaat-huurders wensen te blijven kandideren

Als beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, wordt het oorspronkelijke inschrijvingsnummer geschrapt en worden de kandidaat-huurders opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer, met behoud van hun individuele wachttijd.

3.1.9 Validering door de kandidaat-huurder

De primaire verhuurder verstuurt een afschrift van het inschrijvingsdossier, in voorkomend geval samen met de brief over de actualisering aan de kandidaat-huurders die het agentschap op elektronische wijze van de verhuurders heeft verkregen, met uitzondering van de kandidaat-huurders met wie de primaire verhuurder in het kader van de vervollediging van hun inschrijvingsdossier in het centraal inschrijvingsregister al contact heeft gehad.

Het afschrift vermeldt de contactgegevens van de primaire verhuurder aan wie de kandidaat-huurder vragen kan stellen over het inschrijvingsdossier. De kandidaat-huurder kan zijn inschrijvingsdossier aanpassen via de digitale toepassing.

De kandidaat-huurder bevestigt binnen dertig dagen vanaf de postdatum van de brief over de actualisering, vermeld in het eerste lid, dat hij ingeschreven wil blijven in het centraal inschrijvingsregister, en dat zijn gegevens correct en volledig zijn. De voormelde bevestiging gebeurt via de digitale toepassing, of schriftelijk aan de primaire verhuurder.

Als de kandidaat-huurder niet binnen de termijn reageert, verzendt de primaire verhuurder een herinneringsbrief, waarin hij meedeelt dat de kandidaat-huurder wordt geschrapt als hij niet reageert binnen vijftien dagen vanaf de postdatum van die herinneringsbrief. Als de kandidaat-huurder niet reageert, geldt de voormelde herinneringsbrief als schriftelijke melding van de schrapping. De voormelde primaire verhuurder hoeft de herinneringsbrief niet te versturen als het afschrift van het inschrijvingsdossier onbestelbaar terugkeert, op voorwaarde dat dat afschrift naar het laatst bekende adres van de kandidaat-huurder in het rijksregister is verzonden, tenzij uit het inschrijvingsdossier van de verhuurder waar de kandidaat-huurder was ingeschreven en waarop het inschrijvingsdossier is gebaseerd, blijkt dat de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

De primaire verhuurder schrapt de kandidaat-huurders die niet of niet tijdig hebben gereageerd, uit het centraal inschrijvingsregister.

3.1.10 Actualisatie

3.1.10.1 Jaarlijkse actualisatie

Het agentschap actualiseert de gegevens over de inschrijvingsvoorwaarden minstens jaarlijks op de verjaardag van de inschrijvingsdatum behalve voor de kandidaat-huurders van wie de vermelde inschrijvingsvoorwaarden in het lopende kalenderjaar al werden gecontroleerd door het agentschap of een verhuurder.

Als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet langer voldoet aan de voorwaarden, brengt het agentschap de primaire verhuurder binnen de vijf werkdagen op de hoogte. De primaire verhuurder verzendt uiterlijk binnen dertig kalenderdagen na de ontvangst van de melding van het agentschap een brief over de actualisering aan de kandidaat-huurder. Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft opgegeven in het centraal inschrijvingsregister.

3.1.10.2 Actualisatie wegens inactiviteit

Als een kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief is geweest in zijn inschrijvingsdossier, brengt het agentschap de primaire verhuurder binnen vijf werkdagen na de vaststelling daarvan op de hoogte. De primaire verhuurder verzendt uiterlijk binnen dertig kalenderdagen na de ontvangst van de melding van het agentschap een brief aan de kandidaat-huurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden. Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft vermeld in het centraal inschrijvingsregister.

3.1.11 Schrapping uit het inschrijvingsregister

De schrapping gebeurt op niveau van het dossier. Een schrapping door één verhuurder heeft tot gevolg dat het volledig dossier wordt geschrapt en de kandidatuur dus ook vervalt ten aanzien van woningen bij een andere verhuurder. Indien de persoon wil kandideren voor woningen bij een andere verhuurder, zal hij zich terug moeten inschrijven en opnieuw wachttijd opbouwen.

De volgende redenen geven aanleiding tot een schrapping:

- Bij toewijzing
 - De kandidaat-huurder aanvaardt het aanbod;
 - De kandidaat-huurder voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden;
 - De kandidaat-huurder weigert voor een tweede maal een valabel aanbod;
 - De kandidaat-huurder reageert een tweede maal niet bij een valabel aanbod;
- Bij actualisering
 - Als een kandidaat-huurder bij de actualisering niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden inzake inschrijving in het bevolkingsregister, inkomen of onroerend bezit, en hij nalaat te reageren op het verzoek van de primaire verhuurder om stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet;
 - Als de kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief geweest is in zijn inschrijvingsdossier en niet reageert op de brief van de primaire verhuurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden;
- De kandidaat-huurder heeft te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens afgelegd of gegeven;
- Op schriftelijk verzoek van de kandidaat-huurder, tegen ontvangstbewijs;
- Bij overlijden van de (laatst overgebleven) kandidaat-huurder.

3.2 TOEWIJZINGEN

3.2.1 Algemeen

De toewijzing van een sociale woning gebeurt door het beslissingsorgaan van de Thuisbouwer of de personen die hij daartoe aanstelt. Het bestuursorgaan van de Thuisbouwer delegerde deze taak aan team Huurbegeleiding, inschrijving en toewijzing.

Vanaf 1 januari 2024 is ook de regelgeving voor het centraal inschrijvingsregister van toepassing op kandidaat-huurders. De uitvoering verloopt echter gefaseerd en dat heeft ook impact op toewijzingen en het nieuw toewijzingssysteem.

3.2.2 Toewijzingssysteem

Het toewijzingssysteem bevat vier instroommogelijkheden.

Een sociale huurwoning wordt altijd toegewezen door het beslissingsorgaan van de Thuisbouwer of de personen die hij daartoe aanstelt. Enkel de kandidaat-huurder die aan de gestelde voorwaarden voldoet én het meest aanspraak maakt op de vrijgekomen sociale woning, kan een toewijzing krijgen. Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van een sociale woning, hoeft hij niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.

Om te bepalen wie er het meest aanspraak maakt op de woning, wordt er eerst gekeken bij wie van de kandidaten uit het centraal inschrijvingsregister, de woning overeenkomt qua rationele bezetting en de opgegeven voorkeur. Bij die kandidaten die weerhouden zijn, wordt vervolgens nagegaan wie er eventueel een recht op voorrang kan invoeren. Uiteindelijk wordt de woning toegewezen aan de persoon die -met inachtneming van de voorrangsregels- chronologisch het eerst aan de beurt komt.

3.2.3 De rationele bezetting

Rationele bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van deze personen. Het is de verantwoordelijkheid van de Thuisbouwer om via de rationele bezetting maximaal in te zetten op een efficiënte en effectieve inzet van middelen.

