



C.V.B.A. TUINWIJK
MEERSSTRAAT 8
9160 LOKEREN

Versie februari 2019

INTERN HUURREGLEMENT

INHOUDSTAFEL

<u>1.</u>	Algemeen	p. 4
<u>2.</u>	Inschrijvings- en schrappingsvoorwaarden	p. 5 - 10
2.1.	Algemene inschrijvingsvoorwaarden	
2.1.1.	Algemeen	
2.1.2.	Mogelijke afwijkingen	
2.2.	De Inkomensvoorwaarden	
2.3.	Uitzonderingsregel op de inkomensvoorwaarde	
2.4.	Uitzonderingsregel op de eigendomsvoorwaarde	
2.5.	Tussentijdse wijziging keuzes kandidaat-huurders	
2.6.	Schrapping uit het register der kandidaat-huurders	
<u>3.</u>	Toelatingsvoorwaarden	p. 11-13
3.1.	Algemeen	
3.2.	Toelatingsvoorwaarden	
<u>4.</u>	Toewijzingsregels	p. 14-21
4.1.	Rationele bezetting woongelegenheden	
4.2.	Aanpak Onderbezetting – Overbezetting	
4.2.1.	Aanpak onderbezetting	
4.2.2.	Aanpak overbezetting	
4.3.	De absolute voorrangsregels	
4.3.1.	Volgorde van de voorrangsregels	
4.3.2.	Toepassing	
4.4.	De optionele voorrangsregels	
4.4.1.	Vorrang inwoner werkgebied/gemeente	
4.4.2.	Toepassing voorrangsregels	
<u>5.</u>	Weigering toewijzing	p. 22-23
5.1.	Mogelijke redenen tot weigering	
5.2.	Algemene toepassing	
<u>6.</u>	Afwijkingen	p. 24-26
6.1.	Een woning gerealiseerd in een bijzonder programma	
6.2.	Versneld toewijzen	
6.2.1.	Versnelde toewijzing iggv Sociale aard	
6.2.2.	Versnelde toewijzing op vraag volgende instanties	
6.2.2.1.	OCMW	
6.2.2.2.	Erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen	
6.2.2.3.	CAW	
6.2.2.4.	Erkend initiatief beschut wonen	
6.3.	Herhuisvesting	
<u>7.</u>	Ontbinding huurovereenkomsten	p. 27-30
7.1.	Mogelijke oorzaken van ontbinding	
7.1.1.	Inbreuk eigendomsvoorwaarde	
7.1.2.	Inbreuk verplichtingen huurovereenkomst	
7.1.3.	Onjuiste verklaringen	
7.1.4.	Inkomen te hoog	
7.1.5.	Onderbezetting	
7.2.	Ontbinding van rechtswege	

<u>8.</u>	Waarborg door de huurder of de onderhuurder	p. 31-33
8.1.	Algemeen	
8.2.	Waarborg in handen van de vennootschap	
8.3.	Aanpassingen aan de reeds bestaande waarborgen	
8.4.	Afrekening waarborg	
<u>9.</u>	Verhaal	p. 34-35
9.1.	Onderwerpen voor verhaal	
9.2.	Procedure	
<u>10.</u>	Huurlasten	p. 36-37
<u>11.</u>	Privacy verklaring	p. 38-40

In uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode heeft de Raad van Bestuur van de C.V.B.A. Tuinwijk, hierna genoemd de verhuurder, in zitting van 21/04/2008, 7/04/2009, 08/02/2012, 03/04/2012, 04/02/2014, 08/03/2017, 07/11/2017, 04/09/2018 en 05/02/2019 haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend Intern huurreglement.

Alle verwijzingen naar artikels (cfr) slaan op het besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

1. ALGEMEEN

De toewijzing van een vrijgekomen en/of nieuw gebouwde woongelegenheden geschiedt op basis van (de) selectielijst(en) “ gevraagde woningen door kandidaten per gemeente, per wijk en per type”, rekening houdend met de prioriteiten.

Op deze lijsten komen slechts die kandidaat-huurders voor die onder andere een dergelijk type woongelegenheden bij Tuinwijk hebben aangevraagd voor een welbepaalde locatie. Tuinwijk heeft zijn werkgebied (Lokeren) opgedeeld in een aantal wijken met daarin diverse types woongelegenheden.

Kandidaat-huurders kunnen zich voor meerdere wijken en types inschrijven.

2. INSCHRIJVINGS- en SCHRAPPINGSVOORWAARDEN

Cfr. Art. 3

2.1 ALGEMENE INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

2.1.1 ALGEMEEN

Een natuurlijk persoon kan zich laten inschrijven in het register, als hij aan de volgende voorwaarden voldoet:

- 1° hij is een meerderjarige persoon, een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst;
- 2° hij beschikt, samen met zijn gezinsleden, over een inkomen in het referentiejaar, dat de inkomensgrenzen niet overschrijdt;
- 3° hij heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland;
- 3° bis hij of een van zijn gezinsleden is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht;
- 4° hij en, in voorkomend geval, zijn gezinsleden zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of hij en, in voorkomend geval, zijn gezinsleden zijn ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1, § 2, van de voormelde wet.

Als een persoon zich wil inschrijven voor een sociale assistentiewoning gelden naast de bovenvermelde, de volgende voorwaarden :

- 1° hij of een van zijn gezinsleden is minstens 65 jaar oud;
- 2° hij heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik gehad in de periode van tien jaar voor de inschrijvingsdatum;
- 3° hij heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland;
- 4° hij of een van zijn gezinsleden is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht;

Voor de toepassing van het eerste en tweede lid worden de volgende personen niet beschouwd als gezinsleden :

- 1° de echtgenoot van de persoon die zich wil inschrijven, op voorwaarde dat wordt aangetoond dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is;
- 2° een of meer andere personen dan de persoon, vermeld in punt 1°, die op het ogenblik van de inschrijving samenwonen met de persoon die zich wil inschrijven, en die duidelijk de sociale huurwoning niet met die persoon gaan betrekken.

Tuinwijk kan in individuele gevallen afwijken van de eigendomsvoorwaarde in de volgende gevallen:

- 1° het huwelijk van de persoon die zich wil inschrijven, is onherstelbaar ontworpen en hij heeft, samen met zijn echtgenoot, een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom;
- 2° hij heeft een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom verworven.

Bij de inschrijving meldt de persoon die zich wil inschrijven wie als toekomstige referentiehuurder wordt aangewezen.

2.1.2 MOGELIJKE AFWIJKINGEN

Tuinwijk kan in individuele gevallen afwijken van de inkomensvoorwaarde, voor zover de persoon die zich wil inschrijven tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling. In dat geval wordt het actueel besteedbare inkomen in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen.

