**WOONMAATSCHAPPIJ BV TUINWIJK Versie januari 2023**

**MEERSSTRAAT 8**

**9160 LOKEREN**

**INTERN HUURREGLEMENT**

**INHOUDSTAFEL**

**Inleiding/wetgevend kader**

1. **Algemeen**
2. **Inschrijvingsvoorwaarden, wijziging keuzes, actualisatie, schrapping en splitsing dossier**
	1. Inschrijvingsvoorwaarden
	2. Tussentijdse wijziging keuzes kandidaat-huurders
	3. Actualisatie
	4. Schrapping uit het register der kandidaat-huurders
	5. Uitstel en weigering van toewijzing
	6. Splitsing inschrijvingsdossier
3. **Toelatingsvoorwaarden**
	1. Algemeen
	2. Toelatingsvoorwaarden
4. **Toewijzingsregels**
	1. Gemeentelijke toewijzingsreglementen
		1. Senioren 65+
		2. Meerderjarigen met een beperking
		3. Eénoudergezinnen
	2. Rationele bezetting woongelegenheden
	3. Aanpak Onderbezetting – Overbezetting
		1. Aanpak onderbezetting
		2. Aanpak overbezetting
	4. De absolute voorrangsregels
		1. Volgorde van de voorrangsregels
		2. Toepassing
	5. De optionele voorrangsregels
		1. Voorrang inwoner werkgebied/gemeente
		2. Toepassing voorrangsregels
5. **Weigering toewijzing**
6. **Afwijkingen**
	1. Versneld toewijzen
		1. Versnelde toewijzing igv Sociale aard
		2. Versnelde toewijzing op vraag volgende instanties
			1. OCMW
			2. Erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen
			3. CAW
			4. Erkend initiatief beschut wonen
7. **Herhuisvesting**
8. **Ontbinding huurovereenkomsten**
	1. Mogelijke oorzaken van ontbinding
		1. Inbreuk eigendomsvoorwaarde
		2. Inbreuk verplichtingen huurovereenkomst
		3. Onjuiste verklaringen
		4. Inkomen te hoog
		5. Bemiddeling OCMW
		6. Toepassing
9. **Waarborg door de huurder**
	1. Algemeen
	2. Waarborg in handen van de vennootschap
	3. Aanpassingen aan de reeds bestaande waarborgen
	4. Afrekening waarborg
10. **Verhaal ²**
	1. Onderwerpen voor verhaal
	2. Procedure
11. **Huurlasten**
12. **Buitenlands vermogensonderzoek**
13. **Overige**
	1. Toewijzing garages, autostandplaatsen en bergingen
	2. Huurprijzen garage, autostaanplaatsen en bergingen

**BIJLAGE BIJ IHR: Keuzelijst patrimonium met vastgelegde rationele bezetting**

**INLEIDING/WETGEVEND KADER**

In uitvoering van Boek 6 van het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen (voorheen 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 BV 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, 03/04/2018, 04/09/2018, 12/02/2019, 09/04/2019, 11/02/2020, 14/04/2020 en 08/06/2021, 13/09/2022 en 14/02/2023 haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend Intern huurreglement.

Alle verwijzingen naar artikels (cfr) slaan op het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen, boek 6 Sociale Huur, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Indien bepalingen uit dit intern huurreglement later niet meer conform zijn met de vigerende regelgeving, worden deze bepalingen automatisch en zonder voorafgaande goedkeuring van de Raad van Bestuur vervangen door de van toepassing zijnde regelgeving. Het gewijzigde IHR wordt dan aan de eerstvolgende Raad van Bestuur meegedeeld ter goedkeuring.

De regelgeving waarop dit IHR is gebaseerd, blijft de enige juridische referentie bij eventuele conflicten. Ook als bepalingen van deze tekst tegenstrijdig zouden zijn met de bestaande regelgeving, primeert de regelgeving altijd.

**1. ALGEMEEN**

De toewijzing van een vrijgekomen en/of nieuw gebouwde woongelegenheid bij Tuinwijk geschiedt op basis van (de) selectielijst(en) “ gevraagde woningen door kandidaten per gemeente, per wijk en per type”, rekening houdend met de prioriteiten, de inhoud van goedgekeurde lokale toewijzingsreglementen en de rationele bezetting.

Op deze lijsten komen slechts die kandidaat-huurders voor die onder andere een dergelijke type woongelegenheid bij Tuinwijk hebben aangevraagd voor een welbepaalde locatie die zij rationeel kunnen bezetten.

Tuinwijk heeft zijn werkgebied opgedeeld in een aantal wijken met daarin diverse types woongelegenheden.

Kandidaat-huurders kunnen zich voor meerdere wijken en types inschrijven en de maximale huurprijs die zij wensen te betalen opgeven.

**2. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN, WIJZIGING KEUZES, ACTUALISATIE, SCHRAPPING & SPLITSING DOSSIER**

**2.1 INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN (Cfr. Art. 6.12, 6.13 en 6.14)**

Vooreerst wordt hierna een bondig en vereenvoudigd overzicht gegeven van de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden en -regels zoals bepaald in boek 6 van het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen.

Het overzicht is louter en alleen voor het informatieve doel van de kandidaat-huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden; noch ten voordele, noch ten nadele. Bij deze verwijst Tuinwijk dan ook formeel naar de integrale tekst van “Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen”.

Om in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huurwoning, moet een kandidaat-huurder eerst opgenomen worden in het inschrijvingsregister (wachtlijst). Hiervoor moet de kandidaat-huurder voldoen aan een aantal voorwaarden, die in de meeste gevallen, gestaafd moeten worden met bepaalde documenten. Soms moet de kandidaat-huurder zelf zorgen voor die documenten, soms kan Tuinwijk die opvragen bij de bevoegde overheden en instellingen. Door zich in te schrijven geeft de kandidaat-huurder de toestemming aan Tuinwijk om die bewijsstukken op te vragen.

