



De Zonnige Woonst cvba

Rozenhoed 1 · 9220 Hamme
052-470 471
info@dezonnigewoonst.be
www.dezonnigewoonst.be

INTERN HUURREGLEMENT

RVB 7 oktober 2019

Dit intern huurreglement is een openbaar document waarin een aantal concrete regels zijn vastgelegd met betrekking tot de inschrijvingsvoorwaarden voor kandidaat-huurders en de toewijzingsregels van sociale woongelegenheden.

Dit intern huurreglement is gebaseerd op:

- het Kaderbesluit sociale huur Besluit Vlaamse Regering (BVR) dd 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij:
 - ❖ BVR 14 maart 2008;
 - ❖ BVR van 18 juli 2008;
 - ❖ BVR 10 oktober 2008;
 - ❖ BVR 6 februari 2009;
 - ❖ BVR 30 september 2011;
 - ❖ BVR 4 oktober 2013;
 - ❖ BVR 23 december 2016;
 - ❖ BVR 10 maart 2017.
- het Ministerieel Besluit 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;
- het Ministerieel Besluit van 2 december 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid;
- lokale toewijzingsreglementen van:
 - ❖ gemeente Hamme, goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 25 april 2012, gewijzigd op 25 februari 2015 en 16 september 2015 en goedgekeurd door de bevoegde minister op 12 oktober 2012 en 1 december 2015;
 - ❖ gemeente Temse, goedgekeurd door de gemeenteraad op 30 november 2009, gewijzigd op 30 januari 2012 en 21 december 2015 en goedgekeurd door de bevoegde minister op 20 april 2010 en 23 mei 2016;
 - ❖ gemeente Waasmunster, goedgekeurd door de gemeenteraad op 30 november 2012, gewijzigd op 20 november 2014 en 31 mei 2017 en goedgekeurd door de bevoegde minister op 2 april 2013 en 15 juni 2017.

De Raad van Bestuur van De Zonnige Woonst, Rozenhoed 1 te Hamme, heeft in zitting van 7 oktober 2019 haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend intern huurreglement.

Inhoudsopgave

I. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN VERVAT IN HET SOCIAAL HUURBESLUIT	2
I. 1. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN	2
I.2. KEUZE EN KEUZEDATA	5
I.3. REGISTERS	5
II. TOELATINGSVOORWAARDEN EN TOEWIJZINGSREGELS	6
II.2. TOEWIJZINGSREGELS	6
II.3. VERPLICHTE VERHUIS BIJ RENOVATIE VAN WONINGEN (ART 37 BIS KSH)	10
II.4. VERSNELD TOEWIJZEN	11
III. WEIGEREN VAN EEN TOEWIJZING	13
IV. SCHRAPPING OF SPLITSING VAN EEN KANDIDATUUR	14
IV.1. SCHRAPPING VAN EEN KANDIDATUUR (KSH, ARTIKEL 12§1)	14
IV.2. SPLITSING VAN EEN KANDIDATUUR (KSH, ARTIKEL 12§2)	15
V. GEMEENTELIJKE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN	16
V.1. LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT GEMEENTE TEMSE	16
V.2. LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT GEMEENTE HAMME	16
V.3. LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT GEMEENTE WAASMUNSTER	17
VI. ANDERE TOEWIJZINGSREGELS	17
VI.1. TOEWIJZINGSREGELS VOOR GARAGES, CARPORTS EN PARKEERPLAATSEN	17
VII. SPECIFIEKE INVULLING RATIONELE BEZETTING	18
VII. 1 ONDERBEZETTING	19
VIII. ONTBINDING EN BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST (KSH, ARTIKEL 31-33)	20
VIII.1. OPZEG DOOR DE HUURDER	20
VIII.2. OPZEG DOOR DE VERHUURDER	20
VIII.3. VAN RECHTSWEGE ONTBONDEN	22
IX. HUURWAARBORG	23
X. PLAATSBESCHRIJVING	24
XI. VERHAAL (KSH, ARTIKEL 30)	25
XII. HUURLASTEN	26
XIII. PRIVACYBELEID	27
XIV. NUTTIGE ADRESSEN	29
XV. BIJLAGEN	31
XV.1 LIJST MET VOORBEHOUDEN WONINGEN DOELGROEP KANDIDAAT-HUURDERS VANAF 65 JAAR VOOR HET PATRIMONIUM IN HAMME	31
XV.2 LIJST MET VOORBEHOUDEN WONINGEN DOELGROEP KANDIDAAT-HUURDERS VANAF 65 JAAR VOOR HET PATRIMONIUM IN TEMSE	35

I. Inschrijvingsvoorwaarden vervat in het sociaal huurbesluit

Het overzicht, zoals hierna weergegeven, 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 wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van het hoger vernoemde Kaderbesluit sociale huur (KSH) van 12 oktober 2007, en wijzigingen, waarvan tevens kopie bij de diensten kan worden opgevraagd.

I. 1. Inschrijvingsvoorwaarden

Het sociaal huurbesluit (KSH) bepaalt **4 voorwaarden**, te voldoen door de kandidaat-huurder, om ingeschreven te kunnen worden voor een sociale huurwoning (artikel 3 §1KSH):

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

Een persoon kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat hij een feitelijke partner is als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b) van de Vlaamse Wooncode. De verklaring op erewoord wordt geldig na validering door de referentiehuurder, die hoogstens één feitelijke partner tegelijkertijd kan erkennen.

- 1) Meerderjarig zijn. De kandidaat is minstens **18 jaar** op het ogenblik van de inschrijving of hij is een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van een erkende dienst.
- 2) Voldoen aan de inkomensvoorwaarden.¹ De kandidaat beschikt, samen met zijn gezinsleden, niet over een inkomen in het “**referentiejaar**”² dat de volgende grenzen overschrijdt:
 - 1° 24.852 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
 - 2° 26.934 euro voor een alleenstaande gehandicapte (als vermeld in artikel 1, 22°, b);
 - 3° 37.276 euro, verhoogd met 2.084 euro per persoon ten laste³ voor anderen.

Voorname grenzen zijn de maximum bedragen die van toepassing zijn voor inschrijving in het jaar 2019.

Het” **inkomen**” is gedefinieerd in artikel 1,15° van het Kaderbesluit. Ongeacht de periode waarop het inkomen betrekking heeft, wordt dat inkomen steeds geïndexeerd volgens de

¹ Voor de toetsing van de inkomens- en eigendomsvoorwaarde, worden de volgende personen niet meer als “gezinsleden” beschouwd:
1° de echtgenoot van de persoon die zich wil inschrijven, op voorwaarde dat wordt aangetoond dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht 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.

² Het referentiejaar is het derde jaar dat voorafgaat aan het jaar van de inschrijving. Bv. inschrijving in 2019 = inkomen uit jaar 2016.

³ Als persoon ten laste wordt beschouwd:

- de inwonende minderjarige kinderen of de kinderen waarvoor de kandidaat-huurder en/of huurder kinderbijslag of wezentoelage ontvangt;
- diegenen die na voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwd worden door de minister;
- de kinderen die niet inwonen bij de kandidaat-huurder, maar er wel op regelmatige basis verblijven. Als er geen formele beslissing kan voorgelegd worden, volstaat een verklaring op erewoord door beide ouders;
- de als ernstig gehandicapte erkende gezinsleden of gezinsleden erkend als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering.

gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing voorafgaat en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

Had de kandidaat-huurder geen inkomen tijdens het derde jaar dat aan de inschrijving voorafgaat, dan wordt het inkomen genomen van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd.