2.2 DE INKOMENSVOORWAARDEN

De inkomensgrenzen zijn vastgesteld op:

- 1° 20.244 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- 2° 21.940 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 1, eerste lid, 22°, c), en die geen andere personen ten laste heeft;
- 3° 30.365 euro, verhoogd met 1.697 euro per persoon ten laste voor anderen.

Deze inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. De actuele bedragen zijn terug te vinden op de website van Tuinwijk (www.tuinwijk.be).

De inkomensgrenzen, worden minimaal om de vier jaar door de minister geëvalueerd. Daarbij wordt nagegaan of de evolutie van de grenzen de evolutie van de lonen uit arbeid benadert. Het resultaat wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

2.3 UITZONDERINGSREGEL OP DE INKOMENSVOORWAARDE

Als de persoon die zich kandidaat wil stellen, samen met zijn gezinsleden tijdens het referentiejaar geen inkomen had, neemt Tuinwijk het inkomen in aanmerking van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd.

Als het inkomen van het referentiejaar de grens overschrijdt, maar in het jaar van de aanvraag daaronder gedaald is, kan de persoon worden ingeschreven.

2.4 UITZONDERINGSREGEL OP DE EIGENDOMSVOORWAARDE

De eigendomsvoorwaarde geldt niet voor de persoon die kan bewijzen dat hij voldoet aan de eigendomsvoorwaarde als:

- 1° de woning in het Vlaamse Gewest die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt, en die wordt bewoond door de persoon die zich kandidaat wil stellen
- 2° de woning in het Vlaamse Gewest die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is;
- 3° de woning in het Vlaamse Gewest die onaangepast is en die bewoond wordt door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen;
- 4° de woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning als vermeld in artikel 1, 8°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken;
- 5° de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is;
- 6° de woning die moet worden ontruimd
(met toepassing van artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3, en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode);
- 7° de woning die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren tengevolge van een faillietverklaring.
(met toepassing van artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997.)

2.5 TUSSENTIJDSE WIJZIGING KEUZES KANDIDAAT-HUURDER

Cfr. Art. 10 van het KSH en Art. 5 van het MB

§ 1. Met behoud van de toepassing van artikel 10, tweede en derde lid, van het kaderbesluit sociale huur, kan de kandidaat-huurder bij iedere actualisering van het inschrijvingsregister, zijn voorkeuren, vermeld in artikel 2, § 2, eerste lid, 3°, 4° en 5°, volgens de bepalingen van hoofdstuk VI, wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum.

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur, vermeld in artikel 2, § 2, eerste lid, 4°, volgens de bepalingen van hoofdstuk V uitbreiden naar woningen die voor het eerst voor verhuring worden aangeboden, zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum.

De kandidaat-huurder kan de voorkeuren, vermeld in het eerste lid, op ieder moment wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum, als hij hiervoor gegronde redenen heeft, die nog niet konden worden gemeld bij de inschrijving of bij de laatste actualisering. Ondermeer volgende redenen zijn gegrond :

- 1° een wijziging in de gezinssamenstelling, die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft, als vermeld in artikel 2, § 2, eerste lid, 3°;
- 2° een wijziging van de situatie die een invloed heeft op de prioriteiten, vermeld in artikel 2, § 2, eerste lid, 6° en tweede lid, 3°, 4°, 5° en 6°, als die prioriteiten van toepassing zijn in het toewijzingssysteem dat de verhuurder hanteert.

Tuinwijk beslist dat de KH op volgende tijdstippen zijn voorkeuren te wijzigen met behoud van het inschrijvingsnummer en de inschrijvingsdatum:

- Bij toewijzing van een woning
- Bij uitbreiding van de voorkeuren
- Bij inperking van de voorkeuren, enkel bij gegronde redenen, die worden voorgelegd aan het directiecomité.

2.6 SCHRAPPING UIT HET REGISTER DER KANDIDAAT-HUURDERS

Cfr. Art. 12

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

- 1° als de kandidaat-huurder een woning die hem aangeboden wordt, heeft aanvaard;
- 2° als bij actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in art. 3, §1, eerste lid, 8° of in voorkomend geval, vermeld in artikel 29, §2;
- 3° als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;
- 4° als blijkt dat de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven
- 5° als de kandidaat-huurder daar schriftelijk om verzoekt;
- 6° bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en op het volgend aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden en dat de kandidaat-huurder telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, kreeg om te reageren.
- 7° als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief bij actualisering van het register der kandidaten op voorwaarde dat hij minimaal een maand, vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

Tijdens de periode van drie vermeld in het eerste lid, 6°, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen.

Als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond, vermeld in het eerste lid, 6°.

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

Tuinwijk zal overgaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat de brief werd verzonden naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister werd vermeld op datum van verzending, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

De verhuurder moet bij het aanbod van de volgende woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat, bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod, zijn kandidatuur geschrapt zal worden.

De kandidaat-huurder wordt door de verhuurder schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve in de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1°, en 5°, en bij het onbestelbaar terugkeren van die brief.

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

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

3. TOELATINGSVOORWAARDEN

3.1 ALGEMEEN

Cfr. Art. 13

Een vrijgekomen en/of nieuw gebouwde woongelegenheden wordt toegewezen door het directiecomité van Tuinwijk op voorstel van de administratie (selectielijsten). Enkel de versnelde toewijzing, vermeld onder punt 6.2 van dit reglement, gebeurt door de Raad van Bestuur van Tuinwijk op voorstel van het Directiecomité.

3.2 TOELATINGSVOORWAARDEN

Cfr. Art. 14

Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden.

In de volgende gevallen wordt de echtgenoot van de kandidaat-huurder niet mee in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de toelatingsvoorwaarden :

- 1° als er een vordering tot echtscheiding is ingesteld;
- 2° als er gegronde redenen worden aangevoerd voor het niet instellen van een vordering tot echtscheiding;
- 3° als er een vermoeden van afwezigheid als vermeld in artikel 112 van het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld

een kandidaat-huurder kan toch toegelaten worden tot een sociale huurwoning in de volgende gevallen:

- 1° hij heeft, samen met zijn echtgenoot, een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom en er is een vordering tot echtscheiding ingesteld, tenzij er gegronde redenen worden aangevoerd voor het niet-instellen van een vordering tot echtscheiding en het huwelijk onherstelbaar ontwricht is;
- 2° hij heeft een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom verworven.

De verhuurder beoordeelt de gegronde redenen, vermeld in artikel 14 het tweede lid, 1°, en derde lid, 1°, en neemt daarover een beslissing.

Als de gevallen, vermeld in artikel 3, § 4, eerste lid, 2° tot en met 4°, en 6° en 7°, van toepassing zijn, moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning de woning vervreemden. Als het derde lid van toepassing is, moet de kandidaat-huurder uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

Beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands (taalkennisvereiste)

Vanaf 1 november 2017 maakte de taal- en inburgeringsbereidheidverplichting plaats voor de taalkennisverplichting. Nieuwe huurders moeten één jaar nadat zij huurder zijn geworden (1 jaar na aanvang van de huurovereenkomst) over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken, tenzij ze vrijgesteld zijn. Met basistaalvaardigheid Nederlands wordt het niveau van Nederlands bedoeld dat overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen (hetzelfde niveau dat al bij de taalbereidheidsvoorwaarde gold).