De Thuisbouwer geeft volgende invulling aan de rationele bezetting van het patrimonium:

Gezinssamenstelling	Woningen					Appartementen				
	1	2	3	4	5	0	1	2	3	4
A+0	X	X				X	X	X		
K+0	X	X					X	X		
A/K +1		X	X					X	X	
A/K +2			X	X					X	X
A/K +3			X	X					X	X
A/K +4 of meer				X	X					

A = alleenstaand

K = koppel

Het aantal personen

Alleen woningen die voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten komen in aanmerking om verhuurd te worden. Er wordt voor de rationele bezetting geen rekening gehouden met personen die als tijdelijke bewoners worden beschouwd.

De fysieke gesteldheid

De Thuisbouwer kan bij de bepaling van de rationele bezetting rekening houden met het feit dat de woning geschikt is voor kandidaat-huurders en zijn gezinsleden met een specifieke fysieke gesteldheid.

De gezinssamenstelling

De kinderen die niet permanent in de woning zullen wonen

Bij het beoordelen van de rationele bezetting moet rekening worden gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen in co-ouderschap die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig 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.

Een zwangerschap

Als de kandidaat-huurder of een gezinslid zwanger is, kan daar rekening mee gehouden worden voor de uitbreiding van het type woning dat de kandidaat-huurder ambieert, mits de kandidaat goed geïnformeerd wordt dat de woning van een groter type pas zal worden toegewezen nadat het kind is geboren. Immers, de woning moet toegewezen worden aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert.

Een gezinshereniging

Als een kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden gezinsleden heeft in het buitenland waarvoor een gezinshereniging wordt gepland, wordt daar rekening mee gehouden voor de rationele bezetting. De kandidaat-huurder zal immers worden ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging, die dus geschikt zijn om met het voltallige gezin te bewonen. Als op het ogenblik van mogelijke toewijzing, de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en de woning dus niet effectief rationeel bezet kan worden, wordt er gekeken naar de feitelijke gezinssamenstelling. Er zal dan een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, worden toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels. Na de gezinshereniging wordt een woning aangepast aan de gezinssamenstelling via de voorrangsregel 'interne mutatie' toegewezen. Ieder onredelijk voordeel in wachttijd valt hierbij automatisch weg.

Duurzaam verblijf in de sociale huurwoning

Een persoon moet voldoende duurzaam in de sociale huurwoning verblijven om deel uit te maken van het gezin. Voor het bepalen van de woonbezettingsnorm uit de VCW wordt enkel rekening gehouden

met de personen die op 'voldoende duurzame wijze' in dezelfde woning samenwonen. Enkel zij behoren tot het 'gezin' volgens de definitie van de term 'gezin' volgens de VCW. Een persoon moet minstens acht dagen per maand in de sociale woning verblijven om te kunnen spreken van een duurzaam verblijf. Enkel dan behoort de persoon tot het gezin. Als de persoon minder dan acht dagen in de sociale huurwoning verblijft, kan de bijwoning niet geweigerd worden.

Om de rationele bezetting te beoordelen, wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of voor wie de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Onafhankelijk van het aantal nachten/dagen dat een kind deeltijds verblijft in de woning, wordt voor de rationele bezetting rekening gehouden met die kinderen, tenzij de huurder van dat recht afziet. Er moet wel sprake zijn van (minstens) één overnachting per maand van de kinderen vooraleer de kinderen in aanmerking kunnen worden genomen voor de rationele bezetting.

De mogelijkheid tot afwijken van de rationele bezettingsnorm bij toewijzing

De Thuisbouwer wijkt af van de rationele bezettingsnormen om de volgende redenen:

- als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van renovatie. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen gelden;
- als een huurder wordt herhuisvest ten gevolge van de overbewoning van een woning, en als op korte termijn geen woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, kan vrijgemaakt worden. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen gelden voor de toe te wijzen woning;
- als een huurder moet herhuisvest worden in kader van onderbezetting. In dat geval wordt een woning toegewezen waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal huurders en gezinsleden, niet groter is dan 1.

Aangepaste woningen

Een woning die door daarop gerichte investeringen fysiek is aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking, kan alleen worden toegewezen als de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden die fysieke handicap of beperking heeft. Er moet dus cumulatief aan twee voorwaarden voldaan zijn, namelijk een voorwaarde met betrekking tot de woning en een voorwaarde met betrekking tot de kandidaat-huurder of zijn gezinslid. De kandidaat-huurder of het gezinslid met een fysieke handicap of beperking kan niet automatisch aanspraak maken op deze voorrang. Er moet bij de toewijzing van de woning een verband zijn tussen de specifieke kenmerken van de woning en de aard van de fysieke handicap of beperking. Een sociale assistentiewoning of een ADL-woning kan alleen worden toegewezen aan de kandidaat-huurder die zich voor die woning heeft ingeschreven.

3.2.4 Instroommogelijkheden (pijlers)

Er zijn 4 instroommogelijkheden (pijlers):

- 1) Standaardtoewijzing van kandidaat-huurders op basis van lokale binding, eventuele mantelzorg en chronologie.
- 2) Versnelde toewijzing van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in precare omstandigheden.
- 3) Toewijzing van kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep.
- 4) Toewijzing van kandidaat-huurders naar aanleiding van interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels

3.2.4.1 Langdurige woonbinding

De Thuisbouwer geeft voorrang aan kandidaat-huurders die een lokale woonbinding hebben. Er wordt rekening gehouden met de volgende langdurige woonbinding:

1. Kandidaat-huurders die minstens 15 jaar in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.
2. Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.

Deze langdurige woonbinding is van toepassing op pijler 1 (standaardtoewijzingen) & pijler 3 (doelgroepen).

3.2.4.2 Versnelde toewijzingen

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

De versnelde toewijzingen worden (volgens onderstaande na te streven onderlinge verhouding en conform de afspraken omtrent het aanmelden) toegewezen aan een kandidaat-huurder:

- 5 op 9 toewijzingen: (dreigend) dak- of thuisloos: KH zonder huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang; verlaten van instelling of gevangenis zonder woonrecht elders; verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel; verlies woonrecht en opvang bij familie of vrienden; of huurovereenkomst wordt opgezegd door de eigenaar, opzegtermijn < 3 maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn < 3 maanden (waarbij alle subdoelgroepen doorheen het jaar zo evenwichtig mogelijk aan bod komen)
- 1 op 9 toewijzingen: Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding
- 1 op 9 toewijzingen: Geestelijke gezondheidsproblematiek
- 1 op 9 toewijzingen: Wonen in slechte huisvesting: wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren; of wonen in een onbewoonbare (art. 135 NGW) of ongeschikte (art. 3.12 of 3.16 VCW) woning; of wonen in een overbewoonde woning.

- 1 op 9 toewijzingen: (andere) bijzondere omstandigheden van sociale aard (Het is aan de Thuisbouwer om te bepalen wanneer dergelijke situatie zich voordoet; de Thuisbouwer beoordeelt en toetst de situatie af).