Ook indien het inkomen van het referentiejaar te hoog was, maar de kandidaat kan aantonen dat zijn huidig inkomen beneden het maximum gedaald is, kan hij ingeschreven worden.

De verhuurder kan in individuele gevallen afwijken van de inkomensvoorwaarde voor zover de persoon die zich wil inschrijven tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling. Conform artikel 1, 1° van het Kaderbesluit, wordt het actueel besteedbaar inkomen van de persoon die zich wil inschrijven in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen.

- 3) Voldoen aan de eigendomsvoorwaarden. De kandidaat heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland. De kandidaat of een van zijn gezinsleden is tevens 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 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 ontworicht 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.

De persoon die zich wil inschrijven, kan bewijzen dat hij voldoet aan de eigendomsvoorwaarde, via een verklaring op eer voor wat betreft de onroerende goederen in het buitenland.

Men kan wel worden **ingeschreven met eigendom** wanneer het gaat om een **uitzondering**:

- a. op basis van de beëindiging van het huwelijk: de woning of het perceel bestemd voor woningbouw die de kandidaat-huurder gedeeltelijk in volle eigendom heeft en die deel uitmaakt van een huwelijksgemeenschap wanneer de kandidaat-huurder kan aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworicht is;
- b. op basis van het kosteloos karakter van eigendomsverwerving: de woning of het perceel bestemd voor woningbouw die de kandidaat-huurder kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven (vb schenking of erfenis);
- c. op basis van een onteigeningsplan: een woning in het Vlaams Gewest, die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt en die bewoond wordt door een persoon die zich kandidaat wil stellen;

- d. op basis van woonkwaliteit: een woning in het Vlaams Gewest die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is. In dit geval moet de persoon die zich kandidaat wil stellen, de woning bewoond hebben op de datum waarop de woning onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of op de datum van het conformiteitsonderzoek dat aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode;
- e. het betreft een woning niet aangepast aan een fysieke handicap: een woning in het Vlaams Gewest die onaangepast is en die bewoond is door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen;

Een **onaangepaste woning** is een woning

- waarvan de omvang niet beantwoordt aan de woningbezetting, volgens de normen zoals weergegeven in artikel 5, §1, 3de lid van de Vlaamse Wooncode; (De omvang van de woning moet tenminste beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen inzake de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.)
- die niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een fysieke handicap (cfr. VWC; artikel 2, §1, 1ste lid, 11°).

Het directiecomité van de huisvestingsmaatschappij bepaalt, na verslag van de interne diensten, of er sprake is van onaangepastheid waarna inschrijven al dan niet mogelijk wordt.

- f. het betreft een ADL-woning: een woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning, vermeld in artikel 1, 8° van het besluit van de Vlaamse Regering van 16/06/1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in een sociale woonwijk;
- g. het gaat om een woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is;
- h. het gaat om een woning die moet worden ontruimd met toepassing van art 18, §2, tweede lid, art 26, 60, §3 en art 90,§1, vierde lid van de Vlaamse Wooncode;
- i. op basis van faillissement: De woning die bewoond wordt door een persoon die zich wil inschrijven en dit het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van art 16 van de Faillissementswet van 8/8/1997.
- 4) Ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters of hij en, in voorkomend geval zijn gezinsleden zijn ingeschreven op een referentieadres als vermeld in art 1 §2 van de wet van 19/7/1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten (inschrijving in het wachtregister volstaat niet!).

I.2. Keuze en keuzedata

De kandidaat-huurder maakt een voldoende ruime keuze binnen het patrimonium (KSH, artikel 10).

Het keuzeformulier in de inschrijvingsbundel, geeft de diverse mogelijkheden weer waarvoor een kandidaat kan opteren, dit rekening houdend met zijn gezinssamenstelling (rationele bezetting, zie verder).

De kandidaat-huurder kan op de volgende tijdstippen zijn voorkeuren wijzigen met behoud van inschrijvingsdatum/keuzedatum:

- bij iedere actualisatie van het inschrijvingsregister;
- als de kandidaat-huurder “gegronde” redenen heeft die bij de inschrijving of laatste actualisatie niet konden gemeld worden.
- wijziging in de gezinssamenstelling die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft;
- wijziging van de situatie die een invloed heeft op de toepassing van de voorrangsregels vermeld in artikel 19 en 20 van het Kaderbesluit Sociale Huur en in voorkomend geval door toepassing van de voorrangsregels voortvloeiende uit artikel 27, 28 en 29 van voornoemd besluit;
- als er woningen voor de eerste keer te huur zullen worden aangeboden, waarvan de verhuurder op 1 januari van het jaar waarin de laatste actualisatie plaatsvond nog niet op de hoogte was en die daardoor niet aan de kandidaat-huurders werden aangeboden bij de inschrijving of bij de actualisatie, maakt de verhuurder dat zo snel mogelijk bekend door duidelijke affichering in de kantoren en eventueel door andere communicatiemiddelen;
- daarbuiten kan de kandidaat-huurder, tussen twee actualisaties in, zijn voorkeur tot maximaal tot tweemaal toe tussentijds wijzigen met behoud van het inschrijvingsnummer en de inschrijvingsdatum (KSH, art 10 en MB 2008, artikel 10).

Bij inschrijving duidt de kandidaat-huurder de toekomstige referentiehurder aan. Deze aanduiding is definitief. De referentiehurder speelt een belangrijke rol om vast te stellen wie rechten kan doen gelden op de woning, hoe de uitzonderingen op het inkomen worden bepaald en wie eventueel het oorspronkelijk inschrijvingsnummer behoudt als het gezin besluit om apart te gaan kandideren.

Als de kandidaat-huurder 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. Voorbeelden hiervan zijn detentie, hospitalisatie,... Dat gemotiveerd verzoek kan op ieder moment gedaan worden, ofwel naar aanleiding van een aanbod van een sociale huurwoning. De kandidaat-huurder kan op ieder moment vragen om terug in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

I.3. Registers

De vorm, de inhoud en de wijze van bijhouden van het inschrijvingsregister wordt geregeld in Hoofdstuk II van het Ministerieel Besluit 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.

Naast het inschrijvingsregister wordt een openbaar inschrijvingsregister zonder persoonsgebonden gegevens opgemaakt. Dit openbare inschrijvingsregister wordt minstens op iedere eerste werkdag van de maand in overeenstemming gebracht met de wijzigingen in het inschrijvingsregister.

De digitale versie van dit register ligt tijdens de openingsuren van de huisvestingsmaatschappij ter inzage van de kandidaat-huurder.

II. Toelatingsvoorwaarden en toewijzingsregels

II.1. Toelatingsvoorwaarden

Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld onder I.1 hiervoor met uitzondering van de bijkomende voorwaarde:

In de volgende gevallen wordt de echtgenoot van de kandidaat-huurder niet mee in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de toelatingsvoorwaarden (KSH, artikel 14):

- 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.

Als de gevallen, vermeld onder I.1, 3), a en b van toepassing zijn, moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing of toetreding van een sociale huurwoning uit de onverdeeldheid treden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn te verlengen.

Als de gevallen, vermeld onder I.1, 3), c, d, e, f, g, h en i, van toepassing zijn, moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning de woning vervreemden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

II.2. Toewijzingsregels

De toewijzing van een sociale woning gebeurt door het beslissingsorgaan van de verhuurder, of de persoon of de personen die hij daartoe aanstelt. De raad van bestuur van De Zonnige Woonst delegerde deze taak aan de directeur en voorzitter (art. 7 van het huishoudelijk reglement).