Een huurder kan vrijgesteld zijn van de taalkennisverplichting. Die vrijstelling kan de verhuurder afleiden uit de Kruispuntbank Inburgering. Het gaat dan om:

- 1 een verklaring van uitgeleerdheid
- 2 een bewijs dat de huurder door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap nooit een opleiding Nederlands tweede taal moet volgen.

Een huurder kan ook vrijgesteld zijn als hij met een medisch attest aantoont dat hij door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap de basistaalvaardigheid Nederlands nooit kan halen. De huurder voldoet aan de verplichting als het voor de verhuurder al bij de inschrijving of de toelating tot de woning of de toetreding tot de huurovereenkomst manifest vaststond of op basis van de zogenaamde sneltest dat de huurder al beschikte over de basistaalvaardigheid Nederlands. Is dat niet het geval controleert de verhuurder via de elektronische gegevens uit de Kruispuntbank Inburgering of de huurder voldoet aan de huurdersverplichting. Als er geen bewijzen zijn en er is er geen vrijstelling of uitstelregeling, moet de huurder zelf aantonen dat hij beantwoordt aan de huurdersverplichting.

De huurder kan dat bewijzen met een van de volgende documenten (*artikel 30bis, tweede lid KSH*):

1. een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door instellingen waarin het Nederlands de onderwijstaal is, die wettelijk of decretaal erkend zijn in het vereiste niveau;
2. een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een opleiding die gevolgd is aan een onderwijsinstelling die gefinancierd, georganiseerd of gesubsidieerd wordt door Nederland, met uitzondering van de opleidingen gevolgd aan een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius of Saba;
3. een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een van de door de Vlaamse Regering bepaalde Nederlandstalige opleidingen in een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius, Saba, Aruba, Curaçao of Sint-Maarten of in Suriname;
4. het Certificaat Nederlands als Vreemde Taal van de Nederlandse Taalunie;
5. een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de gewestelijke diensten voor beroepsopleiding en arbeidsbemiddeling;
6. een taalcertificaat, afgegeven door het Selectiebureau van de Federale Overheid (SELOR) waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands.

De huurder kan uitstel krijgen om te voldoen aan de taalkennisverplichting. Het uitstel kan de verhuurder afleiden uit de Kruispuntbank Inburgering en kan in twee gevallen:

1. om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen kon de huurder de opleiding Nederlands tweede taal nog niet starten of afronden
2. er was geen gepaste opleiding tijdig beschikbaar.

De beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen worden verder verduidelijkt in artikel 3 van het MB van 21 december 2007.

Als de huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting en er geldt geen vrijstellings- of uitstelregeling, moet de verhuurder de toezichthouder verwittigen die conform artikel 102bis van de Vlaamse Wooncode een administratieve geldboete kan opleggen. Als de toezichthouder een administratieve geldboete heeft opgelegd, zal hij als dat nodig is een nieuwe redelijke termijn bepalen waarbinnen de huurdersverplichting alsnog moet zijn nagekomen. De boete werkt immers niet bevrijdend.

4. TOEWIJZINGSREGELS

Cfr. Art. 18

In het Intern Huurreglement wordt achtereenvolgens rekening gehouden met de rationele bezetting, de absolute voorrangregels, de optionele voorrangregels en de chronologische volgorde van de inschrijvingen.

Cfr. Art.26

Er wordt afgeweken van voormeld algemeen geldend toewijzingsreglement door het gemeentelijk lokaal toewijzingsreglement, goedgekeurd door de minister op 18/01/2012, en de aangepaste versies goedgekeurd door de minister op 13/04/2015 en op 03/04/2018 waarbij er prioriteit wordt gegeven aan senioren (65+) bij de toewijzing van de aangeduide voorbehouden woningen van het patrimonium van Tuinwijk.

In toepassing van dit lokaal toewijzingsreglement krijgt de doelgroep, zijnde de senioren die op datum van toewijzing minstens 65 jaar oud zijn, een plaats binnen de absolute voorrangregels.

4.1 RATIONELE BEZETTING WOONGELEGENHEDEN

Voorafgaand aan de toewijzingen geeft Tuinwijk een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium, rekening houdend met het vooropgestelde aantal bewoners. Een lijst met de types is aan dit reglement toegevoegd.

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

Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, met inachtneming van de voorrangregels.

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezetting als een huurder tijdelijk wordt geherhuisvest als vermeld in artikel 37bis, § 2, tweede lid. Bij die afwijking wordende normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, nageleefd, met behoud van de toepassing van artikel 5, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

De verhuurder wijkt af van de rationele bezetting als zijn huurder moet geherhuisvest worden ten gevolge van het bewonen van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, en als er op korte termijn geen aanbod kan worden gedaan van een woning die voldoet aan de rationele bezetting. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, nageleefd.

4.2 AANPAK ONDERBEZETTING – OVERBEZETTING

Cfr. Hfst VIIIter

Tuinwijk engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van zijn patrimonium.

4.2.1 Aanpak onderbezetting

Cfr. Art. 37ter §1

Een woning is volgens het KSH art. 37ter §1. onderbezet als:

Ter uitvoering van artikel 97bis, §4, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode wordt een woning als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds de som van het aantal huurders, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode, het aantal minderjarige kinderen en het aantal gemelde personen met toepassing van artikel 92, §3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode in die woning, groter is dan 1.

Tuinwijk heeft op de Raad van Bestuur 04/07/2017 de volgende werkwijze afgesproken om de onderbezetting aan te pakken :

4.2.1.1 Werkwijze tot 31/12/2017

Eerste fase

De eerste fase start met het in kaart brengen van de onderbezetting. Ook wordt een inventaris opgemaakt van het patrimonium, zowel naar typologie als naar verdeling over het werkgebied.

Deze eerste fase leidt tot een globaal zicht op de onderbezetting van Tuinwijk.

Tweede fase

In de tweede fase krijgen de huurders die onderbezet wonen een brief waarin wordt uitgelegd waarom ze onderbezet wonen en hoe Tuinwijk dit aanpakt met vermelding van de mogelijke consequentie. Deze titel uit het intern huurreglement wordt meegestuurd ter info.

Derde fase

In de derde fase houdt Tuinwijk rekening met de inschrijvingen die gebeurd zijn op basis van het schrijven verstuurd aan de huurders (vermeldt in fase 2) bij haar verhuringen. Tevens zal vanaf de derde fase rekening gehouden worden met alle onderbezette dossiers waar geen spontane inschrijving is gebeurd door de betrokken huurder een valabel aanbod te doen.