De welzijnsorganisaties actief in het werkingsgebied kunnen kandidaat-huurders aanbrengen voor versnelde toewijzing. Belangrijk hierbij is dat de aanmelding pas gebeurt wanneer de kandidaat-huurder effectief klaar is om door te stromen naar het zelfstandig wonen in een sociale huurwoning. De aanmelders zijn voorzien in art. 6.24 §2 van het Besluit VCW, mits deze actief zijn in het werkingsgebied. Enkel in de gevallen die opgesomd worden in de wetgeving, kan de kandidaat-huurder zichzelf aanmelden.

Elke aanmelding wordt gestaafd en gemotiveerd (sociaal verslag en plan van aanpak i.f.v. een succesvolle duurzame bewoning).

Deze aanmeldingen (i.f.v. het resp. aandeel van toewijzingen) gebeuren per categorie (en onderling overeenkomen over de evt. spreiding), als volgt bepaald door de toewijzingsraad:

- (Dreigend) dak- of thuisloos: KH zonder huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang; verlaten van instelling of gevangenis zonder woonrecht elders; verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel; verlies woonrecht en opvang bij familie of vrienden; of huurovereenkomst wordt opgezegd door de eigenaar, opzegtermijn < 3 maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn < 3 maanden (waarbij alle subdoelgroepen doorheen het jaar zo evenwichtig mogelijk aan bod komen): Een OCMW, een centrum voor algemeen welzijnswerk of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen kan aanmelden → via OCMW Hamme (1 van de 5 toewijzingen), OCMW Zele (1 van de 5 toewijzingen) en CAW Oost-Vlaanderen (3 van de 5 toewijzingen) → wie zijn contingent niet ten volle benut, kan dit overdragen aan een andere organisatie (uit deze categorie)
- Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding: Een OCMW, een centrum voor algemeen welzijnswerk, een dienst die erkend is voor de module contextbegeleiding in functie van autonoom wonen, of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen kan aanmelden → via consortium BJZ: A Way Home
- Geestelijke gezondheidsproblematiek: Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen kan aanmelden → via CGGZ Promente
- Wonen in slechte huisvesting: wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren; of wonen in een onbewoonbare (art. 135 NGW) of ongeschikte (art. 3.12 of 3.16 VCW) woning; of wonen in een overbewoonde woning: Kandidaat-huurders uit deze categorie kunnen zichzelf via de verhuurder of via de gemeente, het OCMW of een dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen, aanmelden → mits een besluit van de burgemeester van de betrokken gemeente → via woonmaatschappij de Thuisbouwer (die kandidaten uit Hamme kan huisvesten in woningen in Hamme en die kandidaten uit Zele kan huisvesten in woningen in Zele)
- Voor de bijzondere omstandigheden van sociale aard: Kandidaat-huurders uit deze categorie kunnen zichzelf via de verhuurder of via de gemeente, het OCMW of een dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen aanmelden → via woonmaatschappij de Thuisbouwer.

De coördinatie van de aanvragen en dispatching van de toewijzingen gebeurt door de Thuisbouwer, die hiertoe wordt aangeduid door de toewijzingsraad. Waar nodig gaat de Thuisbouwer in overleg met de betrokken aanmelders en/of begeleidende organisaties. De (dispatching en) uiteindelijke behandeling en beoordeling van de aanmeldingen gebeurt (i.f.v. de mogelijke toewijzing) door de Thuisbouwer, die hiertoe wordt aangesteld door de toewijzingsraad.

Er wordt bij versnelde toewijzingen steeds een individuele begeleidingsovereenkomst opgesteld tussen (opgelegd aan) de huurder, (afgesloten met) de begeleidende instantie (erkende welzijnspartner actief in het werkingsgebied) en (opgesteld door) de verhuurder (de woonmaatschappij) voor een looptijd van minstens twee jaar. Deze begeleidingsovereenkomst zal onlosmakelijk deel uitmaken van de huurovereenkomst. Woonmaatschappij de Thuisbouwer kan (afhankelijk van de individuele situatie van de kandidaat-huurder en in overleg met de aanmelder en/of begeleidende instantie) diversifiëren op vlak van intensiteit en looptijd van de individuele begeleidingsovereenkomst. De begeleiding omvat drie fases: intake/opstart - begeleiding - nazorg/opvolging en is ten laste van de begeleidende instantie en/of aanmelder en/of huurder. Bij éézijdige verbreking van de opgelegde begeleiding door de huurder, kan ook zijn huurovereenkomst worden ontbonden. Woonmaatschappij de Thuisbouwer kan (afhankelijk van de individuele situatie van de kandidaat-huurder en in overleg met de aanmelder en/of begeleidende instantie) diversifiëren op vlak van intensiteit en looptijd van de individuele begeleidingsovereenkomst.

Indien de begeleiding (geheel of deels) niet mogelijk is door de aanmeldende dienst, is deze verantwoordelijk om te voorzien in een begeleiding via (of in samenwerking met) een andere specifieke dienst actief in het werkingsgebied (en vertaald/gespecificeerd in een begeleidingsovereenkomst).

Deze begeleiding is ook van toepassing bij de toewijzingen op basis van de afgebakende doelgroep 'Housing First'.

3.2.4.3 Specifieke doelgroepen (absolute voorrang)

Pijler drie omvat de volgende voorrangen:

- De kandidaat-huurder die rolstoelgebruiker is
 - o Voorrang aan effectieve rolstoelgebruikers. Vervolgens (bij gebrek aan kandidaat-huurders die rolstoelgebruiker zijn): toewijzing o.b.v. een objectief criterium: kandidaat-huurders die sporadisch rolstoelgebruiker zijn en mits een attest van een gespecialiseerd arts. Vervolgens (bij gebrek aan kandidaat-huurders uit bovenstaande categorie): toewijzing o.b.v. een objectief criterium: kandidaat-huurders die staphulpmiddelen nodig hebben in het dagelijks leven en mits een attest van een gespecialiseerd arts.
 - o Hiertoe wordt een contingent van woningen voorzien volgens de tabel in bijlage bij dit reglement.
- Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar
 - o Hiertoe wordt een contingent van woningen voorzien volgens de tabel in bijlage bij dit reglement.
- Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar, project "Lange Akker" (Zeel)

- Voorrang aan huurders waarvan één van de partners minimum de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt.
- Voorrang aan 85-plussers, vervolgens voorrang aan 75-plussers en vervolgens voorrang aan 65-plussers
- In het project “Lange Akker” te Zele worden 26 woningen voorbehouden, specifiek voor deze doelgroep.
- Kandidaat-huurders ‘Housing First’
 - Met begeleiding door CAW (i.s.m. andere welzijnsactoren: bv. GGZ, jongerenhulpverlening, ...)
 - Hiertoe wordt een contingent van woningen voorzien volgens de tabel in bijlage bij dit reglement.
- Kandidaat-huurders alleenstaande met kinderlast
 - Alleenstaande ouders die minstens 1 (maar vaak meerdere) (permanent of deeltijds, bv. in co-ouderschap of met bezoeksregeling) thuiswonende kinderen hebben die jonger dan 25 jaar zijn waarvoor nog het Groeipakket wordt ontvangen (o.b.v. het door de gemeenteraden van Hamme en Zele goedgekeurde doelgroepenplan).
 - Hiertoe wordt een contingent van woningen voorzien volgens de tabel in bijlage bij dit reglement.