De directeur en voorzitter stellen de toewijzingslijsten vast en bepalen per deellijst en per woning de volgorde van oproeping voor toewijzing. Afwijkingen kunnen enkel door het directiecomité worden goedgekeurd. Periodiek wordt door de directeur en voorzitter verslag uitgebracht over de toewijzing, weigering en aanvaarding van de woningen aan het

directiecomité en de raad van bestuur. De directeur en de sociale dienst zijn verder belast met de uitvoering.

In voorkomend geval kan het aanbod aan meerdere van de meest batig gerangschikte kandidaat-huurders tegelijk gedaan worden. In dat geval wordt het niet reageren of weigeren van het aanbod door een kandidaat-huurder uitsluitend in aanmerking genomen voor schrappingsgrond voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woongelegenheden aan de betrokken kandidaat-huurder. Als er meerdere kandidaat-huurders het aanbod aanvaarden, krijgt de eerst gerangschikte voorrang.

De kandidaat-huurder krijgt 15 kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, de tijd om te reageren op de toewijzingsbrief. Deze termijn wordt medegedeeld in de toewijzingsbrief. Tevens wordt erop gewezen in de toewijzingsbrief dat niet tijdig reageren wordt gelijkgesteld met een weigering van het aanbod.

De kandidaat-huurder wordt gewezen op de schrapping bij tweede weigering zoals vermeld in artikel 12, §1, eerste lid, 6° van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Bij weigering van een aangeboden woning, of bij niet reageren op een aanbod, zal gedurende een periode van 3 maanden volgende op dit aanbod, geen nieuwe woning worden aangeboden, tenzij de kandidaat-huurder hierom wel uitdrukkelijk een verzoek indient.

De toewijzingslijst voor een vrijkomende of nieuwe woongelegenheden wordt samengesteld op basis van een "deellijst". Op deze lijst komen slechts de kandidaat-huurders voor die een bepaald type huis en/of appartement hebben gekozen in een welbepaalde locatie.

Zij worden achtereenvolgens gerangschikt op:

1. de voorrangsregels zoals geregeld in het artikel 18,19,20,27,28 en 29 van het Kaderbesluit Sociale Huur;
2. het inschrijvingsnummer van de kandidaat-huurders.

Artikel 18 en volgende KSH leggen de toewijzingsregels voor sociale woongelegenheden vast. De toewijzingen moeten met name gebeuren met achtereenvolgens inachtneming van de volgende punten:

- steeds rekening houdend met een gepaste rationele bezetting van de sociale woningen volgens de criteria hieronder bepaald;
- met toepassing van de voorrangsregels die achtereenvolgens gelden voor sommige categorieën van kandidaat-huurders.

Het sociaal huurbesluit voorziet in dit verband zowel:

- een aantal absolute voorrangsregels (artikel 19);
- een aantal optionele voorrangsregels (artikel 20);
- eventuele voorrangsregels in het kader van bijzondere gemeentelijke toewijzingsreglementen (artikel 25 en volgende);
- volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen:
 1. cfr de gemeentelijke toewijzingsreglementen van de gemeente Temse en de gemeente Hamme geldt voor de woongelegenheden vermeld op de lijsten respectievelijk in

bijlage I en II een voorrang voor kandidaat-huurders die 65 jaar of ouder zijn op datum van de toewijzing;

2. 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;
3. de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode;
4. de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, §3, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning (dwz dat de huurder dient in te stemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, of als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toe);
5. die omwille van een beroepsprocedure worden in het gelijk gesteld, in toepassing van artikel 30, vierde lid van het kaderbesluit sociale huur;
6. de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, 26, 60, §3, en 90, §1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode opnieuw moet worden gehuisvest;
7. die huurder is van een woongelegenheden van De Zonnige Woonst welke niet voldoet aan de rationele bezetting en die wenst te verhuizen naar een woning die wel aan de rationele bezetting voldoet. Deze huurder moet wel steeds onmiddellijk en correct elke wijziging van zijn gezinssamenstelling aan De Zonnige Woonst gemeld en/of vooraf aangevraagd hebben. In geval van deze voorrang, geldt de inkomensvoorwaarde niet;
8. waarbij, op het moment van toewijzing, de gemelde gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden. Er wordt hem een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast met inachtneming van de voorrangsregels in art 19;
9. de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend 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;
- b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie 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.

Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van de verhuurder en komt in aanmerking voor een prioritaire mutatie, hoeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarden (KSH, artikel 19, 2^{de} lid).

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in 9°, 10° en 11° hierboven. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, vermeld onder 9°, 10° en 11° hiervoor, 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, 9° en 10°, 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. De voorrang, vermeld in 11° hiervoor, 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.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in 7° hiervoor, beantwoordt, kan na de tweede 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 9° of 10° 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.

Na deze verplichte voorrangsregels maakt De Zonnige Woonst daarenboven gebruik van de volgende optionele voorrangsregels.

De Zonnige Woonst verleent in gevolg van de lokale toewijzingsreglementen van de gemeenten Hamme, Temse en Waasmunster in de hiernavolgende volgorde voorrang (art. 20 KSH):

- in de gemeente Hamme:
 1. aan de kandidaat-huurder of zijn/haar partner die sinds geboorte onafgebroken of reeds 30 jaar in Hamme wonen of gewoond hebben;
 2. aan de kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar in Hamme wonen of gewoond hebben;

3. aan de kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner geweest zijn van Hamme;
 4. aan bewoners van Moerzeke, Kastel, Zogge of Sint-Anna voor woongelegenheden in die deeltkernen.
- in de gemeente Temse:
 1. aan kandidaat-huurders die de voorbije drie jaar in Temse gewoond hebben of er ooit tien jaar woonden;
 2. aan bewoners van Tielrode of Elversele voor woningen in die respectievelijke deelgemeente.
 - in de gemeente Waasmunster:
 1. aan kandidaat-huurders die sinds hun geboorte of reeds 30 jaar in de gemeente Waasmunster wonen of gewoond hebben;
 2. aan kandidaat-huurders die minimaal 15 jaar in Waasmunster wonen of gewoond hebben;
 3. aan kandidaat-huurders die de laatste 6 jaar minstens 3 jaar in de gemeente hebben gewoond of wonen.

In toepassing van KSH, art. 20, §1, 2° geeft De Zonnige Woonst voorrang aan kandidaat-huurders die nog geen huurovereenkomst hebben met een sociale huisvestingsmaatschappij. Deze voorrangsregel wordt voor het volledige patrimonium van De Zonnige Woonst toegepast.

Inwonende gezinsleden die uit het gezin willen vertrekken, genieten dus wel van die voorrang als zij het contract niet hebben getekend (b.v. kinderen die meerderjarig zijn geworden en op eigen benen willen staan, zij zouden anders geen kans maken op een sociale woning).

[II.3. Verplichte verhuis bij renovatie van woningen \(art 37 bis KSH\)](#)

Als de sociale huurwoning herstellingen nodig heeft die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die zonder vergoeding dulden, ongeacht de ongemakken die hij ervan ondervindt, en ook al moet hij gedurende de herstellingen het genot derven van een gedeelte van de woning.