Onderstaande timing en fasering wordt door de Raad van Bestuur goedgekeurd :

Fasering	Omschrijving	Timing
Fase 1	Inventarisatie	30/09/2017
Fase 2	Aanschrijven huurders die onderbezet wonen	31/10/2017
Fase 3	Valabel aanbod doen aan huurders die onderbezet wonen, maar zich niet spontaan inschreven.	01/01/2018

Praktische uitwerking fase 3

De huurder die onderbezet woont wordt eerst gevraagd zich in te schrijven in het register (fase 2). Zo kan hij voorkeuren aangeven op basis van KSH art. 10 inzake type en ligging, zolang deze maar voldoende mogelijkheden op een niet onderbezette toewijzing garanderen. Deze inschrijving krijgt als prioriteit "voorrangsmutatie". Deze inschrijvingen worden onmiddellijk mee opgenomen in de verhuurlijsten.

Die huurders die onderbezet wonen, maar zich niet spontaan inschreven na schrijven in fase 2 zullen eveneens worden bijgehouden op een aparte lijst. Deze huurders zullen vanaf 01/01/2018 mee opgenomen worden op de verhuurlijsten als hieronder vermeld.

Bij de opmaak van de verhuurlijsten zal in eerste instantie rekening gehouden worden met de huurders die zich spontaan inschreven in het register.

Pas van zodra dat geen kandidaten meer voorhanden zijn op basis van een spontane inschrijving zal Tuinwijk 1 op 2 woningen toewijzen (valabel aanbod) aan die huurders die zich niet spontaan inschreven en bijgehouden worden op een aparte lijst, zonder rekening te houden met voorkeuren naar type en ligging. Een valabel aanbod dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

1° de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken;

2° de woning ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning;

3° de reële huurprijs, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1° tot en met 8°, van bijlage III, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, van bijlage III.

Om de volgorde van toewijzen van een valabel aanbod aan die huurders die zich niet spontaan inschreven te bepalen, zal rekening worden gehouden met die huurders die het meest onderbezet wonen. Indien de volgorde dan nog niet duidelijk is, zal eerst worden toegewezen aan die huurder die het langst onderbezet woont.

Tuinwijk kan op basis van de inventarisatie van het patrimonium ook trachten via een aanmoedigingsbeleid een betere bezetting van zijn patrimonium na te streven. Het betreft dan het aanbod van woningen die niet per se 'valabel' zijn, maar wel de onderbezetting oplossen. Bij weigering zijn hier geen consequenties aan verbonden.

De resultaten zijn vooral afhankelijk van het aantal geschikte kleinere woningen die ter beschikking komen.

Als een 'valabel' aanbod twee maal geweigerd wordt heeft dit consequenties voor de huurder, afhankelijk van de startdatum van de typehuurovereenkomst.

Huurders met een huurovereenkomst voor 1 maart 2017 moeten verplicht een onderbezettingsvergoeding betalen. Deze onderbezettingsvergoeding bedraagt 30 euro (bedrag 2017) per maand voor elke slaapkamer te veel.

Huurders met een huurovereenkomst vanaf 1 maart 2017 krijgen de opzeg van hun huurovereenkomst.

4.2.1.2 Opvolging vanaf 01/01/2018

Zodra er een gezinswijziging gemeld wordt bij Tuinwijk, hetzij door de huurder, hetzij via melding van de OP-toepassing, zal er een controle uitgevoerd worden door Tuinwijk of de woning van betrokken huurder door deze gezinswijziging onderbezet wordt.

In voorkomend geval zal Tuinwijk de betrokken huurder hierover informeren per brief om zich spontaan in te schrijven voor een andere, passende woning, rekening houdende met de nieuwe gezinssamenstelling.

Deze nieuwe dossiers zullen mee geïntegreerd worden in het toewijssysteem zoals uitgelegd onder punt 4.2.1.1, praktische uitwerking fase 3.

Elk jaar worden de resultaten van de aanpak onderbezetting voorgelegd aan de Raad van Bestuur.

4.2.2 Aanpak overbezetting

Een overbezette woning wordt in het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode art. 5, §1, derde lid als volgt gedefinieerd :

De omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.

Het technisch verslag, zoals vermeld in artikel 2, §1, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, omvat de richtlijnen hoe de bezettingsnorm moet worden berekend.

Tuinwijk heeft op de Raad van Bestuur 04/07/2017 volgende aanpak afgesproken om de overbezetting aan te pakken :

4.2.2.1 Werkwijze tot 31/12/2018

Fase 1

De eerste fase start met de opmaak van een inventaris van het patrimonium waarin de maximale bezetting is opgenomen per woning conform de richtlijnen van het technisch verslag, zoals vermeld in artikel 2, §1, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

Fase 2

In een tweede fase zal worden nagegaan of de huurders die zich reeds hebben ingeschreven (mutatie-aanvraag) voor een andere woning bij Tuinwijk, niet overbezet wonen. Dit wil zeggen dat de bezettingsnorm zoals vermeld in het technisch verslag niet overschreden is. Bij die dossiers waarbij de bezettingsnorm wel wordt overschreden, zal onmiddellijk de code B1 (overbezet) worden toegekend. Hierbij wordt onmiddellijk rekening gehouden bij de verhuurlijsten.

Tuinwijk is er zich van bewust dat niet voor elk gezin een passende woning voorhanden is binnen haar patrimonium. Tuinwijk engageert zich daarom om voor die gezinnen die overbezet (overschrijden van de bezettingsnorm) wonen in haar patrimonium en geen onmiddellijke toewijzing van een grotere woning kunnen krijgen, waar mogelijk een oplossing te zoeken als volgt :

- Tuinwijk zal nagaan of aan de huidige woning van betrokken gezin aanpassingen kunnen doorgevoerd worden waardoor de bezettingsnorm verhoogt. Deze dossiers zullen telkenmale individueel worden behandeld.
- Tuinwijk zal, indien aanpassingen aan de huidige woning niet mogelijk zijn, een aanbod doen van een beter passende woning die meer aansluit bij de gezinssituatie van betrokken gezin, ook al wordt het probleem van de bezettingsnorm hierdoor niet opgelost.

De resultaten zijn afhankelijk van het aantal geschiktere grotere woningen die ter beschikking komen of de eventuele mogelijkheid van het doorvoeren van aanpassingen aan de huidige woonst waarbij een andere bezettingsnorm wordt bekomen.

Fasering	Omschrijving	Timing
Fase 1	Inventarisatie patrimonium met aanduiding bezettingsnorm	30/09/2018
Fase 2	Controle bezettingsnorm bij mutatieaanvragen	31/10/2018

4.2.2.2 Opvolging vanaf 01/11/2018

Zodra er een gezinswijziging gemeld wordt bij Tuinwijk, hetzij door de huurder, hetzij via melding van de OP-toepassing, zal er een controle uitgevoerd worden door Tuinwijk of de woning van betrokken huurder door deze gezinswijziging overbezet wordt. In geval van overbezetting, zal worden nagekeken of betrokken huurder ook reeds kandidaat-huurder is. Indien aan beide voorwaarden is voldaan zal de code B1 worden toegekend aan het inschrijvingsdossier.