3.2.4.4 *Interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels*

Pijler 4 omvat de interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels.

Voor het werkingsgebied van de Thuisbouwer werd beslist om huurders die muteren in de volgende situaties absolute voorrang te geven op het moment van toewijzing. Als er een geschikte woning vrij is, krijgen zij als eerste het aanbod:

- de kandidaat-huurder die overeenkomstig artikel 6.43, § 1, tweede lid, van het Besluit VCW gehershuisvest moet worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die onderbezet is als vermeld in artikel 6.65, eerste lid, van het Besluit VCW.

Vervolgens wordt er achtereenvolgens voorrang gegeven aan kandidaat-huurders in de onderstaande zes situaties.

- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de VCW van 2021;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d), van de voormelde codex moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning;
- de kandidaat-huurder die onder de toepassing van artikel 6.30, zesde lid, van het Besluit VCW valt;

- de kandidaat-huurder die conform artikel 3.30, § 2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de voormelde codex, moet worden gehuisvest;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.3/3, vierde lid, van het Besluit VCW, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;
- de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.3/3, derde lid, van het Besluit VCW.

3.2.5 Zelf een woning aanbrenge

De Thuisbouwer kan een absolute voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een woning om in te huren aanbrengt. Het moet gaan om een woning die aangepast is aan zijn gezinssamenstelling of aan zijn fysieke gesteldheid of die van een of meer leden van zijn gezin.

De Thuisbouwer kan de aangeboden woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning.

3.2.6 Bezichtiging van de woning

De kandidaat-huurder neemt contact op met de Thuisbouwer over hoe de woning te bezichtigen. Dit wordt ook zo vermeld op de aanbodbrief. Een woning bezichtigen hoeft niet louter fysiek te verlopen, dit kan bijvoorbeeld ook door middel van een fotoreeks, op plan of andere evenwaardige digitale middelen die de woning voldoende weergeven en gelijkwaardig zijn aan een bezichtiging ter plaatse.

3.2.7 Renovatie van de sociale huurwoning

Als de Thuisbouwer dat wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of sloopwerkzaamheden noodzakelijk acht, moet de huurder instemmen met een herhuisvesting.

De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn.

3.2.7.1 De tijdelijke herhuisvesting

De tijdelijke herhuisvesting kan in een woning van de Thuisbouwer of in een mobiele woonunit of in een private huurwoning of bij derden.

Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning of de locatie van de mobiele woonunit wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning of van de mobiele woonunit en de waarborgregeling. Bij de tijdelijke herhuisvesting moet de rationele bezettingsnorm van de Thuisbouwer niet gevolgd worden.

Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden en eventueel vervangingsbouw keert de huurder terug naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten. Als de huurder weigert terug te keren, kan de Thuisbouwer de huurovereenkomst opzeggen. De Thuisbouwer en de huurder kunnen ook overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel kan bezetten. Er wordt dan een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning.

Als de huurder de sociale huurwoning niet rationeel kan bezetten, verhuist de huurder naar een andere woning van de Thuisbouwer. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen. Er wordt dan een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurder overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

3.2.7.2 De definitieve herhuisvesting

Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen.

Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning.

De definitieve toewijzing kan enkel als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet inzake rationele bezetting.

3.2.8 Onderbezetting

Als een huurder een woning betreft die niet langer is aangepast aan de rationele bezetting, kan hij zich inschrijven voor een kleinere woning. In de praktijk blijkt dat in het geval de woning onderbezet is, er weinig stimulansen zijn om de huurders vrijwillig te laten verhuizen. Om grotere woningen vrij te maken voor gezinnen die overbezet wonen in een sociale huurwoning of gezinnen die op de wachtlijst staan, kan de Thuisbouwers dwingend optreden.

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden), groter is dan één.

Vanaf 1 januari 2024 wordt voor de berekening het aantal huurders gelijkgesteld met één, tenzij de huurders wettelijk samenwonen maar geen partnerrelatie hebben. Bloed- of aanverwanten hoeven dat niet te bewijzen, maar de wettelijke samenwoners die geen bloed- of aanverwanten zijn, bewijzen met een verklaring op erewoord dat ze geen partnerrelatie hebben.

De Thuisbouwer engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van haar patrimonium. Een goed onderbouwde aanpak houdt onder andere rekening met de typologie van het patrimonium, geplande renovatiewerken en/of nieuwbouwprojecten, kenmerken van de kandidaat-huurders op de wachtlijst.

De Thuisbouwer sensibiliseert en stimuleert huurders die onderbezet wonen om vrijwillig te verhuizen. Deze aanpak wordt verwerkt in een procedure. De Thuisbouwer kan dwingend optreden indien de huurder niet vrijwillig wil verhuizen naar een passende woning. De dwingende procedure bestaat uit:

- Huurovereenkomst van onbepaalde duur
Als de huurder een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, en hij weigert een valabel aanbod, zal hem een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend van 15% van de reële huurprijs, met een minimumbedrag (van 37 euro in 2024; dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd) per slaapkamer die volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt. Dit geldt niet als het eerste passend aanbod buiten een straal van meer dan 5 km van de onderbezette woning ligt. Dan moet er tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen van ten minste drie maanden en kan er pas na het tweede aanbod een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend.
- Huurovereenkomst van bepaalde duur
Heeft de huurder een huurovereenkomst van negen jaar, en hij weigert voor de tweede maal een valabel aanbod, dan zal de huurovereenkomst niet verlengd worden als de huurder op het einde van de huurperiode of één van de verlengde periodes nog steeds onderbezet woont.

Aan zittende huurders die vóór 1 januari 2024 reeds een onderbezettingsvergoeding betaalden, wordt slechts de nieuwe onderbezettingsvergoeding aangerekend als de huurder een nieuw valabel aanbod zou weigeren.

3.2.9 Tijdelijk geen aanbod

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de Thuisbouwer verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod.

De Thuisbouwer aanziet volgende situaties als gegronde redenen: gedetineerd, geïnterneerd of gehospitaliseerd. Dit verzoek kan éénmaal aangevraagd worden voor een maximale termijn van 1 jaar.