Alleen de hiernavolgende personen moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden:

• De persoon die zich opgeeft als toekomstig referentiehuurder

• De persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentiehuurder gehuwd is, of die met hem wettelijk samenwoont, of die zijn feitelijke partner wordt.

De voorwaarden zijn zowel bij inschrijving als bij toelating dezelfde. Het gaat om de volgende aspecten:

1. de leeftijd;
2. de hoogte van het inkomen;
3. de opname in het bevolkings- dan wel vreemdelingenregister;
4. het al dan niet hebben van onroerend bezit

Deze natuurlijke persoon, zoals hiervoor omschreven, kan zich laten inschrijven in het register, als hij/zij aan de volgende voorwaarden voldoet:

1° de kandidaat-huurder is een meerderjarige persoon, een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst;

Tuinwijk gaat de leeftijd na op basis van het rijksregisternummer van de kandidaat-huurder dat terug te vinden is op de elektronische identiteitskaart of een bevraging van het gezin via het elektronisch uitwisselingskanaal (KSZ).

Als een persoon zich wil inschrijven voor een sociale assistentiewoning moet hij/zij of een van hun gezinsleden minstens 65 jaar oud zijn;

2° de kandidaat-huurder beschikt, samen met de echtgenoot, de persoon met wie hij/zij wettelijk samenwoont, zijn/haar feitelijke partner, over een inkomen in het referentiejaar, dat de inkomensgrenzen niet overschrijdt;

 De actuele inkomensgrenzen vindt men terug op het inschrijvingsformulier en op de website van Tuinwijk (www.tuinwijk.be)

3° de kandidaat-huurder heeft, samen met de echtgenoot, de persoon met wie hij/zij wettelijk samenwoont, zijn/haar feitelijke partner, geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom in binnen- of buitenland;

4° de kandidaat-huurder heeft, samen met de echtgenoot, de persoon met wie hij/zij wettelijk samenwoont, zijn/haar feitelijke partner, geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;

5° de kandidaat-huurder heeft, samen met de echtgenoot, de persoon met wie hij/zij wettelijk samenwoont, zijn/haar feitelijke partner, geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;

6° de kandidaat-huurder heeft, samen met de echtgenoot, de persoon met wie hij/zij wettelijk samenwoont, zijn/haar feitelijke partner, geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat ze volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik hebben gegeven;

7° de kandidaat-huurder is, samen met de echtgenoot, de persoon met wie hij/zij wettelijk samenwoont, zijn/haar feitelijke partner, geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin ze zakelijke rechten als vermeld in punt 3° tot en met 6° hebben ingebracht;

8° de kandidaat-huurder en 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 zijn ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1, § 2, van de voormelde wet.

Mogelijke uitzonderingen op de inschrijvingsvoorwaarden kunt u nalezen in de wetgeving (boek 6 van het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen).

De inschrijving gebeurt aan de hand van inschrijvingsformulieren, die opgevraagd kunnen worden bij de verhuurder. Het ingevulde inschrijvingsformulier wordt samen met de kandidaat overlopen en aangevuld waar nodig. Er wordt uitleg verstrekt over de wijkkeuzes en mogelijke wachttijden zodat de kandidaat een realistische keuze kan maken. Het ingevulde inschrijvingsformulier kan via post, per mail of op afspraak op het kantoor van Tuinwijk worden bezorgd. Onvolledige dossiers worden, indien mogelijk vervolledigd op het kantoor van de verhuurder. Dossiers waarvan de essentiële gegevens ontbreken of die niet vervolledigd kunnen worden op het kantoor van de verhuurder, worden niet aanvaard en worden ter vervollediging terugbezorgd aan de kandidaat-inschrijver. Als het dossier volledig is en het de kandidaat voldoet aan alle voorwaarden, ontvangt de kandidaat-huurder per brief een inschrijvingsbewijs met zijn inschrijvingsnummer.

De woningkeuze van de kandidaat wordt op het ogenblik van inschrijving bepaald door zijn actuele gezinssituatie. De kandidaat wordt op dat moment enkel ingeschreven voor woningen die ze rationeel kunnen bezetten.

Een geplande of bestaande procedure tot gezinshereniging dient steeds op het ogenblik van de inschrijving verplicht door de kandidaat te worden gemeld.

Een kandidaat die nalaat een geplande of bestaande procedure gezinshereniging te melden op het ogenblik van inschrijving zal geen aanspraak kunnen maken op de voorrangsregels prioriteit mutatie overbezetting wegens overschrijden van de Vlaamse Woonnormen noch op de prioriteit mutatie rationele bezetting wegens overschrijden van de bezettingsnormen van Tuinwijk. Een kandidaat die frauduleuze verklaringen aflegt of bewust gegevens niet meedeelt omtrent zijn gezinssituatie wordt gesanctioneerd.

De kandidaat-huurder kan, bij de inschrijving, op eenvoudig verzoek zijn kandidatuurstelling laten bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen in de verhuursector die in de (aangrenzende) gemeenten actief zijn.

**2.2 TUSSENTIJDSE WIJZIGING KEUZES KANDIDAAT-HUURDER**

**Cfr. Art. 5 van het MB van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders**

§ 1. De kandidaat-huurder kan 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.

De verhuurder kan beslissen om de kandidaat-huurder vaker dan vermeld in het eerste, tweede en derde lid, de gelegenheid te bieden om de voorkeuren, vermeld in het eerste lid, te wijzigen met behoud van het inschrijvingsnummer en de inschrijvingsdatum.