Als die herstellingen langer dan veertig kalenderdagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

De huurder moet instemmen met een herhuisvesting als de verhuurder dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht (KSH, artikel 37bis). De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. De huurder hoeft bij de herhuisvesting niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

Bij een tijdelijke herhuisvesting kan de huurder het aanbod van een woning die voldoet aan de vereiste kwaliteitsnormen niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming van de huurdersverplichtingen. De huurder kan ook tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen. Bij deze 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, mag de te betalen huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden niet hoger liggen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt.

Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden is de huurder verplicht om terug te keren naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten. Als dat niet het geval is, verhuist de huurder naar een andere woning van de verhuurder. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg. Als de verhuurder 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. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.

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. In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

II.4. Versneld toewijzen

De Zonnige Woonst kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen (artikel 24 KSH) door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 20 KSH. De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard of aan specifieke doelgroepen.

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

Het directiecomité zal beslissen of een afwijking op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard wordt toegestaan of niet. De toezichthouder oefent het nodige toezicht uit op het versneld toewijzen. Bij een negatieve beoordeling door het toewijzingscomité zal de kandidaat-huurder hiervan schriftelijk in kennis gesteld worden.

Indien De Zonnige Woonst – na aanvraag van de kandidaat-huurder – geen afwijking wil toestaan, is een mogelijkheid tot verhaal voorzien met een aangetekende en gemotiveerde brief, gericht aan de toezichthouder.

Versneld toewijzen aan specifieke doelgroepen betekent concreet:

- Het OCMW dat ingevolge de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, kan ten behoeve van die dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is;
- een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand,

zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen;

- een centrum voor algemeen welzijnswerk kan ten behoeve van de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen:
 - 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat centrum op voorwaarde dat de jongere niet ouder is dan 21 jaar en niet valt onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand;
 - 2° een dakloze;
- een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

De verhuurder stelt als voorwaarde voor een toewijzing dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29bis KSH, aangeboden worden door de hierboven vernoemde aanvragers 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.

De verhuurder kan het verzoek alleen weigeren als:

- 1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- 2° niet wordt voldaan aan de voorwaarde die betrekking hebben op het voorzien van begeleiding;
- 3° hij in het jaar van de aanvraag al 5% toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in artikel 24, §2, eerste, tweede, derde en vierde lid KSH;
- 4° in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 28 KSH, 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 voormelde percentage van 5% 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 artikel 24, §2, eerste, tweede, derde en vierde lid, afspraken maken over de verdeling van de 5% toewijzingen en een spreiding van de toewijzingen over het jaar. De Zonnige Woonst maakte concrete afspraken met de gemeente Hamme en legde deze vast in een samenwerkingsprotocol. De bevoorrechte partners voor deze vorm van versneld toewijzen zijn Kindertehuis Dageraad (Spoor 56 vzw) en OCMW Hamme.

III. Weigeren van een toewijzing

Het kaderbesluit sociale huur voorziet ook dat **de huisvestingsmaatschappij de toewijzing kan weigeren** (artikel 22 KSH).

Deze weigering van toewijzing gebeurt voor de kandidaat-huurder die reeds huurder is of geweest is van de huisvestingsmaatschappij en:

- van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 98 § 3, 2°, van de Vlaamse Wooncode, namelijk:
wanneer er bij de huurder van de sociale woning ernstige of blijvende tekortkomingen met betrekking tot zijn verplichtingen vastgesteld werden. Een inbreuk op de bepalingen van artikel 92 § 3, eerste lid, 1°, 2° en 9° van de Wooncode wordt ondermeer gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming. Deze verplichtingen zijn:
 - a) de sociale huurwoning betrekken, in voorkomend geval samen met de toegewezen minderjarige kinderen, waarbij iedere wijziging van personen die de sociale huurwoning op een duurzame wijze bewonen, onmiddellijk aan de verhuurder dient gemeld te worden;
 - b) als huurder in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;
 - c) de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.
- hetzij wanbetaling is vastgesteld en wel voor zover de schulden bij deze verhuurder op het ogenblik van de toewijzing niet werden afgelost. In afwijking hiervan kan de verhuurder, de kandidaat-huurder die in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75 % van de schulden zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een 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 toewijzing niet geweigerd worden.

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 fysische of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder.

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

Aan de kandidaat-huurder die om voornoemde redenen een toewijzing geweigerd werd door de huisvestingsmaatschappij, wordt het aanbod van een nieuwe woning tijdens een periode van maximaal één jaar na datum van weigering opgeschort. Desgevallend kan na verloop van deze termijn en na evaluatie een nieuwe opschorting van maximaal één jaar toegepast worden.

De huisvestingsmaatschappij is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht, vermeld in artikel 30 KSH.

IV. Schrapping of splitsing van een kandidatuur

IV.1. Schrapping van een kandidatuur (KSH, artikel 12§1)

De huisvestingsmaatschappij gaat over tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister in de volgende gevallen:

- 1° als de kandidaat-huurder een woning die hem door de verhuurder aangeboden wordt, heeft aanvaard;
- 2° als bij de actualisatie ⁴ blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, 2°, of, in voorkomend geval, vermeld in artikel 29, §2;
- 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 ter kwader trouw 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 hem een woning door de verhuurder wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere 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 op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren; Tijdens de periode van drie maanden 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.
- 7° als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de verhuurder bij actualisatie van het register, vermeld in artikel 8, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en

⁴ Actualisatie: In alle oneven jaren worden de registers van kandidaten geactualiseerd. Men wordt dan aangeschreven met de vraag om de kandidatuur te bevestigen en nieuwe gegevens te bezorgen. Wie binnen de wettelijke gestelde termijnen niet reageert op deze vraag, de herinneringsbrief of niet meer voldoet aan de voorwaarden, wordt geschrapt. De datum van schrapping is de eerste dag na de termijn waarbinnen de kandidaat-huurder moest reageren op de herinneringsbrief of in het laatste geval de datum waarop de schriftelijke mededeling van schrapping wordt verstuurd.

na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

De verhuurder beslist om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister als een brief onbestelbaar terugkeert bij actualisatie van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat hij de brief bij actualisatie 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.

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.

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 6°.

IV.2. Splitsing van een kandidatuur (KSH, artikel 12§2)

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

V. Gemeentelijke toewijzingsreglementen

Een gemeente of intergemeentelijk samenwerkingsverband kan, in overleg met de relevante huisvestings- en welzijnsactoren, een specifiek toewijzingsreglement opstellen (artikel 25 – 29). Dit moet onderbouwd worden met objectieve gegevens en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde.

De goedgekeurde bepalingen uit het toewijzingsreglement moeten geïntegreerd worden in het intern huurreglement en de verhuurder bezorgt het gewijzigde intern huurreglement onmiddellijk aan de toezichthouder.

Er mogen geen tegenstrijdigheden bestaan tussen het intern huurreglement en het (inter)gemeentelijk toewijzingsreglement. Het reglement kan (binnen duidelijk omschreven beperkingen) bepalingen bevatten betreffende:

- de lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente (artikel 27);
- de woonbehoefte van specifieke doelgroepen in de gemeente (artikel 28);
- het bewaken of herstellen van de leefbaarheid in bepaalde wijken of wooncomplexen (artikel 29 KSH).

V.1. Lokaal toewijzingsreglement gemeente Temse

Binnen de gemeente Temse wordt o.b.v. het gemeentelijk toewijzingsreglement prioriteit verleend aan:

- kandidaat-huurders die de voorbije drie jaar in Temse gewoond hebben of er ooit tien jaar gewoond hebben;
- bewoners van Tielrode of Elversele voor woningen in die respectievelijke deelgemeente.