3.2.10 Weigeren van een toewijzing

De Thuisbouwer kan in bepaalde gevallen weigeren om een woning toe te wijzen aan een kandidaat-huurder die batig gerangschikt staat, namelijk aan de kandidaat-huurder die huurder van de Thuisbouwer is of geweest is en:

- van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 6.33, eerste lid, 2° van de VCW;
- die de woning van de Thuisbouwer bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Specifiek voor de ingehuurde woning is ook voorzien dat de toewijzing kan geweigerd worden als de verhuurder vaststelt dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de hoogte van de huurprijs. In de eerste plaats zal de Thuisbouwer overwegen of aan de kandidaat-huurder begeleidende maatregelen zullen worden opgelegd i.p.v. een toewijzing te weigeren.

Als een toewijzing geweigerd wordt, kan de Thuisbouwer eveneens beslissen om de toewijzing van een volgende woning met maximaal een jaar op te schorten.

3.2.10.1 Weigering op basis van een tekortkoming met betrekking tot de huurdersverplichtingen

Als de kandidaat-huurder eerder bij de Thuisbouwer huurder was, kan de toewijzing geweigerd worden als de Thuisbouwer de huurovereenkomst heeft moeten beëindigen op basis van ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen. Wat wanbetaling betreft, is er een specifieke regeling. De toewijzing kan ook geweigerd worden als de kandidaat-huurder de woning bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is, zonder dat de Thuisbouwer het initiatief heeft genomen om de huurovereenkomst te beëindigen. Alle vormen van domiciliefraude vallen hieronder.

Een versnelde toewijzing van een woning wordt door de Thuisbouwer geweigerd wanneer de kandidaat-huurder eerder een huurovereenkomst had met de Thuisbouwer die is beëindigd door een gerechtelijke uitspraak wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. Niettemin heeft

de Thuisbouwer de discretionaire bevoegdheid om, na overleg in de toewijzingsraad, om billijkheidsredenen toch de versnelde toewijzingsprocedure toe te passen.

3.2.10.2 Weigering op basis van openstaande schulden bij de Thuisbouwer

Als een huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan de Thuisbouwer, kan de Thuisbouwer de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost.

Als de kandidaat-huurder echter in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan de Thuisbouwer de toewijzing slechts weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij de verhuurder zijn afgelost.

De toewijzing kan hoe dan ook niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling, overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld.

3.2.10.3 Weigering op basis van de leefbaarheid

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning ook weigeren aan een kandidaat-huurder als wordt aangetoond dat de toewijzing een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners.

4 DE HUUROVEREENKOMST

4.1 HUURDERS EN BIJWONERS

De huurovereenkomst wordt ondertekend door de Thuisbouwer en de huurder(s) bij aanvang van de huurovereenkomst.

De andere meerderjarige personen die de woning duurzaam (zullen) betrekken ondertekenen de huurovereenkomst niet en worden beschouwd als bijwoner(s). De identiteit van de duurzame bijwoners bij de aanvang van de huurovereenkomst worden opgenomen in de huurovereenkomst, in de aanhef van de typehuurovereenkomst en typeonderhuurovereenkomst.

Door de vermelding van hun identiteit hebben de huurders hun meldingsplicht bij het sluiten van de huurovereenkomst al vervuld.

Als er na aanvang van de huurovereenkomst nieuwe bijwoners in de woning komen wonen, dan moeten de huurders dit uiteraard ook nog melden. Het is niet nodig om in dat geval een addendum aan de huurovereenkomst op te maken. Ook voor huurovereenkomsten van voor 1 januari 2023 is het niet nodig om een addendum aan de bestaande huurovereenkomst te voegen. De nieuwe bepaling dat de duurzame bijwoners moeten opgenomen worden in de huurovereenkomsten, geldt enkel voor huurovereenkomsten die worden gesloten vanaf 1 januari 2023.

De persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen met de huurder na aanvang van de huurovereenkomst wordt van rechtswege huurder als hij samen met de huurder voldoet aan de voorwaarden én de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen), en hoeft bijgevolg de huurovereenkomst niet te ondertekenen.

De feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, wordt na één jaar van rechtswege huurder, als hij samen met de huurder aan de voorwaarden voldoet en de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen, en hoeft de huurovereenkomst bijgevolg niet te ondertekenen.

Enkel de huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft. 'Hoofdelijk en ondeelbaar' betekent dat iedere huurder voor het geheel kan worden aangesproken. De bijwoners kunnen dus niet aansprakelijk gesteld worden.

Alleen als de huurovereenkomst wordt gesloten met een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst, moet de minderjarige de huurovereenkomst bij aanvang ondertekenen.

4.2 REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

De Thuisbouwer voegt een reglement van inwendige orde toe aan de huurovereenkomsten. In dat geval maakt het reglement integraal deel uit van de overeenkomst en moet de huurder de bepalingen hiervan naleven. Wijzigingen die aangebracht worden aan het reglement van inwendige orde zullen ter kennis worden gesteld van de huurders, die ook de nieuwe bepalingen moeten naleven.

4.3 HUURWAARBORG

4.3.1 Te betalen huurwaarborg door de huurder bij start verhuring

De huurder moet bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg ter nakoming van zijn verbintenissen stellen. Het bedrag van de huurwaarborg wordt volgens de wetgeving vastgelegd en opgenomen in het huurcontract. Vóór de sleutels van de woning worden overhandigd, moet de huurder aan één van volgende voorwaarden voldoen:

- hij heeft de huurwaarborg betaald aan de Thuisbouwer;
- er werd een gespreide betaling van de waarborg afgesproken met de huurder: dit wordt schriftelijk vastgelegd en ondertekend met de mededeling 'gelezen en goedgekeurd' door de huurder; in dit geval komt er een administratieve vergoeding (van 15 euro in 2024; dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd) bovenop het bedrag van de waarborg; de afbetalingstermijn bedraagt maximaal 18 maanden;
- de sociale dienst(en) van de gemeente stelt zich via een papieren waarborg garant voor de waarborg en diende hiervoor de nodige documenten in bij de Thuisbouwer; van zodra de waarborg is volstort bij de sociale dienst(en) van de gemeente wordt deze doorgestort naar de Thuisbouwer.

De ontvangen huurwaarborg wordt door de Thuisbouwer doorgestort op naam van de huurder op een geblokkeerde rekening van de VMSW. De intresten behoren toe aan de huurder.

Op éénvoudig verzoek kan de huurder jaarlijks een overzicht verkrijgen van zijn huurwaarborg.

4.3.2 Afrekening van de waarborg

De Thuisbouwer kan pas in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst van de waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die de huurder hem verschuldigd is.

Als algemeen principe voor de afrekening van de huurwaarborgen hanteert de Thuisbouwer het volgende: mild zijn waar het kan maar streng zijn waar het nodig is.

In het geval van een uitbetaling van de huurwaarborg, streven we naar een zo snel mogelijke terugbetaling aan de huurder.

De verplaatsingskosten en de kosten voor het opmaken van de plaatsbeschrijving worden aangerekend aan de huurder.

Team herstelling en onderhoud van de Thuisbouwer bepaalt de aan te rekenen huurschade op basis van forfaitaire bedragen waar mogelijk (deze zijn opgenomen in de algemene prijslijst). Hoe deze plaatsbeschrijving verloopt is opgenomen in de procedure plaatsbeschrijvingen.