Tuinwijk beslist dat de kandidaat-huurder op volgende tijdstippen zijn voorkeuren kan wijzigen met behoud van het inschrijvingsnummer en de inschrijvingsdatum:

* Altijd bij toewijzing van een woning
* Altijd voor de uitbreiding van de voorkeuren
* Bij inperking van de voorkeuren, enkel bij gegronde redenen, die worden voorgelegd aan het directiecomité ter goedkeuring.

Bij de woningkeuze van de kandidaat wordt rekening gehouden met de actuele gezinssituatie, de kandidaat kan zijn voorkeuren wijzigen naar woningen die ze op dat moment rationeel kunnen bezetten.

**2.3 ACTUALISATIE**

Conform de bepalingen van het MB van 30 juli 2008 actualiseert Tuinwijk in alle oneven jaren de wachtlijst van de kandidaat-huurder.

Wat betekent dit?

* We vragen of de kandidaat-huurder nog steeds een sociale woning wilt huren.
* We controleren of de kandidaat-huurder nog steeds aan de inkomstenvoorwaarden voldoet.

Uiterlijk voor 1 juni van ieder oneven jaar verzendt Tuinwijk een eerste brief aan de kandidaat-huurders.

Volgende meldingen worden opgenomen in het schrijven

* wanneer de verhuurder gegevens elektronisch kan verkrijgen omtrent gezinssamenstelling en inkomen
* De nodige informatie over woningen die de verhuurder in de toekomst voor het eerst zal aanbieden
* Dat de kandidatuur wordt geschrapt als het inkomen de inkomensgrenzen overschrijdt. (Indien de inkomsten te hoog zien, dient er wel een afzonderlijk schrijven te worden gericht dat de mogelijkheid bestaat om de huidige inkomsten binnen te brengen – men heeft 15 kalenderdagen tijd om hierop te reageren)
* Dat de kandidatuur wordt geschrapt als de kandidaat-huurder nalaat te reageren op de vraag naar actualisering van zijn gegevens.
* Dat de kandidaat-huurder zijn voorkeur en opgave van maximale huurprijs kan wijzigen
* Dat de kandidaat-huurder moet reageren uiterlijk de laatste dag van de maand volgend op de postdatum van de brief of een latere datum die de verhuurder meedeelt.

De kandidaat-huurder heeft 1 maand de tijd om te reageren.

Er wordt een herinneringsbrief gestuurd, wanneer er niet gereageerd werd op de 1ste brief. Hierop heeft de kandidaat-huurder minstens 15 kalenderdagen tijd om te reageren, zoniet volgt een schrapping.

De actualisatie wordt afgerond uiterlijk op 30 september.

Het openbaar register wordt uiterlijk op 01/10 van het jaar waarin de actualisatie wordt uitgevoerd bezorgd aan Toezicht.

Op 01/01 van het jaar volgend op het jaar waarin de actualisatie werd uitgevoerd dient het geactualiseerde register te worden vervangen door een nieuw inschrijvingsregister.

Een kopie van het geactualiseerde register dient mimimaal 10 jaar te worden bijgehouden.

**2.4 SCHRAPPING UIT HET REGISTER DER KANDIDAAT-HUURDERS**

**Cfr. Art. 6.10 en 6.11**

Tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister wordt overgegaan in de gevallen vermeld in artikel 6.10 van het BVCW.:

 1° als de kandidaat-huurder een woning die de verhuurder hem heeft aangeboden, heeft aanvaard;
2°     als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 6°;
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 te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens heeft afgelegd of gegeven;
5°     als de kandidaat-huurder de verhuurder daar schriftelijk om verzoekt;
6°     bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als de verhuurder hem een woning aanbiedt die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden. De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk van op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod is gedaan, om te reageren;
7°     als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de verhuurder bij de actualisering van het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.6, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

Tijdens de periode van drie maanden, 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 woonbehoeftigheid, kan hij de verhuurder verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond, vermeld in het eerste lid, 6°.

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

Tuinwijk brengt de kandidaat-huurder schriftelijk op de hoogte van de schrapping, behalve in de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1°, en 5°, en het zesde lid.

**2.5 UITSTEL EN WEIGERING TOEWIJZING**

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoeftigheid, 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 beslist om , wanneer een kandidaat-huurder een woning weigert omdat hij nog gebonden is aan een lopend huurcontract op de private huurmarkt, dit ALTIJD te beschouwen als een gegronde weigering en het vastgelegde uitstel hierna vermeld te verlenen:

**een 9-jarige huurovereenkomst:**

* Uitstel mogelijk tijdens 1ste 2 jaar van het contract om financiële redenen, aangezien dan een schadevergoeding verschuldigd is ten belope van 3 maand gedurende het 1ste jaar en 2 maand gedurende het 2de jaar. Het betreft dan GEEN weigering.
* Geen uitstel meer mogelijk na 2de jaar van het lopende huurcontract, want in het derde jaar slechts 1 maand huur meer verschuldigd en vanaf het 4de jaar geen schadevergoeding meer verschuldigd.

**een huurovereenkomst van korte duur betreft die valt onder de Woninghuurwet (van voor 1/1/2019):**

* uitstel ALTIJD toestaan tot einde contract aangezien geen opzeg mogelijk is voor de huurder. Ook hier betreft het dan geen weigering. Deze regeling heeft een uitdovend karakter, aangezien deze niet meer van toepassing zal zijn vanaf 1/1/2022 aangezien dan alle nieuwe huurovereenkomsten van korte duur onder het Vlaams Woninghuurdecreet zullen vallen.