Wanneer een zittende huurder een mutatie-aanvraag doet bij Tuinwijk, zal een controle uitgevoerd worden of de woning van betrokken huurder niet overbezet is. In het geval van overbezetting zal onmiddellijk de code B1 meegegeven worden aan het inschrijvingsdossier.

4.3 DE ABSOLUTE VOORRANGSREGELS

Cfr. Art. 19

4.3.1 VOLGORDE VAN DE VOORRANGSREGELS

De woningen worden toegewezen volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister van de kandidaat-huurders. Hierbij worden achtereenvolgens aan volgende kandidaat-huurders een voorrang toegekend:

- 1° de kandidaat-huurder die zelf een fysieke handicap of beperking heeft of van wie een gezinslid erdoor getroffen is. Uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van een gezin waarvan één of meerdere leden getroffen zijn door een fysieke handicap of de kandidaat-huurder, ingeschreven voor een sociale assistentiewoning.
- 2° de kandidaat-huurder senior of zijn partner die op de datum van toewijzing minstens 65 jaar oud is voor woningen opgenomen in het overzicht van de woongelegenheden. (cfr. Lokaal Toewijzingsreglement)
- 3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale woning van CVBA Tuinwijk en waarvan de woning niet voldoet aan de minimumnormen voor bezetting, vermeld in artikel 5, § 1, 3de lid van de Vlaamse Wooncode
- 4° de kandidaat-huurder die verplicht moet verhuizen als de huidige sociale huurwoning aangepast aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door de persoon die daar nood aan heeft. Of in het geval van een assistentiewoning, de woning niet langer wordt bewoond door een 65-plusser.
- 5° de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, vierde lid;
- 6° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning en die opnieuw moeten worden gehuisvest cfr. Art. 18 §2, 2de lid, Art. 26, Art. 60, §3 en Art. 90, §1, 4de lid van de Vlaamse Wooncode
- 7° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, vijfde en zesde lid, is nagekomen
- 8° de kandidaat-huurder vermeld in Art. 18, 4de lid
- 9° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend goed als vermeld in artikel 20, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, op de datum waarop dat overeenkomstig artikel 20, §2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode in een proces-verbaal werd vastgesteld;
- 10° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:
 - a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was; De onbewoonbaarverklaring dient uitdrukkelijk de voorrang voor sociale huisvesting te vermelden.

- b) Met toepassing van Art. 15 of 16 bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12/07/2013 betreffende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens 3 gebreken van categorie III onder de hoofdruibrieken "omhulsel" of "binnenstructuur" ofwel minstens 3 gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft
- 11° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan
- 12° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is

4.3.2 TOEPASSING

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

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

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

4.4 DE OPTIONELE VOORRANGSREGELS

Cfr. Art. 20

4.4.1 VOORRANG INWONER WERKGEBIED / GEMEENTE

De Raad van Bestuur van Tuinwijk beslist en het gemeentelijk lokaal toewijzingsreglement bevestigt om, na toepassing van de verplichte voorrangsregels, voorrang te geven aan de kandidaat-huurder:

- 1° die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- 2° die geen huurovereenkomst heeft met een sociale huisvestingsmaatschappij

4.4.2 TOEPASSING VOORRANGSREGELS

De toegepaste voorrangsregels worden aan de toezichthouder meegedeeld. De kandidaten worden geïnformeerd via het inschrijvingsformulier. Bovendien hebben alle kandidaten de mogelijkheid om kennis te nemen van het Intern Huurreglement en het lokaal toewijzingsreglement dat ter inzage ligt aan de balie van de maatschappij. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minimum twaalf maanden.

5. WEIGERING TOEWIJZING

Cfr. Art. 22

5.1 MOGELIJKE REDENEN TOT WEIGERING

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

- 1° van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 98, §3,2°, van de Vlaamse Wooncode (= huurder voldoet niet meer aan de voorwaarden, bij ernstige tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen of bij wanbetaling)
- 2° die de woning van een verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost. In afwijking hiervan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij die verhuurder zijn afgelost.

Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

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

5.2 ALGEMENE TOEPASSING

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

Tuinwijk is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen de veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht.

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

6. AFWIJKINGEN

Cfr. Art. 23 en Art. 24

6.1 EEN WONING GEREALISEERD IN EEN BIJZONDER PROGRAMMA

Als het gaat om woningen gerealiseerd of gefinancierd zijn in het kader van een bijzonder programma en onder beding van specifieke verbintenissen, zijn de bepalingen inzake de toewijzings- en voorrangregels alleen van toepassing voor zover die verbintenissen zijn nagekomen. In dat geval kan er ook worden afgeweken van de inkomensvoorwaarde.

6.2 VERSNELD TOEWIJZEN

De verhuurder kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels.

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

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

6.2.1 VERSNELDE TOEWIJZING IGV SOCIALE AARD

De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard. Het directiecomité beslist of het dossier al dan niet in aanmerking komt om voor te dragen aan de Raad van Bestuur van Tuinwijk.

De kandidaat-huurder zal schriftelijk op de hoogte gesteld worden van de beslissing van het directiecomité, idem desgevallend beslissing Raad van Bestuur.

6.2.2 VERSNELDE TOEWIJZING OP VRAAG VOLGENDE INSTANTIES

6.2.2.1 OCMW

Kan ten behoeve van een dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen

6.2.2.2 ERKENDE DIENST VOOR BEGELEID ZELFSTANDIG WONEN

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

6.2.2.3 EEN CAW (centrum voor algemeen welzijnswerk)

Kan een versnelde toewijzing vragen voor volgende personen:

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

6.2.2.4 Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische thuiszorg of een ambulantly intensief behandelteam

kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

De verhuurder kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29bis, aangeboden worden door de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers.

Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

Tuinwijk zal het verzoek tot versnelde toewijzing niet toepassen als:

- 1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- 2° niet wordt voldaan aan de voorwaarde, vermeld in het zesde lid;
- 3° hij in het jaar van de aanvraag al 5 % toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid;
- 4° in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 28, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

De versnelde toewijzing ten behoeve van een dakloze kan alleen bij een sociale huurwoning die voldoet aan de rationele bezettingsvoorwaarde.

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

De gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, kan samen met de verhuurder en de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, afspraken maken over de verdeling van het percentage, vermeld in het zevende lid, 3°, en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.