De huurder wordt geïnformeerd over de afrekening van de huurwaarborg. De nodige bewijsstukken worden mee bezorgd (overzicht aangerekende huurschade, eventuele huurachterstal en het bedrag van de huurwaarborg op het moment van de afsluiting).

Als de laatste huurder overlijdt, moeten de personen die zich aandienen als erfgenamen een een akte van bekendheid, opgemaakt door een notaris of een vrederechter, bezorgen.

4.4 BRANDVERZEKERING

De Thuisbouwer sluit voor elke woning die ze in eigendom heeft een brandverzekering af, om haar aansprakelijkheid als eigenaar-verhuurder te dekken.

Maar ook elke huurder moet verzekerd zijn tegen brand in zijn huurwoning. Dat staat in de toelichting bij de huurovereenkomst die aan de huurder wordt bezorgd. Deze brandverzekering dekt de huurdersaansprakelijkheid (= indien er schade ontstaat aan het gebouw door een "fout" van de huurder, moet de huurder deze schade betalen. De brandverzekering dekt deze kosten.)

De huurder sluit best zelf nog een verzekering af voor de inboedel. Dit is niet gedekt in de (onderstaande) verzekering die de Thuisbouwer afsluit (die dekt enkel de woning).

De Thuisbouwer sluit een brandverzekering af die een clause van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder. De Thuisbouwer rekent de kosten daarvan door bij de maandelijkse huur. Huurders bij de Thuisbouwer moeten deze brandverzekering (voor de huurdersaansprakelijkheid) niet meer zelf afsluiten, de Thuisbouwer doet dit in hun plaats. Voor de huurder komt dit bijna altijd (veel) goedkoper uit.

4.5 KOSTEN EN LASTEN

4.5.1 Onroerende voorheffing

De korting op de onroerende voorheffing wordt pas in rekening gebracht voor die huurders die er recht op hebben en wanneer de verhuurder deze zelf ontvangt.

4.5.2 Afrekening van de kosten en lasten

Grosso modo kan gesteld worden dat alle kosten en lasten die betrekking hebben op het bezit en de uitoefening van zakelijke rechten op het onroerend goed, ten laste komen van de verhuurder.

De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning. Ook alle kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder, zijn ten laste van de huurder, en dit ten bedrage van de reële uitgaven waarmee ze overeenstemmen. Ze zijn dan ook niet forfaitair begrepen in de huurprijs.

De huurder betaalt de vergoeding met maandelijks voorafbetalingen.

De verhuurder bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van de kosten en lasten die aan de huurder worden doorgerekend.

Daarnaast stelt de verhuurder informatie ter beschikking over de gehanteerde verdeelsleutels om te komen tot het aan de huurder specifiek toegewezen aandeel van deze kostprijs. Deze informatie kan ingezien worden in de kantoren van de Thuisbouwer.

Bij de jaarlijkse afrekening van de huurlasten zullen eventuele tegoeden verrekend worden met openstaande schulden t.a.v. de woonmaatschappij.

4.5.3 Vergoeding voor fotovoltaïsch zonne-energiesysteem

De verhuurder vraagt een billijke, periodieke vergoeding voor de geproduceerde hernieuwbare energie uit zonnepanelen die geleverd wordt aan sociale huurders (art. 6.60 §5 BVCW).

De betaling gebeurt via een maandelijks voorschot en een jaarlijkse afrekening.

Afhankelijke of de woning is uitgerust met een mechanische meter of een digitale meter is een andere berekeningswijze voorzien (art. 7.46, tweede lid BVCW). De huurders betalen echter nooit meer dan de kostprijs (art. 6.25 VCW).

4.6 EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

4.6.1 Opzeg door de huurder

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief of door tegen ontvangstbewijs een schriftelijk en ondertekend document (bij voorkeur per e-mail) te bezorgen aan de Thuisbouwer. De Thuisbouwer stelt hiertoe een formulier ter beschikking.

De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet.

Zolang er nog een andere huurder blijft wonen, is er geen opzeggingstermijn.

De maand volgend op de melding dat de huurder de woning heeft verlaten is hij niet langer gebonden door de huurdersverplichtingen en wordt de huurprijs herzien voor de resterende huurder.

Enkel voor de laatst overblijvende huurder geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, tenzij hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of hij maakt gebruik van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning. Dan kan de huurder kiezen voor een opzeggingstermijn van één maand of drie maanden.

De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de laatste huurder de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Als een huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, en de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, terwijl er nog een andere huurder in de woning verblijft, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege beëindigd en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige stavingstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de Thuisbouwer werden gebracht. Als het adres bekend is, brengt de Thuisbouwer de huurder die de woning heeft verlaten, op de hoogte van het neerleggen van de stavingstukken en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen, binnen de termijn die de Thuisbouwer vastlegt, maar in ieder geval voor dat de huurovereenkomst wordt beëindigd.

4.6.2 Opzeg door de Thuisbouwer

Voor wie geldt de opzeg?

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

Wanneer kan de Thuisbouwer opzeggen?

De Thuisbouwer kan de huurovereenkomst enkel in de hierna vermelde gevallen opzeggen.

4.6.2.1 Ingevolge het woonrecht van negen jaar

Opzeg wegens het niet langer voldoen aan de inkomensvoorwaarde (woonbehoefte)

De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen.

Opzeg wegens het bewonen van een onderbezette woning (passendheid van de woning)

De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft.

De Thuisbouwer betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden en het woonrecht eindigt op de vervaldag van de huurovereenkomst of van de verlengde periode.

4.6.2.2 Het niet langer voldoen aan de eigendomsvoorwaarde

De huurder voldoet niet langer aan de onroerende bezitsvoorwaarde in de volgende situatie:

- hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond volledig in volle eigendom;
- hij heeft in België of in het buitenland een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of bouwgrond;
- hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond volledig zelf in erfpacht of opstal gegeven;
- hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond volledig zelf in vruchtgebruik gegeven;
- hij is zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin men zakelijke rechten als vermeld in punt 1 tot en met 4, heeft ingebracht.

Tijdens de huurovereenkomst kunnen zich bepaalde situaties voordoen. Er zijn (in bepaalde gevallen) een aantal uitzonderingen die er voor zorgen dat de huurder toch de tijd krijgt om zich in orde te stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde.

Het gaat over de volgende situaties en gevolgen:

- Zittende huurders
 - *Huurder verwerft een volledig zakelijk recht*
 - Woning:
 - Verwerft een huurder een volledig zakelijk recht op een woning door aankoop, dan zegt de Thuisbouwer de huurovereenkomst op.
 - Gebeurt die verwerving kosteloos (bijvoorbeeld via erfenis of schenking), dan krijgt de huurder één jaar de tijd om de woning te vervreemden en om

opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde te voldoen. De Thuisbouwer kan die termijn verlengen om gegronde redenen. Zijn er geen gegronde redenen tot verlenging, dan volgt een opzeg van de huurovereenkomst.