**Indien het een huurovereenkomst van korte duur betreft die valt onder het Vlaams Woninghuurdecreet (contracten afgesloten vanaf 1/1/2019):**

* enkel uitstel toestaan gedurende 1ste jaar van het lopend contract, aangezien dan 1,5 maand schadevergoeding dient te worden betaald. Het betreft dan geen weigering. Vanaf 2de jaar geen uitstel meer toestaan (cfr. 9-jarige huurovereenkomsten).

Tuinwijk beslist, naast voormelde reden, tevens volgende redenen als “gegrond” te beschouwen overeenkomstig artikel 6.10 van het BVCW:

* de kandidaat is gedetineerd of geïnterneerd;
* de kandidaat verblijft langdurig in een ziekenhuis of een paramedische instelling;
* de kandidaat neemt de zorg op voor één van de ouders: d.w.z. de kandidaat is de enige inwoner en mantelzorger bij één van de ouders, wiens hulpbehoevendheid wordt geattesteerd door een gemotiveerd attest van een geneesheer-specialist of die een attest van mantelzorg-toelage of een attest van de Vlaamse zorgverzekering kan voorleggen;

Alle vermelde punten zijn te attesteren/te bewijzen. Deze vraag tot uitstel blijft maximum geldig tot de volgende actualisatie en moet door de kandidaat-huurder schriftelijk ingediend worden.

Dezelfde redenen gelden ook als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod de verhuurder verzoekt om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond.

**2.6 SPLITSING INSCHRIJVINGSDOSSIER (cfr. art. 6.11)**

Als kandidaat-huurders die onze hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, wordt gehandeld in overeenstemming met de hiertoe geldende bepalingen van artikel 6.11 van het BVCW, met name:

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 maar een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;
2°     als beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehuurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. De wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner van de toekomstige referentiehuurder krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop de wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5, eerste lid, en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop de wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner is ingeschreven.

**3. TOELATINGSVOORWAARDEN**

* 1. **ALGEMEEN**

Een vrijgekomen en/of nieuw gebouwde woongelegenheid wordt toegewezen door het Dagelijks Bestuur van Tuinwijk op voorstel van de administratie (selectielijsten). Deze lijst wordt opgemaakt op basis van de rationele bezetting, de chronologie van de inschrijving en de toepassing van de voorrangsregels. Enkel de versnelde toewijzing, vermeld onder punt 6.2 van dit reglement, gebeurt door de Raad van Bestuur van Tuinwijk op voorstel van de commissie versnelde toewijs of van het Dagelijks Bestuur.

Na goedkeuring, stuurt Tuinwijk het aanbod per brief op.

Afhankelijk van het soort woning en de ligging, worden alleen de eerste kandidaat-huurder, de eerste 3 kandidaat-huurders of de eerste 6 kandidaat-huurders gelijktijdig aangeschreven, met duidelijke vermelding van hun plaats op de wachtlijst voor deze woning. Alle kandidaat-huurders die een brief hebben ontvangen, krijgen de kans om de aangeboden woning te bezichtigen op een vastgelegd tijdstip in aanwezigheid van een medewerker van Tuinwijk.

* 1. **TOELATINGSVOORWAARDEN**

De toekomstige referentiehuurder en de partner (gehuwde of feitelijke) of de wettelijke samenwoner, moeten aan de voorwaarden voldoen, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden.

Enkel deze personen worden als (kandidaat-)huurder beschouwd. Alle andere personen die mee de woning willen betrekken (bv. kinderen, ouders, een broer of zus) moeten niet aan deze voorwaarden voldoen.

**Cfr. Art. 6.15:**

De toelatingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen zijn dezelfde als de voorwaarden, vermeld in artikel 6.12 van dit besluit. Artikel 6.13 en 6.14 zijn van overeenkomstige toepassing.

Als artikel 6.14, eerste en tweede lid, 1° tot en met 3°, en 5° en 6°, van toepassing is, voldoet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning aan de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.12. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

**Cfr. Art. 6.20, eerste lid 12° VCW: VDAB-Verplichting**

**Vanaf 01 januari 2023 moeten alle niet-beroepsactieve burgers (tot de leeftijd van 64 jaar) met arbeidspotentieel zich inschrijven bij de VDAB.**

**De zittende huurders krijgen tijd om zich in regel te stellen tot 31/03/2023. De nieuwe huurders vanaf 01/01/2023 krijgen 1 maand de tijd om zich in regel te stellen na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.
Tuinwijk voert een driejaarlijkse controle uit. Als de huurder niet voldoet, wordt de toezichthouder verwittigd, die een administratieve geldboete kan opleggen.**

1. **TOEWIJZINGSREGELS**

Tuinwijk gebruikt het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 6.18, 6.19 en 6.20 van boek 6 van het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen.

**Cfr. Art. 6.18**

In het Intern Huurreglement wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met:
1°     de rationele bezetting van de woning;
2°     de verplichte voorrangsregels, vermeld in artikel 6.19;
3°     de optionele voorrangsregels, vermeld in artikel 6.20;
4°     de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

**4.1 Gemeentelijke toewijzingsreglementen (Cfr. Art 6.27)**

Er wordt afgeweken van voormeld algemeen geldend toewijzingsreglement door volgende gemeentelijke lokale toewijzingsreglementen:

* + 1. **Senioren 65+**

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 voorrangsregels.

**4.1.2 meerderjarigen met een beperking**

Op 04/10/2018 werd door de minister het Lokaal toewijzingsreglement voor **de doelgroep meerderjarigen met een beperking** goedgekeurd.

De doelgroep wordt er duidelijk in omschreven en afgebakend. Het gaat hierbij om meerderjarige personen met een beperking (verstandelijk, lichamelijk, sensorieel, psychisch of meervoudig) die ofwel ondersteuning genieten door een persoonsvolgend budget ofwel door rechtstreeks toegankelijke hulpverlening van het VAPH en die zelfstandig willen/kunnen wonen mits de nodige begeleiding door een dienst vergund door het VAPH.