Bovendien geldt er een bijkomende prioriteit voor:

- personen van minstens 65 jaar oud voor woningen die in als bejaardenwoningen werden gecatalogeerd (zie bijlage).

V.2. Lokaal toewijzingsreglement gemeente Hamme

Het lokaal toewijzingsreglement voor de gemeente Hamme bepaalt dat er, na toepassing van de verplichte voorrangsregels, prioriteit gegeven wordt aan:

- de kandidaat-huurder of zijn/haar partner die sinds geboorte of reeds 30 jaar op het grondgebied van de fusiegemeente Hamme wonen of gewoond hebben;
- kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar in Hamme wonen of gewoond hebben;
- kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner geweest zijn van Hamme.

Bovendien gelden er bijkomende voorrangsregels voor:

- bewoners van Moerzeke, Kastel, Zogge of Sint-Anna voor woongelegenheden in die deukernen;
- personen van minstens 65 jaar oud voor specifieke bejaardenwoningen (zie bijlage);
- rolstoelgebruikers voor woningen die als rolstoelwoningen werden gecatalogeerd.

V.3. Lokaal toewijzingsreglement gemeente Waasmunster

Binnen de gemeente Waasmunster wordt o.b.v. het gemeentelijk toewijzingsreglement achtereenvolgens voorrang verleend aan:

- kandidaat-huurders die bij toewijzing sinds hun geboorte of reeds 30 jaar in de gemeente Waasmunster wonen of gewoond hebben;
- kandidaat-huurders die minimaal 15 jaar in Waasmunster wonen of gewoond hebben;
- kandidaat-huurders die de laatste 6 jaar minstens 3 jaar in de gemeente hebben gewoond of wonen.

VI. Andere toewijzingsregels

VI.1. Toewijzingsregels voor garages, carports en parkeerplaatsen

Bij de toewijzing van afzonderlijke garages/carports en/of parkeerplaatsen wordt achtereenvolgens voorrang verleend conform de chronologische inschrijvingsdatum aan:

- sociale huurders in het bezit van een wagen of motor met geldig kentekenbewijs;
 - die nog geen garage, carport of parkeerplaats huren;
 - die al een garage, carport of parkeerplaats huren;
- sociale huurders in het bezit van een bromfiets of aangepast vervoermiddel omwille van ziekte of handicap;
 - die nog geen garage, carport of parkeerplaats huren;
 - die al een garage, carport of parkeerplaats huren;
- anderen in het bezit van een wagen of motor met geldig kentekenbewijs.

VII. Specifieke invulling rationele bezetting

De rationele bezetting van een woonegelegenheid (KSH, artikel 1 °23) wordt als volgt vastgelegd op basis van:

- woningtype en – grootte: op basis van aantal slaapkamers;
- de gezinssamenstelling en in voorkomend geval specifieke gezinssituatie en fysieke toestand van de gezinsleden;
- specifieke omkadering voor woningcomplexen of delen van een complex.

De factoren die de bezettingsgraad van een woonegelegenheid bepalen, in functie van de samenstelling van het gezin, zijn het aantal beschikbare slaapkamers binnen deze woonegelegenheid.

Onder gezinnen worden zowel de éénouder- als de twee-oudergezinnen verstaan.

De rationele bezettingsgraad per woonegelegenheid bij toewijzing wordt door De Zonnige Woonst als volgt vastgelegd:

Gezinssamenstelling	aantal extra inwonende personen	aantal slaapkamers	
Alleenstaande of 2 volwassenen met partnerrelatie	0	1	2
	1	2	3
	2	3	4
	3	3	4
	4	3	4
	5	4	5
	6 en meer	5	

Indien de kandidaat-huurder zich wenst in te schrijven voor een woning die niet voldoet aan de rationele bezetting, zal deze woning slechts worden toegewezen aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert voor zover er voor die woning geen andere kandidaat-huurders met een aangepaste rationele bezetting zijn ingeschreven.

Bij het bepalen van de gezinsgrootte zal tevens rekening gehouden worden met de kinderen die geplaatst zijn, of waarvoor de kandidaat-huurder een omgangsrecht heeft of het co-ouderschap uitoefent en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. De kandidaat-huurder dient bij zijn inschrijving aan te geven of hij de nodige ruimte wenst om de kinderen die niet permanent bij hem/haar wonen te huisvesten.

Met kinderen die meerderjarig worden, zal rekening blijven gehouden worden zolang zij de leeftijd van 25 jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijds verblijf in de woning blijft voortduren.

In het laatste geval zullen deze kinderen opgenomen worden in het inschrijvingsregister.

VII. 1 Onderbezetting

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners groter is dan 1.

Als een huurder een woning betreft die niet langer aangepast is aan de rationele bezetting, kan hij zich inschrijven voor een kleinere woning en via de toepassing van art. 19 1^{ste} lid, 3^o van het KSH de woning laten toewijzen (mutatie).

De verhuurder streeft ernaar om onderbezetting zoveel mogelijk via vrijwillige mutaties weg te werken.

Om grotere woningen vrij te maken voor gezinnen die overbezet wonen in een sociale huurwoning of gezinnen die op de wachtlijst staan, kan De Zonnige Woonst dwingend optreden in het geval van onderbezetting door een aanbod te doen dat aan vier voorwaarden moet voldoen:

- de woning moet voldoen aan de bezettingsnormen zodat ze niet opnieuw onderbezet zou zijn;
- de aangeboden woning moet liggen binnen een straal van 5 km van de huidige woning;
- de reële huurprijs vermeerderd met alle huurlasten ligt niet hoger dan de reële huurprijs en alle lasten van de huidige woning;
- tussen de 1^{ste} weigering en het volgende aanbod van een andere woning moete een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.

Als de huurder tweemaal een valabel aanbod weigert:

- zal in het geval de huurder een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend van 31 euro (in 2019, jaarlijks geïndexeerd) per slaapkamer volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt.
- zal bij een huurder met een huurovereenkomst van negen jaar de huurovereenkomst niet verlengd worden als de huurder op het einde van de huurperiode of één van de verlengde periodes nog steeds onderbezet woont.

VIII. Ontbinding en beëindiging van de huurovereenkomst (KSH, artikel 31-33)

De huurovereenkomst kan worden opgezegd door elke huurder en door de verhuurder, steeds met een aangetekende brief. De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven. In bepaalde gevallen kan de huurovereenkomst ook 'van rechtswege worden ontbonden'.

Vanaf 1 maart 2017 worden huurovereenkomsten gesloten voor bepaalde duur, namelijk negen jaar, verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar als voldaan is aan een aantal voorwaarden. Als er niet voldaan is aan deze voorwaarden, wordt de huurovereenkomst opgezegd en de laatste dag van de opzeggingstermijn valt in principe samen met de laatste dag van de negenjarige termijn of van de verlengde termijn.

Huurders die een huurovereenkomst met onze maatschappij ondertekenden voor 1 maart 2017 behouden hun huurovereenkomst van onbepaalde duur.

VIII.1. Opzeg door de huurder

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet. Zolang de referentiehurder en/of zijn wettelijke partner blijft wonen, is er geen opzeggingstermijn. Enkel voor de laatst overblijvende referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, tenzij hij naar een woonzorgcentrum of een voorziening voor opvang, behandeling en begeleiding van personen met een handicap verhuist. In dat geval bedraagt de opzeggingstermijn slechts een maand.

VIII.2. Opzeg door de verhuurder

De verhuurder kan de huurovereenkomst in volgende vijf gevallen opzeggen. Als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt, geldt dat voor iedereen die in de woning woont.