6 bis HERHUISVESTING

Cfr. Art. 37bis

Conform Art. 37bis, §2, tweede lid en verwijzend naar de koop-verkoopovereenkomst tussen Stad Lokeren, VMSW en Tuinwijk, afgesloten op 17/12/2015 heeft de Raad van Bestuur op 08/03/2016 beslist om de huurders van Haarsnijderslaan 2-4 prioritair te herhuisvesten binnen het patrimonium van Tuinwijk.

De appartementsblok Haarsnijderslaan 2-4 wordt door de VMSW overgedragen aan Stad Lokeren en wordt in bruikleen gegeven aan Tuinwijk. Deze prioritaire herhuisvesting binnen het patrimonium van Tuinwijk zal van rechtswege eindigen, zodra de laatste bezetting van het appartementsgebouw, Haarsnijderslaan 2-4, is beëindigd.

7. ONTBINDING HUUROVEREENKOMSTEN

Cfr. Art. 33

7.1 MOGELIJKE OORZAKEN VAN ONTBINDING

7.1.1 INBREUK EIGENDOMSVOORWAARDE

De verhuurder zegt de huurovereenkomst op in de volgende gevallen

- 1° de referentieverhuurder of zijn wettelijke of feitelijke partner heeft een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verworven;
- 2° de referentieverhuurder of zijn wettelijke of feitelijke partner heeft een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verworven
- 3° de referentieverhuurder of zijn wettelijke of feitelijke partner is een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht.

De woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is, wordt niet beschouwd als een woning als vermeld in het eerste lid, 1°.

Als de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 3°, van toepassing zijn, bedraagt de opzegtermijn zes maanden. Als het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, van toepassing is, bedraagt de opzegtermijn zes maanden, die ingaat vijf jaar na de verwerving van het perceel, bestemd voor woningbouw.

Als de verwerving, vermeld in het eerste lid, 1°, kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de woning of het vruchtgebruik ervan niet vervreemd is binnen een termijn van een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van zes maanden.

Als de verwerving, vermeld in het eerste lid, 2°, kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval het perceel dat bestemd is voor woningbouw, of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Als dat niet gebeurt is, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van zes maanden.

7.1.2 INBREUK VERPLICHTINGEN HUUROVEREENKOMST

De verhuurder zegt de huurovereenkomst op als er bij de huurder een ernstige of blijvende tekortkoming is met betrekking tot de verplichtingen, vermeld in artikel 92 §3, eerste lid van de Vlaamse Wooncode (opzegperiode drie maand)

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

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

De begeleidende maatregelen die gekoppeld zijn aan de begeleiding, vermeld in het eerste lid, 1°, worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

7.1.3 ONJUISTE VERKLARINGEN

De verhuurder zegt de huurovereenkomst op als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten (opzegperiode drie maand)

7.1.4 INKOMEN TE HOOG

Als bij een huuraanpassing op 1 januari voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling I van hoofdstuk VIII, blijkt dat de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs van de woning, vermeld in artikel 38, zal betalen en dat zijn inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens, vermeld in artikel 3 §2 of in voorkomend geval, artikel 29 §2, eerste lid, kan de verhuurder de opzeg van de huurovereenkomst betekenen, met een opzegtermijn van twaalf maanden.

7.1.5 ONDERBEZETTING (enkel voor huurovereenkomsten getekend vanaf 01/03/2017)

Art. 97bis § 4. (Vlaamse Wooncode)

De huurovereenkomst 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 verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst. De Vlaamse Regering bepaalt wat wordt verstaan onder onderbezette woning en onder dezelfde omgeving en aan welke voorwaarden de aangeboden woning moet voldoen.

Als de huurder geen onderbezette woning bewoont of hij krijgt geen aangepast aanbod voorafgaand aan de opzegging, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van drie jaar. De huurovereenkomst zal telkens met drie jaar worden verlengd als de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, niet vervuld zijn. Als de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, vervuld zijn, betekent de verhuurder een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van een verlengde periode.

De huurder kan de verhuurder verzoeken om de opzegging in te trekken als de huurder van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoefte.

7.2 ONTBINDING VAN RECHTSWEGE

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

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

Met een voorziening met residentiële opvang als vermeld in artikel 98, §2, derde lid van de Vlaamse Wooncode wordt bedoeld een voorziening als vermeld in artikel 1, 11° van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2011 betreffende de algemene erkenningsvoorwaarden en kwaliteitszorg van voorzieningen voor opvang, behandeling en begeleiding van personen met een handicap.

Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden omdat de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b) van de Vlaamse Wooncode, de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd en er blijft geen huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34° c) van de Vlaamse Wooncode over, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de eerste maand die volgt op de maand waarin de verhuurder heeft vastgesteld dat de huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder onmiddellijk op de hoogte van de mogelijke ontbinding en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

Als een huurder die niet gehuwd is met een andere huurder, de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en als hij nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. Als een huurder die gehuwd is met een andere huurder en de sociale huurwoning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt op voorwaarde dat de overblijvende huurder aantoont dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is.

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

Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden wegens het overlijden van de langstlevende huurder, vermeld in artikel 2 §1 eerste lid, 34°, a) en b) van de Vlaamse Wooncode, en er geen huurder over is als vermeld in artikel 2 §1, eerste lid, 34° c) van de Vlaamse Wooncode, kan de verhuurder de erfgenamen verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen voor de eerste dag van de maand die volgt op datum van het overlijden, met dien verstande dat de erfgenamen minimaal beschikken over een termijn van vijftien werkdagen na het verzoek om de sociale huurwoning te ontruimen. Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden.

Als de sociale huurwoningen niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan de verhuurder de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden.

8. WAARBORG DOOR DE HUURDER OF DE ONDERHUURDER

Cfr. Art. 37

8.1 ALGEMEEN

De waarborgregeling, vermeld in artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen in het kader van dit besluit. De basis voor de berekening van de waarborgsom is de basishuurprijs.

8.2 WAARBORG IN HANDEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Tuinwijk heeft in de Raad van Bestuur van 4/12/2007 beslist dat de waarborg in handen wordt gestort van de vennootschap en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. De waarborgen worden doorgestort aan de VMSW.

De waarborg bedraagt maximaal twee maal de basishuurprijs, beperkt tot 800 euro (jaarlijks te indexeren).

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

De huurder heeft het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. De betalingen brengen interesten op voor de huurder tegen de interestvoet, hiervoor vermeld. Als de huurder gebruik wil maken van het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen, betaalt hij daarvoor een administratieve vergoeding van 10 euro. Het bedrag dat hij voor de aanvang van de huurovereenkomst moet betalen als eerste betaling om de waarborg samen te stellen is minimaal gelijk aan de reële huurprijs. Het saldo van de waarborg, verhoogd met de administratieve vergoeding van 10 euro, betaalt hij in de achttien daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan de verhuurder. De maandelijkse betalingen doet hij tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten.

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

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

De voorwaarden en de betalingstabel worden opgenomen in een bijlage die bij de huurovereenkomst wordt gevoegd en die wordt ondertekend voor kennisname door de huurder.