De doelgroep is als volgt gedefinieerd: meerderjarige kandidaat-huurders met een verstandelijke, lichamelijke, sensoriële, psychische of meervoudige beperking en die tot de doelgroep van het Vlaams Agentschap voor Personen met een handicap behoren en een ondersteuning krijgen, hetzij door middel van een persoonsvolgend budget (PVB), hetzij door middel van handicap-specifieke rechtstreeks toegankelijke hulpverlening (RTH) van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap.

Om voor de voorrang in aanmerking te komen, moeten deze kandidaat-huurders, inclusief eventuele andere gezinsleden, woonbegeleiding krijgen van een door een dienst vergund door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap. Met deze dienst moeten zij een begeleidingsovereenkomst afsluiten in de zin van art. 6.12 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

**4.1.3 Eénoudergezinnen**

Op 12/02/2019 werd door de minister het Lokaal toewijzingsreglement voor **de doelgroep éénoudergezinnen** goedgekeurd.

De doelgroep betreft hier eenoudergezinnen, meer bepaald de alleenstaande ouders, man of vrouw die aan het hoofd staat van een huishouden en die niet samenwoont met een partner, met minstens 1 maar vaak meerdere thuiswonende kinderen die jonger zijn dan 18 jaar en/of inwonende kinderen tussen de 18 en 25 jaar oud waarvoor nog kinderbijslag wordt ontvangen.

In toepassing van dit lokaal toewijzingsreglement krijgt de doelgroep, zijnde éénoudergezinnen, zoals hierboven omschreven, een plaats binnen de absolute voorrangsregels.

De bepalingen van deze reglementen onder 4.1.2 en 4.1.3 zijn van toepassing op het grondgebied van de stad Lokeren.

De toepassing van de voorrang voor meerderjarige personen met een handicap en voor eenoudergezinnen geldt in afgebakende projecten en wijken en is dus niet van toepassing op het ganse patrimonium van SHM Tuinwijk. De gemeenteraad legt de lijst vast met de woonprojecten waar de voorrang geldt. De gemeenteraad past de lijst aan indien nodig.

De voorrangsregels voor de doelgroep meerderjarigen met een beperking en voor eenoudergezinnen zijn voorlopig van toepassing op de site Heirbrug. Dit project moet nog gerealiseerd worden en maakt deel uit van een groter bouwproject van SHM Tuinwijk op de site Heirbrug, gelegen tussen de Durme, de Vijgenstraat en de Ploegstraat te Lokeren.

Zodra de adressen van dit nieuwbouwproject gekend zijn, zullen deze worden toegevoegd aan lijst rationele bezetting, bijlage van dit Intern Huurreglement.

**4.2 RATIONELE BEZETTING WOONGELEGENHEDEN – cfr. art. 6.18**

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

Bij uitputting van kandidaten die voldoen aan de rationele bezetting wordt toegewezen aan wie de rationele bezetting het meest benadert.

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 vijfentwintig 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 voorrangsregels.

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezetting als een huurder tijdelijk wordt geherhuisvest als vermeld in artikel 6.43, §2, van dit besluit. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, nageleefd, met behoud van de toepassing van artikel 3.1, §3, tweede lid, van de voormelde codex.

De verhuurder wijkt af van de rationele bezetting als zijn huurder moet geherhuisvest worden doordat hij een sociale huurwoning bewoont die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en als er op korte termijn geen woning kan worden aangeboden die voldoet aan de rationele bezetting. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de voormelde codex, nageleefd.

**4.3 AANPAK ONDERBEZETTING – OVERBEZETTING**

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

**4.3.1 Aanpak onderbezetting**

Een woning is volgens art. 6.65 2de lid onderbezet als:

*Ter uitvoering van artikel 6.30, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een woning als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds het aantal huurders en gezinsleden in die woning, groter is dan één.*

Conform art. 6.57 3de lid van boek 6 uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen:

*Als een huurder een onderbezette woning als vermeld in artikel 6.65, tweede lid, bewoont, betaalt hij na de tweede weigering van een aangeboden woning die voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 6.65, vierde lid, een maandelijkse vergoeding die aan de reële huurprijs wordt toegevoegd. De maandelijkse vergoeding bedraagt 25 euro per slaapkamer die conform de definitie van onderbezette woning, vermeld in artikel 6.65, tweede lid, het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt.*

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

4.3.1.1 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 faseleidt 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.

Voor deze huurders wordt volgende actie ondernomen:

* De huidige huurprijs wordt berekend
* Per pand dat leegkomt voor verhuring nagaan welke onderbezette huurders in aanmerking komen:
* Qua afstand
* Qua huurprijs (huurprijs incl. huurlasten)
* Er worden minstens 10 huurders tegelijkertijd aangeschreven, te beginnen met diegenen die meest en vervolgens het langst onderbezet wonen.
* Nadat eerste week voorbij is, worden de kandidaat-huurders aangeschreven volgens de chronologische volgorde van de wachtlijst.

Een valabel aanbod dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

*De woning die wordt aangeboden, voldoet aan de volgende voorwaarden:
1°     de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken;
2°     de woning ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning;
3°     de reële huurprijs, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, van bijlage 27, die bij dit besluit is gevoegd, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, van de voormelde bijlage.*

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.

4.3.1.2 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.