1° Verwerven van eigendom

als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.

als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een perceel dat bestemd is voor woningbouw, gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan 5 jaar.

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

Als een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw kosteloos wordt verworven, en men wenst niet opgezegd te worden, kan men de woning of het perceel dat bestemd is voor woningbouw vervreemden (verkopen, schenken). Voor een woning moet dat gebeuren binnen een termijn van een jaar na de verwerving. Voor een perceel

bestemd voor woningbouw is dat vijf jaar. De huurder kan aan de verhuurder vragen om de termijn van een jaar te verlengen als hij daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren.

2° Problemen met de huurder

als één van de huurders blijvend zijn verplichtingen als huurder niet nakomt (Vlaamse Wooncode artikel 92, §3, 1^{ste} lid en KSH artikel 32). De opzeggingstermijn bedraagt dan drie maanden.

3° Fraude

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

4° Inkomen

De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst of verlengde periode. De huurder kan de verhuurder verzoeken om de huurovereenkomst te verlengen als:

- de huurder kan aantonen dat het huidige inkomen van de huurders, berekend over die opeenvolgende maanden en geëxtrapoleerd naar 12 maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125% ligt;
- de huurder kan aantonen dat het pensioen werd aangevraagd of dat hij de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervalddag van de huurovereenkomst en dat hij ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt;
- de huurders van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoefte.

Voor huurovereenkomsten van onbepaalde duur geldt:

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. De opzeggingstermijn bedraagt dan 12 maanden. De Zonnig Woonst heeft evenwel beslist om deze opzeggingsgrond momenteel niet toe te passen.

5° Bezettingsgraad

De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. De verhuurder betekent een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst of verlengde periode. Deze opzeggingsgrond is niet van toepassing als de huurder geen onderbezette woning bewoont of als de huurder onderbezette woont maar geen of maar één aangepast aanbod voorafgaand aan de opzegging heeft gekregen.

VIII.3. Van rechtswege ontbonden

Als de laatst overgebleven referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner overlijdt, de huurovereenkomst opzegt of de woning verlaat zonder opzeg, wordt de huurovereenkomst automatisch ontbonden voor de nog overblijvende huurders. De overblijvende huurders mogen dan nog zes maanden in de woning blijven. Op die manier hebben ze nog de tijd om een andere woning te zoeken. Als de laatste huurder toch sneller uit de woning wil, dan kan dit. Hij moet dan wel drie maanden op voorhand aan de verhuurder de datum van vertrek doorgeven. Omwille van billijkheidsredenen kan de verhuurder beslissen om die ontbindingstermijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar.

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

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

De huurovereenkomst wordt ook van rechtswege ontbonden als de huurders verhuizen naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder. In dat geval vindt de ontbinding plaats op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

Als een huurder die niet gehuwd is met een andere huurder en de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, 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, de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en hij heeft de huurovereenkomst niet opgezegd, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt op voorwaarde dat de overblijvende huurder 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 bewijsstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de verhuurder worden gebracht. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van het neerleggen van de bewijsstukken door de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

IX. Huurwaarborg

Bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt een waarborg gesteld (KSH, artikel 37). De huisvestingsmaatschappij laat volgende systemen van waarborgen toe:

- waarborg wordt in handen van de verhuurder gestort;
- een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst;
- een schriftelijke borgstelling van het OCMW;
- de gespreide betaling van de waarborg aan de verhuurder.

Waarborg wordt in handen van de verhuurder gestort

In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee keer de basishuurprijs maar nooit meer dan een vastgesteld bedrag, dat jaarlijks wordt geïndexeerd (**voor 2019 bedraagt dit 983 EUR**). De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

Een schriftelijke garantie van het OCMW

In afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst, geeft het OCMW een schriftelijke garantie aan de verhuurder dat de waarborg zal worden gestort. In dat geval mag de waarborg niet meer dan **twee keer de basishuurprijs** bedragen.

Een schriftelijke borgstelling van het OCMW

Het OCMW stelt zich in dat geval garant voor de verplichtingen van de huurder met betrekking tot de waarborg.

Een gespreide betaling van de waarborg aan de verhuurder

De huurder heeft het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen aan de verhuurder samen te stellen. De voorwaarden en de betalingstabel worden opgenomen in een bijlage die bij de huurovereenkomst wordt gevoegd en die wordt ondertekend voor kennisname door de huurder.

Als de huurder gebruik wil maken van het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen, betaalt hij daarvoor een **administratieve vergoeding**. Deze vergoeding is jaarlijks indexeerbaar en bedraagt **13 EUR voor 2019**. 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 contractuele huurprijs voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling II van hoofdstuk VIII of met de reële huurprijs voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling I van hoofdstuk VIII.

Het saldo van de waarborg, verhoogd met de administratieve vergoeding, vermeld in het eerste lid, betaalt hij in de maximaal 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 maximale 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 verhuurder bezorgt jaarlijks een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

Als de huurovereenkomst beëindigd wordt, wordt de waarborg plus de intresten vrijgegeven. Eventuele gemaakte kosten (bv. schade aan de woning) of schulden bij De Zonnige Woonst (bv. achterstallige huur) worden afgehouden van de waarborg. In principe wordt de waarborg 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 vastgestelde schade niet haalbaar is.

Als de verrekening van de huurlasten die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen de termijn van drie maanden, 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. (KSH, artikel 34)

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

Een huurwaarborg wordt overgezet naar de overblijvende huurder van categorie A of B wanneer de hoofdhuurder de woning verlaat of komt te overlijden.

X. Plaatsbeschrijving

De huurder betaalt niet voor de plaatsbeschrijving, vermeld in artikel 97, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode, tenzij de plaatsbeschrijving gebeurt door een deskundige die de vrederechter heeft aangewezen in het geval er geen overeenstemming is over de plaatsbeschrijving tussen huurder en verhuurder.

De plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt opgemaakt voor de ingenottreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. Dit document wordt toegevoegd bij de huurovereenkomst en ze wordt tegensprekelijk door huurder en verhuurder ondertekend. De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de huurovereenkomst wordt opgemaakt binnen een maand na de beëindiging van de huurovereenkomst.

XI. Verhaal (KSH, artikel 30)

Voor de hierna vermelde beslissingen van de verhuurder 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 om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
- 2° de beslissing om geen versnelde toewijzing zoals vermeld in artikel 24 toe te staan;
- 3° de beslissing om het actueel besteedbaar inkomen niet te willen hanteren;
- 4° de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;
- 5° de beslissing om de toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder te weigeren;
- 6° 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;
- 7° de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, tweede lid, te weigeren;
- 8° de beslissing, naar aanleiding van een uitdrukkelijk verzoek, om de kandidaat-huurder niet op te nemen in het referentiebestand voor de Vlaamse Huurpremie, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders;
- 9° de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen;
- 10° de beslissing om op het einde van de huurperiode in geval van een huurovereenkomst van 9 jaar niet in te gaan op het verzoek om de opzegging van de huurovereenkomst in te trekken;

Voor 1° geldt:

Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen het jaar na de datum van de betwiste toewijzing.

Voor 2 tot en met 9° geldt:

Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing.

Voor 10° geldt:

Betrokkene moet een gemotiveerd verzoekschrift aangetekend verzenden binnen een termijn van 30 dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte post van de beslissing van de verhuurder. De datum van afgifte op de post van het beroepschrift geldt als datum van indiening van het verzoekschrift.