Eenmaal het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt dit bedrag doorgestort naar de VMSW.

De waarborg kan worden vervangen door:

- 1° een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst
- 2° een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW

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

8.3 AANPASSINGEN AAN DE REEDS BESTAANDE WAARBORGEN

De waarborgen die in handen van de verhuurder werden gestort ter uitvoering van huurovereenkomsten die werden afgesloten vóór 1 januari 1985, brengen in hoofde van de huurder intresten op vanaf 1 januari 2008, tegen de minimale intrestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan de creditrente van de R/C bij de VMSW.

Die intresten worden gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst.

De intresten op de waarborgen die in handen van de verhuurder werden gestort ter uitvoering van de huurovereenkomsten die werden afgesloten vanaf 1 januari 1985, worden vanaf 1 januari 2008 gekapitaliseerd volgens de toepasselijke intrestvoet minimaal de creditrente van de R/C bij de VMSW.

8.4 AFREKENING WAARBORG

De verhuurder kan 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. De som die na verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan de verhuurder, overblijft, wordt aan de rechthebbende terugbetaald binnen drie maanden na de plaatsbeschrijving van uittreding, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor de vastgestelde schade niet haalbaar is.

Als de verrekening van de kosten en lasten, vermeld in artikel 34 Kaderbesluit, die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen die termijn, kan de verhuurder, voor zover de huurder daarmee akkoord gaat, de verrekening doen op basis van een forfaitaire inschatting, die bevrijdend werkt of hij kan de verrekening uitstellen tot op het ogenblik dat hij de algemene jaarlijkse afrekening van de voorafbetaalde kosten heeft gemaakt.

In het laatste geval kan de verhuurder een deel van de waarborg in reserve houden en betaalt hij binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug aan de huurder.

De verhuurder bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, alsook de bewijsstukken.

9. VERHAAL

Cfr. Art. 30

9.1 ONDERWERPEN VOOR VERHAAL

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

- 1° de beslissing met betrekking tot de toewijzing van een woning;
- 2° de beslissing om geen afwijking toe te staan m.b.t.
 - op de inkomensgrens in geval de persoon is toegelaten tot een collectieve schuldenregeling;
 - een versnelde toewijzing.
- 3° de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;
- 4° de beslissing om de kandidaat-huurder te weigeren, met toepassing van artikel 22 m.b.t. het niet nakomen van de verplichtingen als huurder;
- 5° de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven of een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst niet te laten toetreden.
- 6° de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in art. 10 te weigeren.
- 7° de beslissing, naar aanleiding van een uitdrukkelijk verzoek, om de kandidaat-huurder niet op te nemen in het referentiebestand, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders;
- 8° de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen
- 9° de beslissing om op een verzoek tot intrekking van de opzegging niet in te gaan. De opzeggingsbrief vermeldt die mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen het verzoek moet worden ingediend.

9.2 PROCEDURE

Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen de dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval m.b.t. de toewijzing van een woning. In dat geval moet hij de beoordeling binnen een jaar na de datum van de betwiste toewijzing vragen.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de Tuinwijk en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene.

Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent Tuinwijk zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de

beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Het verzoekschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid met een aangetekende brief ingesteld binnen een vervaltermijn van zestig dagen vanaf de datum waarop de opzeggingstermijn ingaat. De datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift geldt als datum van indiening van het verzoek.

De verhuurder beslist over het verzoekschrift en verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief aan de huurder binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift. Als de beslissing negatief is, vermeldt de brief op straffe van nietigheid de mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen de huurder een gemotiveerd beroep kan instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder.

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd. De datum van de afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

Als de verhuurder vaststelt dat in het eerste geval de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat in het vierde geval de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang bij een eerstvolgende toewijzing.

Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, wordt:

- in het 2^{de} geval, de afwijking of de versnelde toewijzing toegestaan;
- in het 3^{de} geval, de schrapping ongedaan gemaakt;
- in het 5^{de} geval, de persoon ingeschreven of toegelaten tot toetreding tot de huurovereenkomst.
- In het 6^{de} geval, de voorkeur van de kandidaat-huurder aangenomen
- In het 7^{de} geval, de beoordeling van de toezichthouder bepalend voor de vaststelling van het recht op de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders
- In het 8^{ste} geval, de weigering van het aanbod niet in rekening gebracht voor de schrappingsgrond
- In het 9^{de} geval, de opzeg niet ingetrokken

Bij gebreke aan een formele beslissing om aan de kandidaat-huurder geen afwijking of versnelde toewijzing toe te staan, of om de persoon die zich wil inschrijven niet in te schrijven, of om aan de persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst niet te laten toetreden, binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot afwijking, versnelde toewijzing, inschrijving of toetreding, kan de kandidaat-huurder met een aangetekende en gemotiveerde brief rechtstreeks een beoordeling vragen van de toezichthouder. Deze beoordeling moet worden gevraagd binnen de 6 maanden na het verstrijken van de voormelde termijn van twee maanden.

10. HUURLASTEN

Voor de leidraad die cvba Tuinwijk hanteert om te bepalen of een door cvba Tuinwijk uitgevoerde werkzaamheid inzake onderhoud en herstel ten laste is van de huurder onder de vorm van een aparte aanrekening, ten laste is van de sociale huisvestingsmaatschappij, dan wel onder de huurlasten valt, dient verwezen te worden naar Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Volgende kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning, worden, afhankelijk van het soort woongelegenheden dat de huurder huurt (woning/appartement), maandelijks doorgerekend als huurlast:

- 1) Onderhoudscontract voor boiler en/of cv-ketel. Enkel de kosten verbonden aan normaal onderhoud worden doorgerekend.
- 2) De premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten.
- 3) Het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen.
- 4) Het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen aan appartementsgebouwen.
- 5) Het normaal onderhoud en de controle van de liften
- 6) De kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas en elektriciteit, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen.
- 7) De kosten verbonden aan het verbruik van water, gas en elektriciteit in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften.
- 8) De door de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard.
- 9) Het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen en containers.
- 10) Het normaal onderhoud van de groenruimten.

Voor de kosten verbonden aan het individueel verbruik van water, gas en elektriciteit (punt 6) en huisvuil (punt 9) wordt gewerkt met forfaitaire voorschotten, waarvan de huurder jaarlijks een gedetailleerde afrekening ontvangt en een eventueel tegoed zal terugkrijgen of tekort dient over te maken.

De kosten vermeldt in de andere opgesomde punten (punt 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 en 10) worden aangerekend onder de vorm van maandelijks afbetalingen. De jaarkost wordt bepaald in het jaar X, en aangerekend in de huurprijs als maandelijks huurlast in het jaar X+1 (systeem van afbetalingen). Bij het verzenden van de jaarlijkse huurprijs herziening wordt, per woongelegenheden, een overzicht toegevoegd dat vermeldt hoe deze maandelijks huurlasten zijn bepaald.