**4.3.2 Aanpak overbezetting**

Een overbezette woning wordt in **art. 3.1, §1 laatste lid van de Vlaamse Codex Wonen 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 de regelgeving 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 :

4.3.2.1 Werkwijze tot 31/12/2017

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 de regelgeving 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 | 30/11/2017 |
| Fase 2 | Controle bezettingsnorm bij mutatieaanvragen  | 31/12/2017 |

4.3.2.2 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 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

**4.3.2.3 Uitbreiding opvolging vanaf 2023**

**De Raad van Bestuur 08/11/2022 besliste om de aanpak overbezetting als volgt aan te passen:**

* **De maximale bezetting volgens de VWC zal worden opgenomen in de toewijzingsbrief, zodat de (kandidaat)huurders al op voorhand ingelicht zijn voor hoeveel personen de toegewezen woning geschikt is.**
* **Bij vaststelling overbezetting worden volgende stappen doorlopen:**
* **er wordt nagegaan bij de technische dienst of er aanpassingen mogelijk zijn aan de woning – zoja zal het dossier worden voorgelegd aan de Raad van Bestuur ter goedkeuring.**
* **er wordt een huisbezoek gepland bij de desbetreffende huurders samen met de sociale dienst met melding van de overbezetting en gevolgen. Huurders worden verplicht zich in te schrijven voor een andere, aangepaste woning.**

**Schrijven ze zich niet in, dan krijgen ze toch een passend aanbod en kan er geen rekening worden gehouden met hun keuze cfr. procedure aanpak onderbezetting.**

* **Is er geen woning voorhanden is binnen het patrimonium van Tuinwijk, die passend is het voor het gezin, zal het dossier aangemeld worden aan het CAW om zo een oplossing te kunnen zoeken buiten Tuinwijk.**
* **Toewijzing van een gepaste woning nav overbezetting:**
* **Aanvaarden ze het eerste aanbod niet:**
	+ **Als de huidige woning in orde staat en goed wordt onderhouden, hebben ze recht op een 2de aanbod**
	+ **Als de huidige woning niet in orde staat omtrent bewoning, leefbaarheid, wordt eer een sociaal verlag opgemaakt en voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur of Raad van Bestuur met beslissing om al dan niet de opzeg te betekenen.**
* **Aanvaarden ze het 2de aanbod niet:**
	+ **Het dossier wordt voorgelegd aan de Raad van Bestuur om al dan niet de opzeg te betekenen.**

**4.4 DE ABSOLUTE VOORRANGSREGELS**

**Cfr. Art. 6.19**

4.4.1 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 of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een ADL-woning, als de beschikbare woning een ADL-woning is;

1° bis 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 conform het lokaal toewijzingsreglement voor deze doelgroep;

1°ter de kandidaat-huurder meerderjarige met een beperking die op datum van toewijzing voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement voor deze doelgroep voor de woningen opgenomen in het overzicht;

1°quater de kandidaat-huurder die valt onder de definitie van “éénoudergezin” die op datum van toewijzing voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement voor deze doelgroep voor de woningen opgenomen in het overzicht;

2° 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 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° 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.

4° de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 6.30, vijfde lid;

5° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning en 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;

6° 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 6.18, vierde lid, van dit besluit, als gezinshereniging plaatsvindt, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;

7° de kandidaat-huurder vermeld in artikel 6.18, vierde lid;

8° 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 3.35 van de voormelde codex, op de datum waarop dat conform artikel 3.37, eerste lid, van de voormelde codex in een proces-verbaal is vastgesteld;

9° 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;

b) ongeschikt werd verklaard met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de voormelde codex, als die woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken “Omhulsel” of “Binnenstructuur”

10° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is

4.4.2 TOEPASSING

Een woning, een onroerend goed of een roerend goed kan maar één keer aanleiding geven tot de toepassing van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 8° en 9°. Om in aanmerking te komen voor de toepassing van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 8° en 9°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend of roerend goed sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, 8°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5 van dit besluit, en als de kandidaat-huurder het onroerend goed of het roerend goed, vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, nog bewoont of in een noodwoning woont.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, 9°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5. De voorrang geldt niet in de volgende gevallen:
1°     het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
2°     de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;
3°     de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd.

De kandidaat-huurder kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat de gebreken, vermeld in het vierde lid, 3°, niet ten laste van hem kunnen worden gelegd.

Een kandidaat-huurder die beantwoordt aan de voorwaarden van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 6°, 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 beantwoordt aan de voorwaarden van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 8° of 9°, kan na een 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.

Sommige woningen zijn aangepast aan personen met een fysieke beperking. Zij kunnen zo comfortabeler wonen. Tuinwijk verhuurt deze woningen dus eerst aan personen die een aangepaste woning nodig hebben.

Dit wordt aangetoond als volgt: Een attest van de FOD waarbij:

 -min 50% invaliditeit aan de onderste ledematen op geattesteerd is Of

-punten toegekend zijn in het kader van ‘moeilijkheden in het dagelijkse leven en meer bepaald min 2 punten toegekend zijn op verplaatsingsmoeilijkheden.

Sowieso en aanvullend wordt een specialistenverslag gevraagd.

**4.5 DE OPTIONELE VOORRANGSREGELS**

**Cfr. Art. 6.20**

* + 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 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;

4.5.2 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. 6.24**

**MOGELIJKE REDENEN TOT WEIGERING**

Tuinwijk kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is of geweest is en:
1°     van wie de huurovereenkomst is beëindigd op basis van artikel 6.33, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (= 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 de verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst is beëindigd wegens wanbetaling aan Tuinwijk, kan Tuinwijk

de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost.

In afwijking daarvan kan Tuinwijk, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing alleen weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden zijn afgelost.

Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling conform artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan Tuinwijk 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. 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.

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

De verhuurder betekent, op straffe van nietigheid van de beslissing, de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder, met vermelding van het verhaalrecht, vermeld in artikel 6.30.