- **Bouwgrond:**
 - Verwerft een huurder een volledig zakelijk recht op een bouwgrond door aankoop of kosteloos, dan moet hij na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Doet hij dat niet, dan volgt een opzeg van de huurovereenkomst.
 - Verwerft een huurder kosteloos een bouwgrond volledig in eigendom, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, dan krijgt de huurder één jaar de tijd om de woning te vervreemden en opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde te voldoen. De Thuisbouwer kan die termijn verlengen om gegronde redenen. Zijn er geen gegronde redenen tot verlenging, dan volgt een opzeg van de huurovereenkomst.
- *Huurder verwerft een gedeeltelijk zakelijk recht*
 - Huurders die een gedeeltelijk zakelijk recht op een onroerend goed verwerven, blijven voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde – ongeacht of die verwerving via aankoop of kosteloos gebeurt.
- Personen die bij zittende of nieuwe huurders gaan bijwonen
 - *Wettelijke samenwoner of echtgenoot*
 - Wanneer een echtgenoot of wettelijke samenwoner de intentie heeft om tijdens de huurovereenkomst met de huurder te gaan samenwonen, moeten beiden samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, waaronder de onroerende bezitsvoorwaarde.
 - Voor de controle op een eventuele vervreemding van een gedeeltelijk zakelijk recht kijkt de Thuisbouwer naar de periode van drie jaar vóór die controle.
 - *Feitelijke partner*
 - Wanneer een feitelijke partner tijdens de huurovereenkomst gaat samenwonen met de huurder, controleert de Thuisbouwer na één jaar samenwonen of ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, waaronder de onroerende bezitsvoorwaarde.
 - Voor de controle op een eventuele vervreemding van een gedeeltelijk zakelijk recht kijkt Thuisbouwer naar de periode van drie jaar vóór die controle.

De opzeggingstermijn is zes maanden.

Opgelet:

- Een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is, wordt wel toegelaten.
- Voor de persoon die op 1 januari 2020 een sociale huurwoning huurt, gelden de nieuwe voorwaarden wat betreft het onroerende bezit, die zijn toegevoegd door het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het

woonbeleid slechts voor rechtsfeiten die zich voordoen of rechtshandelingen die hij stelt na 1 januari 2020.

4.6.2.3 *Ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen*

Bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzeggingstermijn bedraagt 3 maanden.

Het niet naleven van de volgende huurdersverplichtingen worden beschouwd als ernstige tekortkomingen:

- de sociale huurwoning niet langer als hoofdverblijfplaats hebben of er gedomicilieerd zijn;
- toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen of die bijwoonst niet heeft gemeld aan de Thuisbouwer;
- toestaan dat een persoon die alleen maar mag bijwonen als hij samen met de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, in de sociale huurwoning bijwoont terwijl ze samen niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden of als de bijwoonst leidt tot een woning die onaangepast is of een woning die niet voldoet aan de normen;
- de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid in het gedrang komt of dat er overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

Om de uithuiszetting te vermijden, kan de Thuisbouwer de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding. De begeleidende maatregelen die gekoppeld zijn aan de begeleiding, worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

4.6.2.4 *Fraude*

Als de huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen heeft afgelegd, en daardoor onrechtmatig verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten, kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden.

Wederverhuringsvergoeding

Als de huurovereenkomst wordt ontbonden door de vrederechter wegens wanprestatie van de huurder, betaalt de huurder een vergoeding die overeenstemt met de basishuurprijs of contractuele huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, rekening houdend met de toewijzingsprocedure en het opnieuw in orde stellen voor een nieuwe verhuring, onverminderd de vergoeding van de schade die door wangebruik werd veroorzaakt.

OCMW-bemiddeling

De Thuisbouwer zal het OCMW vooraf te verwittigen als de Thuisbouwer de huurovereenkomst wil opzeggen wegens een ernstige of blijvende tekortkoming aan de huurdersverplichtingen zodat het OCMW op de meest aangewezen wijze en binnen haar wettelijke opdracht hulp aanbiedt.

4.6.3 Van rechtswege ontbonden

In de volgende gevallen wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd:

- als de laatste huurder overlijdt;
- ten aanzien van de huurder die de sociale woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg te hebben gegeven, als er nog een andere huurder overblijft;
- als de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een andere sociale huurwoning van de Thuisbouwer en voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit.

4.7 PLAATSBESCHRIJVING EN TECHNISCHE CONTROLE

4.7.1 Plaatsbeschrijving bij intrede en uittrede

Er wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt door de Thuisbouwer of een door de Thuisbouwer aangestelde onafhankelijke deskundige bij aanvang én bij beëindiging van de huurovereenkomst.

De intredende plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt opgemaakt voor de ingenottreding. De plaatsbeschrijving vindt steeds in onderling overleg plaats. Zolang de plaatsbeschrijving niet kan doorgaan, krijgt de huurder geen sleutel van de woning. De ingenottreding (sleuteloverdracht) kan pas plaatsvinden na de ondertekening van de huurovereenkomst en het voldoen aan de waarborgvoorwaarde.

De uittredende plaatsbeschrijving vindt steeds in onderling overleg uiterlijk op de laatste werkdag van de opzegtermijn plaats. Voor een uittredende plaatsbeschrijving betaalt de vertrekkende huurder de maximaal toegelaten wettelijke kost (van 40 euro in 2024; dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd). De huurders worden hiervan telkens op de hoogte gebracht. Enkel bij overmacht, of wanneer de huurder de annulering minstens 24 uur vooraf meldde, wordt er geen administratiekost aangerekend. Het plafond geldt niet als de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt door een deskundige aangesteld door de vrederechter bij ontbreken van overeenstemming van huurder en verhuurder over de plaatsbeschrijving.

Indien een plaatsbeschrijving niet kan doorgaan op het afgesproken tijdstip, dient de huurder een administratiekost (van 35 euro in 2024; dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd) te betalen. De huurders

worden hiervan telkens op de hoogte gebracht. Enkel bij overmacht, of wanneer de huurder de annulering minstens 24 uur vooraf meldde, wordt er geen administratiekost aangerekend. Een nieuw voorstel van de plaatsbeschrijving wordt steeds bevestigd.

Indien de plaatsbeschrijving niet kan doorgaan in dezelfde maand of de eerste 5 dagen volgend op de laatste dag van deze maand en de sleutel niet wordt afgegeven, wordt een voorstel gedaan voor een afspraak de volgende maand na de eerste 5 dagen en wordt een bezettingsvergoeding betaald. Indien de tweede poging eveneens niet kan doorgaan, worden stappen gezet betreft het leeghalen van de woning.