Contactgegevens van de toezichthouder:

Agentschap Wonen Vlaanderen – Afdeling Toezicht
Havenlaan 88 bus 22 1000 Brussel
tel 02/553.22.00

XII. Huurlasten

De huurder betaalt kosten en lasten overeenkomstig artikel 1, §1, 1° van bijlage III van het Sociaal Huurbesluit. De hiernavolgende kosten en lasten kunnen maandelijks worden aangerekend aan de huurders door middel van een voorafbetaling, dewelke jaarlijks dan ook afgerekend worden:

- 1° de kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;
- 2° de kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;
- 3° de kosten verbonden aan :
 - a) het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal;
 - b) het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
 - c) ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;
 - d) het normaal onderhoud en de controle van liften, brandblusinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en beveiligingssystemen;
 - e) de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik;
- 4° de door de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard;
- 5° 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, evenals de werkingskosten van de verhuurder betreffende het behandelen van schadedossiers.

De verhuurder bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend. Dat overzicht omvat minimaal voor elke uitgavenpost:

- 1° de totale kostprijs die aan de huurders wordt toegewezen voor het afgelopen jaar, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen;
- 2° de aan de huurder toe te wijzen kostprijs;
- 3° in voorkomend geval de reeds betaalde voorafbetaling en het nog te betalen saldo;
- 4° de voorafbetaling of afbetaling die het komende jaar zal worden aangerekend.

De verhuurder stelt op eenvoudige vraag informatie over de verdeelsleutels die gehanteerd werden om de kostprijs, vermeld in het derde lid, 2°, te berekenen, ter beschikking van de huurder.

Bij de jaarlijkse afrekeningen van de huurlasten zullen eventuele tegoeden verrekend worden met openstaande schulden ten aanzien van De Zonnige Woonst (bv. huurachterstal).

XIII. Privacybeleid

Welke informatie bewaart De Zonnige Woonst?

De Zonnige Woonst houdt volgende informatie over haar (kandidaat-)huurders bij:

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

Als een kandidatuur of huurcontract stopt, bewaart De Zonnige Woonst de gegevens nog 10 jaar. Dit is volgens de archiefwet.

Waar vraagt De Zonnige Woonst informatie op?

De Zonnige Woonst ontvangt heel wat informatie van haar (kandidaat-)huurders zelf. (Kandidaat-)huurders zijn altijd verplicht correcte informatie te geven. Doet de (kandidaat-)huurder dit niet? Dan kan deze mogelijk geen sociale woning meer huren, geen huurpremie meer krijgen of moet men een ontvangen huurpremie terugbetalen. Een strafrechtelijke vervolging kan ook.

De Zonnige Woonst verkrijgt ook informatie van:

- 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, geboorteplaats en datum, 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 + RR nr. 34/2018 van 16 mei 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 geeft De Zonnige Woonst informatie?

De Zonnige Woonst bezorgt 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)

Kunnen (kandidaat-)huurders informatie controleren en/of aanpassen?

Een (kandidaat-)huurder kan zijn of haar informatie altijd controleren. Stuur hiervoor een e-mail naar inschrijvingen@dezonnigewoonst.be (kandidaat-huurder) of huren@dezonnigewoonst.be (huurder) of een brief naar Rozenhoed 1 te 9220 Hamme. De Zonnige Woonst bezorgt dan deze informatie.

Is iets niet correct? Dan kan de betrokkene dit laten aanpassen. De foutieve informatie zal De Zonnige Woonst niet meer gebruiken.

Bent u niet akkoord met hoe De Zonnige Woonst uw informatie verwerkt?

Vindt u dat De Zonnige Woonst onterecht informatie heeft? Dan kunt u vragen om deze informatie te wissen of om ze te bewaren, maar niet meer te gebruiken. Stuur hiervoor een e-mail naar: inschrijvingen@dezonnigewoonst.be (kandidaat-huurder) of huren@dezonnigewoonst.be (huurder) of een brief naar Rozenhoed 1 te 9220 Hamme.

Ook kunt u een klacht indienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit via contact@apd-gba.be of via brief naar Drukpersstraat 35, 1000 Brussel. Vermeld in deze e-mail of brief waarom u niet akkoord bent. De Gegevensbeschermingsautoriteit zal uw klacht behandelen.

Wenst u meer informatie over privacy?

Heeft u vragen over uw informatie?

Dan kunt u terecht bij onze verantwoordelijke privacy, Kevin Caers, via privacy@dezonnigewoonst.be, Rozenhoed 1 te 9220 Hamme. 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 Gegevensbeschermingsautoriteit. Meer informatie vindt u op www.gegevensbeschermingsautoriteit.be.

XIV. Nuttige adressen

Gemeente Hamme

Adres: Marktplein 1 – 9220 Hamme
Dienst welzijn: 052/47.55.86 of welzijn@hamme.be
Dienst huisvesting: 052/47.55.63 of cco@hamme.be
Website: www.hamme.be

OCMW Hamme

Adres: Dampstraat 39 – 9220 Hamme
Telefoon: 052/26.13.33
E-mail: info@ocmwhamme.be
Website: www.hamme.be/ocmw

Gemeente Temse

Adres: AC De Zaat, Frans Boelplein 1 – 9140 Temse
Dienst huisvesting: 03/710.12.44 of huisvesting@temse.be
Website: www.temse.be

OCMW Temse

Adres: Kouterstraat – 9140 Temse
Telefoon: 03/710.25.04
Website: www.ocmwtemse.be

Gemeente Waasmunster

Adres: Vierschaar 1 – 9250 Waasmunster
Telefoon: 052/46.00.11
Website: www.waasmunster.be

Sociaal Huis Waasmunster/OCMW Waasmunster

Adres: Molenstraat 41 te 9250 Waasmunster
OCMW, telefoon: 052/251.300, info@ocmwwaasmunster.be
Dienst Sociale Zaken, telefoon: 052/251.396, info@sociaalhuiswaasmunster.be

Agentschap Integratie en inburgering - hoofdzetel

Adres: Tour&Taxis Havenlaan 86C bus 212 – 1000 Brussel
Telefoon: 02/205.00.50
Website: www.integratie-inburgering.be –
U vindt via dit Agentschap de verwijzing naar alle regionale contactpunten.

Regionaal onthaalbureau Integratie en Inburgering Oost-Vlaanderen

Adres: Elf Julistraat 39 C – 9000 Gent
Telefoon: 09/321.86.00
E-mail: oostvlaanderen@integratie-inburgering.be
Website: <https://www.integratie-inburgering.be/oost-vlaanderen>

Integratie en Inburgering contactpunt Hamme

Adres: gemeentehuis Hamme – dienst welzijn, Marktplein 1 – 9220 Hamme
Telefoon: 09/321 86 00
E-mail: welzijn@hamme.be

Huis van het Nederlands Brussel vzw

Adres: Philippe De Champagnelaan 23 – 1000 Brussel
Telefoon: 02/501.66.60
e-mail: info@huisnederlandsbrussel.be
Website: www.huisnederlandsbrussel.be

Kindertehuis Dageraad (Spoor 56 vzw)

Adres: Jagerstraat 32 – 9220 Hamme
Telefoon: 052/47.25.64
E-mail: info@spoor56.be
Website: www.spoor56.be

XV. Bijlagen

XV.1 Lijst met voorbehouden woningen doelgroep kandidaat-huurders vanaf 65 jaar voor het patrimonium in Hamme