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. 6.25**

**6.1 VERSNELD TOEWIJZEN**

Tuinwijk kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18 tot en met 6.23, en in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.27.
De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, is gebaseerd op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

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

6.1.1 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.

* + 1. VERSNELDE TOEWIJZING OP VRAAG VOLGENDE INSTANTIES
			1. OCMW

Het OCMW kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen, in voorkomend geval in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning ligt:
1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een OCMW;
2° een dakloze.

* + - 1. ERKENDE DIENST VOOR BEGELEID ZELFSTANDIG WONEN

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

* + - 1. EEN CAW (centrum voor algemeen welzijnswerk)

Kan een versnelde toewijzing vragen voor volgende personen:

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

2°     een dakloze.

* + - 1. Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische thuiszorg of een ambulant intensief behandelteam

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

Tuinwijk kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 6.35, aangeboden worden door de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers.

De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of een 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 kan het verzoek alleen weigeren indien:

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 woonbehoeftigheid van de specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 6.29, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

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 wegens renovatie worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het aantal toewijzingen.

Tuinwijk heeft hierover een afsprakenkader/samenwerkingsprotocol gemaakt met alle betrokken partijen dat uitwerking kent sedert 1 juli 2018.

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

**7. HERHUISVESTING**

**Cfr. Art. 6.43**

De huurder stemt in met een herhuisvesting als Tuinwijk dat wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning verkocht wordt.

De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. Met behoud van de toepassing van artikel 6.18, vijfde lid, kan Tuinwijk afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18, eerste lid, 2° tot en met 4°, en artikel 6.19 tot en met artikel 6.29.

Bij een tijdelijke herhuisvesting kan de huurder het aanbod van een woning die voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met behoud van de toepassing van artikel 3.1, §3, tweede lid, van de voormelde codex, niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen. De huurder kan ook tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen.

Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning en de waarborgregeling.

Als de tijdelijke herhuisvesting plaatsvindt in een sociale huurwoning, ligt de te betalen huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden niet hoger dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt.

Als het een tijdelijke herhuisvesting betreft, keert de huurder na de beëindiging van de renovatie-of aanpassingswerkzaamheden terug te keren naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten.

Als de huurder de sociale huurwoning niet rationeel kan bezetten, verhuist de huurder naar een andere woning van Tuinwijk. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen met toepassing van artikel 6.8.

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

Als Tuinwijk en de huurder overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel kan bezetten, wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs voor die woning.

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, met toepassing van artikel 6.8.

In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

**8. ONTBINDING HUUROVEREENKOMSTEN**

**Cfr. Art. 6.40, 6.44 en 6.45**

* 1. **MOGELIJKE OORZAKEN VAN ONTBINDING**

8.1.1 INBREUK EIGENDOMSVOORWAARDE

De verhuurder zegt de huurovereenkomst op in de volgende gevallen

1° de verwerving van een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of een woning waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven;

2° de verwerving van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;

3° de verwerving van een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven;

4° de verwerving van een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een perceel, bestemd voor woningbouw.

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 2°, van toepassing zijn, bedraagt de opzegtermijn zes maanden. Als het geval, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, van toepassing zijn, 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°, 2° en 3° 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, 4°, 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 gebeurd is, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van zes maanden.

* + 1. 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 6.20 eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (opzegperiode drie maand)

Als de huurder zijn verplichtingen, vermeld in artikel 6.20 eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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.

* + 1. 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)

* + 1. INKOMEN TE HOOG

Als bij een huuraanpassing op 1 januari, blijkt dat de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs van de woning, zal betalen en dat zijn inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens, kan de verhuurder de opzeg van de huurovereenkomst betekenen, met een opzegtermijn van twaalf maanden.

* + 1. BEMIDDELING VAN HET OCMW

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.

8.1.6. TOEPASSING

Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden omdat de laatste huurder, de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betrekt zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd en er blijft geen huurder 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 betrekt. 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 betrekt 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 betrekt, 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 ontwricht 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 betrekt, 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, en er geen huurder over is, 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.

**9. WAARBORG DOOR DE HUURDER**

**Cfr. Art. 6.43**

**9.1 ALGEMEEN**

De waarborgregeling, vermeld in artikel 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet, 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.

* 1. **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 4.36, vierde lid.

De huurder heeft het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. De betalingen brengen intresten op voor de huurder tegen de intrestvoet, 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 stelt jaarlijks een overzicht ter beschikking van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

**9.3 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.

**9.4 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, 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.

**Als de verrekening van de kosten en lasten te wijten aan schade en noodzakelijke herstellingen om de woning opnieuw te kunnen verhuren niet mogelijk is op het moment van de opmaak van de afrekening, zal Tuinwijk zich baseren op een forfait (objectieve criteria).**

**De werken worden dan op een later tijdstip uitgevoerd en zullen op basis van deze prijzen ook kunnen bewezen worden naar de vertrokken huurder.**

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

**10. VERHAAL**

**Cfr. Art. 6.30**

**10.1 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° hij acht zich benadeeld door een beslissing van de verhuurder;

2° hij krijgt geen formele beslissing binnen een termijn van twee maanden nadat hij een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden of om een versnelde toewijzing te krijgen.

**10.2 PROCEDURE**

In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, 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. In het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de vermelde termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen.

De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal.

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

Als de verhuurder 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, wordt de voorrangsregel, vermeld in artikel 6.19, eerste lid, 4°, en artikel 6.22, eerste lid, 2°, toegepast. Als er binnen dertig dagen nadat de verhuurder de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de verhuurder wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de verhuurder.

De beslissingen, vermeld in het eerste lid, 1°, met uitzondering van de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, vermelden de verhaalsmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet worden ingediend, en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.