4.7.2 Technische controle voorafgaand aan de plaatsbeschrijving bij uittrede

Wanneer de Thuisbouwer doorkrijgt dat de huurovereenkomst beëindigd zal worden, wordt een technische controle uitgevoerd door de Thuisbouwer. Op het einde van de maand waarin de opzeg een einde neemt, zal er een plaatsbeschrijving bij uittrede opgemaakt worden. Bij garages is er enkel sprake van een plaatsbeschrijving bij uittrede.

De technische controle wordt uitgevoerd door de Thuisbouwer. Het doel van de technische controle is om de staat van de woning vast te stellen zodat we zicht krijgen op welke herstellingen en renovaties er moeten gebeuren alvorens er een nieuwe huurder in kan. Herstellingswerken die ten laste zijn van de huurder worden ook doorgegeven zodat de vertrekkende huurder de kans krijgt om dit in orde te brengen voor het einde van de opzeggingstermijn. Op die manier kunnen de eventuele kosten voor herstellingswerken na de uittrede zo beperkt mogelijk gehouden worden.

Indien een huidige huurder aangeeft dat hij wenst te verhuizen, wordt er ook een technische controle uitgevoerd. De Thuisbouwer meldt aan de zittende huurder dat de huidige woning in orde moet zijn vooraleer hij een nieuwe woning kan huren. Dit houdt in dat eventuele huurschade hersteld moet zijn omdat herstellingskosten ook kunnen leiden tot achterstal.

De technische controle verloopt kosteloos.

4.8 BEZICHTIGEN VAN DE WONING DOOR NIEUWE KANDIDAAT-HUURDERS

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst, of in geval van verkoop, staat de huurder toe dat de gehuurde woning wordt bezichtigd door kandidaat-huurders of respectievelijk kandidaat-kopers. Er wordt verwacht dat er bezichtigingen tweemaal in de week kunnen doorgaan gedurende drie opeenvolgende uren. Deze momenten zijn in overleg te bepalen. Tijdens de opzeg laat de huurder toe dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

5 VERHAAL EN BEROEP BIJ DE TOEZICHTHOUDER

5.1 VERHAAL BIJ DE TOEZICHTHOUDER

5.1.1 Tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend?

Elke potentiële kandidaat-huurder of kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van de verhuurder, kan met een aangetekende en gemotiveerde brief of via een digitale toepassing (het centrale inschrijvingsregister) verhaal instellen bij de toezichthouder. Het verhaalrecht kan gezien worden als een extra beschermingsmaatregel naast het klachtrecht bij de Vlaamse Ombudsdienst.

5.1.2 De meldingsplicht van het verhaalrecht

De Thuisbouwer zal in de brief met zijn beslissing aan de kandidaat-huurder de verhaalsmogelijkheid vermelden alsook in welke vorm en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend. De beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, wordt uiteraard niet gericht aan andere kandidaat-huurders en zal bijgevolg die vermelding niet moeten bevatten.

5.1.3 Procedure

Wanneer een benadeelde een beslissing van de Thuisbouwer wil betwisten, heeft hij een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft hij een termijn van een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen.

De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift of vanaf de indiening via de digitale toepassing geldt als datum van indiening van het verhaal.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de Thuisbouwer en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene of vanaf de indiening via de digitale toepassing. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de Thuisbouwer de nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat de Thuisbouwer de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt de Thuisbouwer op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de Thuisbouwer vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder een absolute voorrang.

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

5.2 BEROEPSCHRIFT BIJ DE TOEZICHTHOUDER

5.2.1 Tegen welke beslissing kan er een beroepschrift worden ingediend?

De huurder kan een beroepschrift indienen bij de toezichthouder als de Thuisbouwer niet ingaat op het verzoek om de opzegging van zijn huurovereenkomst in te trekken. Dit beroep is alleen mogelijk in het geval het gaat om een huurovereenkomst van bepaalde duur (negen jaar) die niet wordt verlengd omwille van het niet meer voldoen aan de inkomensvoorwaarden of de bezettingsgraad van de woning.

5.2.2 De meldingsplicht van de beroepsmogelijkheid

De Thuisbouwer zal in de brief waarin hij beslist niet in te gaan op het verzoek om de opzegging in te trekken, de beroepsmogelijkheid bij de toezichthouder vermelden alsook in welke vorm en de termijn waarin het beroep moet worden ingediend.

5.2.3 Procedure

De huurder moet een aangetekende brief sturen aan de toezichthouder. In die brief moet hij uitleggen waarom hij het niet eens is met de Thuisbouwer. De brief moet verstuurd worden binnen een termijn van 30 dagen. Die termijn begint te lopen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van de beslissing van de Thuisbouwer. De datum van afgifte op de post van de aangetekende brief geldt als datum van indiening.

De huurder kan ook vragen om gehoord te worden en kan zich laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman, een huurdersbond of een vertrouwenspersoon. Als hij vertegenwoordigd wil worden door een huurdersbond of vertrouwenspersoon, dan is een schriftelijk mandaat nodig. Als er hoorzitting is, wordt de beslissingstermijn van de toezichthouder verlengd tot 60 dagen.

De opzeggingstermijn wordt opgeschort bij een beroepsprocedure. De opschorting begint vanaf de datum van indiening van het beroepschrift. De opschorting eindigt wanneer de toezichthouder het beroep onontvankelijk of ongegrond heeft verklaard. Het einde van de opschorting vindt plaats op de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder.

De toezichthouder moet zijn beslissing met een aangetekende brief tegelijk aan de huurder en de Thuisbouwer verzenden. Dat moet gebeuren binnen een termijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt). Deze termijn wordt berekend vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van het beroepschrift. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

De toezichthouder kan één keer de termijn met 30 dagen verlengen. Dat is mogelijk wanneer er tijdelijk een grote toestroom van beroepschriften is of wanneer de toezichthouder te maken krijgt met

onvoorziene omstandigheden. Door het verlengen van de termijn wordt het mogelijk om een rechtsgeldige beslissing te maken. De toezichthouder moet de beslissing om de termijn te verlengen tegelijk aan de huurder en de Thuisbouwer verzenden. Hij moet dat doen binnen de oorspronkelijke beslissingstermijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt).

De opzegging moet worden ingetrokken als de toezichthouder zijn beslissing niet verzendt binnen de vastgelegde termijn.

6 BIJLAGEN

6.1 DOELGROEPEN / CONTINGENT WONINGEN

Doelgroepen / contingent woningen	Hamme	%	Zelee	%	Totaal	%
Rolstoel	17	1%	10	1%	27	1%
Senior	124	9%	39	5%	163	8%
Senior+ Lange Akker			26	3%	26	1%
Housing First	2	0,1%	2	0,1%	4	0,1%
Alleenstaande met kinderlast	150	11%	79	11%	229	11%
Totaal	293	21,1%	156	20,1%	449	21,1%

Sociale woningen	Hamme		Zelee		Totaal	
Alle sociale woningen	1.351	100%	752	100%	2.103	100%
1/3 van het aantal sociale woningen	450	33%	251	33%	701	33%