PRIEEL 1
PRIEEL 2
PRIEEL 3
PRIEEL 4
PRIEEL 5
PRIEEL 6
PRIEEL 7
PRIEEL 8
PRIEEL 9
PRIEEL 10
PRIEEL 11
PRIEEL 12
PRIEEL 13
PRIEEL 14
PRIEEL 15
PRIEEL 16
PRIEEL 17
PRIEEL 18
DENNENSTRAAT 1 2
DENNENSTRAAT 1 12
DENNENSTRAAT 1 21
POPULIERENSTRAAT 16 G
POPULIERENSTRAAT 25
PRIEEL 20
PRIEEL 21
T SPINNEWIEL 1
T SPINNEWIEL 2
T SPINNEWIEL 3
T SPINNEWIEL 4
T SPINNEWIEL 5
T SPINNEWIEL 6
T SPINNEWIEL 7
T SPINNEWIEL 8
T SPINNEWIEL 9
T SPINNEWIEL 10
T SPINNEWIEL 11
T SPINNEWIEL 12
T SPINNEWIEL 13
T SPINNEWIEL 14
T SPINNEWIEL 15
T SPINNEWIEL 16
T SPINNEWIEL 18
T SPINNEWIEL 19
T SPINNEWIEL 20
T SPINNEWIEL 21
T SPINNEWIEL 22
T SPINNEWIEL 23
T SPINNEWIEL 24

KLAPROOSLAAN 1
KLAPROOSLAAN 3
KLAPROOSLAAN 5
KLAPROOSLAAN 7
LEEUWERIKENLAAN 44
LEEUWERIKENLAAN 46
LEEUWERIKENLAAN 48
LEEUWERIKENLAAN 50
LEEUWERIKENLAAN 52
LEEUWERIKENLAAN 54
LEEUWERIKENLAAN 56
LEEUWERIKENLAAN 58
STRIJDESLAAN 62
STRIJDESLAAN 64
STRIJDESLAAN 66
STRIJDESLAAN 68
STRIJDESLAAN 70
STRIJDESLAAN 72
STRIJDESLAAN 74
STRIJDESLAAN 76
KLEINE MANDEMAKERSTRAAT 1
KLEINE MANDEMAKERSTRAAT 3
KLEINE MANDEMAKERSTRAAT 5
MANDEMAKERSTRAAT 22
MANDEMAKERSTRAAT 24
MANDEMAKERSTRAAT 26
MANDEMAKERSTRAAT 28
KLEINE MANDEMAKERSTRAAT 2
KLEINE MANDEMAKERSTRAAT 4
KLEINE MANDEMAKERSTRAAT 6
KLEINE MANDEMAKERSTRAAT 8
KLEINE MANDEMAKERSTRAAT 10
KLEINHULST 37
KLEINHULST 39
KLEINE MANDEMAKERSTRAAT 12
MANDEMAKERSTRAAT 30
MANDEMAKERSTRAAT 32
MANDEMAKERSTRAAT 34
MANDEMAKERSTRAAT 36
POSTHOORNSTRAAT 6
POSTHOORNSTRAAT 10
POSTHOORNSTRAAT 50
POSTHOORNSTRAAT 54
CALVARIEBERG 4
CALVARIEBERG 6
CALVARIEBERG 10
CALVARIEBERG 16
CALVARIEBERG 18
CALVARIEBERG 22
CALVARIEBERG 26
CALVARIEBERG 30
MANDEMAKERSTRAAT 49
MANDEMAKERSTRAAT 51
MANDEMAKERSTRAAT 53
MANDEMAKERSTRAAT 55

KLEINHULST 56
KLEINHULST 58
KLEINHULST 60
KLEINHULST 62
KLEINHULST 64
KLEINHULST 66
KLEINHULST 68
KLEINHULST 70
KLEINHULST 70 B
CALVARIEBERG 3
MANDEMAKERSTRAAT 41
MANDEMAKERSTRAAT 43
MANDEMAKERSTRAAT 45
KLEINHULST 23
KLEINHULST 25
KLEINHULST 27
KLEINHULST 29
KLEINHULST 31
KLEINHULST 31 B
KLEINHULST 31 D
PEPERSTRAAT 21 1
PEPERSTRAAT 21 31
PEPERSTRAAT 21 2
PEPERSTRAAT 21 32
PEPERSTRAAT 23 1
PEPERSTRAAT 23 11
PEPERSTRAAT 23 21
PEPERSTRAAT 23 31
PEPERSTRAAT 23 2
PEPERSTRAAT 23 12
PEPERSTRAAT 23 22
PEPERSTRAAT 23 32
SLANGSTRAAT 46 A12
SLANGSTRAAT 46 A2
SLANGSTRAAT 46 A22
SLANGSTRAAT 46 B1
SCHOOLSTRAAT 1 1
SCHOOLSTRAAT 3 1
SCHOOLSTRAAT 3 2
SCHOOLSTRAAT 5 1
SCHOOLSTRAAT 3 11
SCHOOLSTRAAT 3 12
SCHOOLSTRAAT 3 21
SCHOOLSTRAAT 3 22
SCHOOLSTRAAT 3 31
SCHOOLSTRAAT 3 32
SCHOOLSTRAAT 3 33
SCHOOLSTRAAT 3 34
MARKTPLEIN 46 31
ALBRECHT RODENBACHLAAN 58
ALBRECHT RODENBACHLAAN 61
ALBRECHT RODENBACHLAAN 62
ALBRECHT RODENBACHLAAN 63
ALBRECHT RODENBACHLAAN 64
ALBRECHT RODENBACHLAAN 68

KARDINAAL JOZEF CARDIJNLAAN 61
KARDINAAL JOZEF CARDIJNLAAN 64
KARDINAAL JOZEF CARDIJNLAAN 65
KARDINAAL JOZEF CARDIJNLAAN 69
VELDSTRAAT 98
VELDSTRAAT 100
VELDSTRAAT 110
VELDSTRAAT 112
VELDSTRAAT 68
VELDSTRAAT 70
VELDSTRAAT 72
VELDSTRAAT 74
VELDSTRAAT 76
VELDSTRAAT 78
VELDSTRAAT 82
VELDSTRAAT 84
VELDSTRAAT 86
VELDSTRAAT 88
VELDSTRAAT 90
VELDSTRAAT 92
VELDSTRAAT 94
VELDSTRAAT 96
NOORDSTRAAT 31 1
NOORDSTRAAT 31 2
BAANTJE 21
BAANTJE 25
BAANTJE 29
BAANTJE 33
MUSEUMSTRAAT 13
MUSEUMSTRAAT 17
MUSEUMSTRAAT 21
MUSEUMSTRAAT 25
NEERLANDT 35 1
NEERLANDT 37 1
NEERLANDT 35 2
NEERLANDT 37 2
SINT-MARTENSOMMEGANGSTRAAT 7 1
SINT-MARTENSOMMEGANGSTRAAT 9 1
SINT-MARTENSOMMEGANGSTRAAT 11 1
SINT-MARTENSOMMEGANGSTRAAT 11 A1
SINT JOZEFSTRAAT 7 1
SINT JOZEFSTRAAT 9 1
BAASRODEVEERSTRAAT 15 A1
BAASRODEVEERSTRAAT 15 B1
BAASRODEVEERSTRAAT 15 C1
BAASRODEVEERSTRAAT 15 D1

XV.2 Lijst met voorbehouden woningen doelgroep kandidaat-huurders vanaf 65 jaar voor het patrimonium in Temse

Tielrode:

Appelsvoorde 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65

Elversele:

Durmedal 11, 14, 15, 18, 19, 22, 23, 26, 27, 30