**11. HUURLASTEN**

Voor de leidraad die BV Tuinwijk hanteert om te bepalen of een door BV 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 woonmaatschappij, dan wel onder de huurlasten valt, dient verwezen te worden naar Bijlage III van het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen.

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

1. Onderhoudscontract voor boiler en/of cv-ketel, mechanische ventilatie, brandveiligheid, pompen regenputten, waterontharders, oproepsysteem aanleunwoningen (inbegrepen abonnements- en verbruikskosten), zonneboiler en reinigen panelen zonneboiler. Enkel de kosten verbonden aan normaal onderhoud worden doorgerekend.
2. De premiekost van de clausule 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. Voor de gebouwen die gepoetst worden door externe firma’s worden de facturen aangerekend. Waar interne poetsers staan, gebeurt de aanrekening op basis van een opgemaakt poetsschema. De verbruikte materialen worden eveneens doorgerekend.
4. Het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen aan appartementsgebouwen.
5. Het normaal onderhoud en de controle van de liften, inbegrepen de kosten voor periodieke keuringen.
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. Daar waar geen individuele tellers aanwezig zijn voor water gebeurt de jaarlijkse afrekening op basis van het aantal gezinsleden die effectief gedomicilieerd zijn op adres per 1/12/jaarx. Voor het gebouw Stationsstraat 38/40 wordt door middel van opname tussenmeter eerst een opdeling gemaakt tussen het verbruik van het winkelpand en het effectief verbruik bijvullen regenput. Daarna wordt de jaarlijkse afrekening op basis van het aantal gezinsleden die effectief gedomicilieerd zijn in het gebouw Stationsstraat 38 opgemaakt.
7. De kosten verbonden aan het verbruik van water, gas en elektriciteit in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften. De kosten elektriciteit verbonden aan installaties die aanwezig zijn op onze gebouwen waarvoor een huurkontrakt loopt, worden jaarlijks afgerekend op basis van aanwezige tussenmeters.
8. De kosten verbonden aan de firma die instaat voor de wachtdienst buiten de kantooruren.
9. Het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen en containers.
10. Het normaal onderhoud van de groenruimten.
11. Vergoeding zonnepanelen. De vergoeding, vermeld in artikel 6.25, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, is voor woningen die uitgerust zijn met een fotovoltaïsch zonne-energiesysteem
12. Voor het gebouw Hoedhaarstraat 9, dat deel uitmaakt van een groter geheel (mede-eigendom) wordt gewerkt met een maandelijks voorschot huurlast. Eenmaal per jaar zodra de afrekening wordt ontvangen van het voorbije boekjaar van de syndicus wordt conform andere aanrekeningen appartementsgebouwen in het patrimonium van BV Tuinwijk, na goedkeuring door het bestuur, een gedetailleerde afrekening bezorgt aan de huurders.

Voor **de kosten verbonden aan het individueel verbruik van** water, gas **en elektriciteit** **(punt 6),** huisvuil **(punt 9)** en de zonnepanelen **(punt 11)** en gebouwen waar een syndicus is aangesteld **(punt 12)** 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 maandelijkse afbetalingen. De jaarkost wordt bepaald in het jaar X, en aangerekend in de huurprijs als maandelijkse huurlast in het jaar X+1 ( systeem van afbetalingen ). Bij het verzenden van de jaarlijkse huurprijsherziening wordt, per woongelegenheid, een overzicht toegevoegd dat vermeldt hoe deze maandelijkse 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.

**12. VERMOGENSONDERZOEK**

In het kader van de eigendomsvoorwaarden in de Vlaamse Codex Wonen geeft de kandidaat-huurder en de huurder de toestemming ‘onderzoek binnen- en/of buitenlandse eigendom’ waarin uitdrukkelijk toelating wordt gegeven om zijn/haar persoonsgegevens en die van zijn/haar familieleden op te vragen en door te geven aan elke adviserende en/of onderzoeksinstantie inzake vermogensonderzoek in binnen of /buitenland – aangesteld door Tuinwijk.

De kandidaat-huurder die weigert om deze toestemming te ondertekenen, wordt niet ingeschreven.

De huurder die weigert om de toestemming te ondertekenen wordt opgeroepen in verzoening voor de bevoegde vrederechter.

De weigering om mee te werken aan het onderzoek naar binnen- of buitenlandse eigendom, kan aanleiding geven tot een contractuele wanprestatie, die kan leiden tot de ontbinding van de sociale huurovereenkomst.”

**13.1 Toewijzing garages, autostandplaatsen en bergingen**

De toewijzing van afzonderlijke garages/carports en/of parkeerplaatsen gebeurt in chronologische volgorde, met achtereenvolgens voorrang voor aanvragen door:

**1ste keuze**

* Huurder Tuinwijk
* 1ste garage (geen garage aan de huidige woning)
* Bezit voertuig

**2de keuze**

* Huurder tuinwijk
* 1ste garage (geen garage aan de huidige woning)
* Voor stockage

**3de keuze**

* Privé huurder
* 1ste garage

**4de keuze**

* Huurder Tuinwijk
* 2de garage (ook indien garage aan de woning)
* Bezit meerdere voertuigen

**5de keuze**

* Huurder Tuinwijk
* 2de garage (ook indien garage aan de woning)
* Voor stockage

**13.2 huurprijzen garages, autostandplaatsen en bergingen**

De huurprijzen voor garages, autostandplaatsen en bergingen zijn jaarlijks aanpasbaar per 01/01/jaarx, na beslissing bestuur. Voor de bergingen voorzien voor elektrische scooters wordt een forfaitaire vergoeding gevraagd die het elektriciteitsverbruik minimaal dekt. Ook dit forfait is jaarlijks aanpasbaar na beslissing van het bestuur.

**\* \* \* \***