Hetgeen via aparte vergoedingen aan zittende en vertrokken huurders dient aangerekend te worden voor herstellen van zaken die stuk zijn of van huurschade, werd geregeld in een door cvba Tuinwijk opgestelde onderhoudswijzer (ZIEZO-boekje), waarvan elke huurder in het bezit werd gesteld.

Deze onderhoudswijzer (ZIEZO-boekje) wordt tevens toegelicht en meegegeven bij ondertekening van het huurcontract.

11. PRIVACY VERKLARING

Privacy: welke informatie heeft Tuinwijk?

Via Tuinwijk kunt u een sociale woning huren. Wij houden daarom in lijsten en dossiers informatie over u bij. We gebruiken deze informatie om na te kijken of u ergens recht op hebt. Of om u beter te kunnen helpen.

Het Kaderbesluit Sociale Huur verplicht ons om uw gegevens elektronisch te verzamelen.

Het is niet de bedoeling dat organisaties informatie over u opvragen of verspreiden aan personen en bedrijven die geen goede reden hebben om uw informatie te krijgen. Daarom is er de privacywet die u beschermt.

Welke informatie gebruikt Tuinwijk van u?

Wij kijken na of u een sociale woning mag huren. Dit gebeurt als u zich inschrijft en als u een woning kunt huren. Ook als u huurt, gebruiken wij informatie over u.

Deze informatie is:

- uw identiteit
- uw inkomen
- uw woonplaats(en)
- uw gezinssamenstelling
- taalkennis
- eigendommen
- eventueel: begeleidende diensten

Als uw kandidatuur of huurcontract stopt, bewaren wij uw gegevens nog 10 jaar. Dit is volgens de archiefwet.

Waar vragen wij informatie op?

U geeft ons heel wat informatie als u zich inschrijft, als u huurt, ... U bent altijd verplicht correcte informatie te geven. Doet u dit niet? Dan kunt u mogelijk geen sociale woning meer huren, geen huurpremie meer krijgen of moet u uw ontvangen huurpremie terugbetalen. Een strafrechtelijke vervolging kan ook.

Wij bevragen ook:

- Federale Overheidsdienst Financiën: gegevens rond belastbare inkomsten en eigendomsgegevens (Beraadslaging FO nr. 14/2009 van 1 oktober 2009 + Beraadslaging FO nr. 16/2012 van 28 juni 2012), gegevens over eigendommen en vennootschappen (Beraadslaging FO nr. 36/2016 van 27 oktober 2016 en Beraadslaging FO nr. 02/2018 van 11 januari 2018)
- Het rijksregister: rijksregisternummer, naam en voornamen, geboortedatum, geslacht, hoofdverblijfplaats en historiek, de plaats en datum van overlijden, de burgerlijke staat, samenstelling van het gezin, de nationaliteit en historiek, wettelijke samenwoning, het register waarin ingeschreven en de handelingsbekwaamheid (KB 22 mei 2001 + RR nr. 41/2007 van 12 december 2007 + RR nr. 60/2012 van 18 juli 2012 + Beraadslaging nr. 13/099 van 5 november 2013 + RR nr. 79/2013 van 11 december 2013 + RR nr. 02/2018 van 21 februari 2018)

- Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid: gegevens rond leefloon (Beraadslaging nr. 15/053 van 1 september 2015), handicap (Beraadslaging nr. 14/088 van 7 oktober 2014) en pensioenen (Beraadslaging nr. 16/090 van 4 oktober 2016)
- Vlaamse Agentschap voor Integratie & Inburgering: gegevens rond inburgering, taalbereidheid (Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012) en taalkennis (Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017)
- VREG: woninggegevens over de energetische waarde van sociale woningen (Beraadslaging VTC nr. 02/2010 van 6 oktober 2010)

Aan wie geven wij informatie?

Wij bezorgen informatie aan:

- Het agentschap Wonen-Vlaanderen: gegevens over de huurpremie en huursubsidie van kandidaat-huurders (Beraadslaging VTC nr. 37/2011 van 14 december 2011 en Beraadslaging RR nr. 19/2012 van 14 maart 2012), persoonsgegevens van de aanvragers van premies, sociale ontleners en sociale (kandidaat-)huurders en leden van hun huishouden (Beraadslaging VTC nr. 9/2014 van 9 april 2014), persoonsgegevens van sociale huurders voor de controle op de naleving van de Sociale Wooncode en andere wetgeving van sociale verhuur (Beraadslaging VTC nr. 13/2013 van 8 mei 2013), adresgegevens van sociale woningen en gronden (Beraadslaging VTC nr. 26/2015 van 29 juli 2015)
- De sociale verhuurkantoren (SVK's): persoonsgegevens van kandidaat-huurders en hun partner om een huursubsidie te krijgen (Beraadslaging VTC nr. 8/2015 van 25 maart 2015)
- De OCMW's: persoonsgegevens van kandidaat-huurders om een huurpremie (Beraadslaging VTC nr. 19/2015 van 20 mei 2015) en huursubsidie (Beraadslaging VTC nr. 29/2016 van 14 september 2016) te krijgen
- Het agentschap Inburgering & Integratie: gegevens rond inburgering, taalbereidheid en taalkennis (Beraadslaging VTC nr. 21/2012 van 26 september 2012 + Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012 + Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017)

Kunt u uw informatie controleren en aanpassen?

Ja, dat kan. U kunt uw informatie altijd controleren. Stuur hiervoor een e-mail naar info@tuinwijk.be of een brief naar Tuinwijk, Meersstraat 8 – 9160 Lokeren. Wij bezorgen u dan deze informatie.

Is iets niet correct? Dan kunt u dit laten aanpassen. De foutieve informatie gebruiken wij niet meer.

Bent u niet akkoord met hoe wij informatie verwerken?

Vindt u dat Tuinwijk onterecht informatie heeft? Dan kunt u ons vragen om deze informatie te wissen of om ze te bewaren, maar niet meer te gebruiken.

Ook kunt u een klacht indienen bij de privacycommissie via commission@privacycommission.be of via brief naar Drukpersstraat 35, 1000 Brussel.

Vermeld in deze e-mail of brief waarom u niet akkoord bent. De privacycommissie zal uw klacht behandelen.

Meer informatie over privacy?

Heeft u vragen over uw informatie?

Dan kunt u terecht bij onze verantwoordelijke privacy. Contacteer ons via privacy@tuinwijk.be of tel. 09/348.27.38

U kunt ook terecht bij de privacyfunctionaris van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, ons ondersteunend agentschap bij de Vlaamse overheid, via privacy@vmsw.be.

Heeft u algemene vragen over privacy?

Dan kunt u terecht bij de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (Privacycommissie). Meer informatie vindt u op www.privacycommission.be

* * * * *