



De Zonnige Woonst cvba

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

INTERN HUURREGLEMENT

RVB 8 februari 2021

I. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN	2
I. 1. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN	2
I.2. MOMENT WAAROP DE VOORWAARDEN WORDEN AFGETOETST	7
I.3. AANDUIDING REFERENTIEHUURDER	8
I.4. KEUZE EN KEUZEDATA	8
I.5. REGISTERS	9
II. TOELATINGSVOORWAARDEN EN TOEWIJZINGSREGELS	10
II.1. TOELATINGSVOORWAARDEN	10
II.2. TOEWIJZINGSREGELS	10
II.3. VERPLICHTE VERHUIS BIJ RENOVATIE VAN WONINGEN	15
II.4. VERSNELD TOEWIJZEN	16
II.5. VRIJWILLIGE INTERNE VERHUIS	17
III. WEIGEREN VAN EEN TOEWIJZING	19
IV. SCHRAPPING OF SPLITSING VAN EEN KANDIDATUUR	21
IV.1. SCHRAPPING VAN EEN KANDIDATUUR	21
IV.2. SPLITSING VAN EEN KANDIDATUUR	22
V. GEMEENTELIJKE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN	23
V.1. LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT GEMEENTE TEMSE	23
V.2. LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT GEMEENTE HAMME	23
V.3. LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT GEMEENTE WAASMUNSTER	24
VI. ANDERE TOEWIJZINGSREGELS	24
VI.1. TOEWIJZINGSREGELS VOOR GARAGES, CARPORTS EN PARKEERPLAATSEN	24
VI.2. TOEWIJZINGSREGELS VOOR MOESTUINEN	24
VII. SPECIFIEKE INVULLING RATIONELE BEZETTING	25
VII. 1 WONINGEN DIE ALS ROLSTOELWONINGEN WERDEN GECATALOGEERD	26
VII. 2. ONDERBEZETTING	26
VIII. ONTBINDING EN BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST	29
VIII.1. OPZEG DOOR DE HUURDER	29
VIII.2. OPZEG DOOR DE ZONNIGE WOONST	29
VIII.3. VAN RECHTSWEGE ONTBONDEN	32
IX. HUURWAARBORG	33
X. PLAATSBSCHRIJVING	34
XI. VERHAAL EN BEROEPSCHRIFT BIJ DE TOEZICHTHOUDER	35
XI.1. VERHAAL	35
XI.2. BEROEPSCHRIFT BIJ TOEZICHTHOUDER	36
XII. HUURLASTEN	37
XIII. PRIVACYBELEID	38
XIV. BIJLAGEN	39
XIV.1 LIJST MET VOORBEHOUDEN WONINGEN DOELGROEP KANDIDAAT-HUURDERS VANAF 65 JAAR VOOR HET PATRIMONIUM IN HAMME	39
XIV.2 LIJST MET VOORBEHOUDEN WONINGEN DOELGROEP KANDIDAAT-HUURDERS VANAF 65 JAAR VOOR HET PATRIMONIUM IN TEMSE	43
XIV.3 LIJST VAN WONINGEN DIE ALS ROLSTOELWONINGEN WERDEN GECATALOGEERD VOOR HET PATRIMONIUM IN HAMME	43

I. Inschrijvingsvoorwaarden

Vooreerst wordt er hierna een bondig en vereenvoudigd overzicht gegeven van de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden en regels zoals vermeld in:

- Gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021");
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, van 11 september 2020 (citeeropschrift: "Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021").

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 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en wijzigingen, waarvan tevens kopie bij de diensten kan worden opgevraagd.

I. 1. Inschrijvingsvoorwaarden

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 De Zonnige Woonst die opvragen bij de bevoegde overheden en instellingen. Door zich in te schrijven geeft de kandidaat-huurder de toestemming aan De Zonnige Woonst om die bewijsstukken op te vragen.

Om zich voor een sociale huurwoning in te schrijven, moet men voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. 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 is.

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

Vanaf het moment dat die personen zijn ingeschreven, worden ze beschouwd als kandidaat-huurder.

Om vervolgens een sociale huurwoning te kunnen worden toegewezen, moeten de kandidaat-huurders voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. De voorwaarden zijn zowel bij inschrijving als bij toelating dezelfde.

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt **4 voorwaarden**, te voldoen door hogervermelde personen, om ingeschreven te kunnen worden voor een sociale huurwoning:

1) De leeftijdsvoorwaarde

De persoon die zich komt inschrijven als kandidaat-huurder of die als huurder wil toegelaten worden tot een sociale huurwoning moet de volle leeftijd van achttien jaar hebben. Een persoon die de leeftijd van achttien jaar nog niet heeft bereikt, komt toch in aanmerking als hij ontvoegd werd of zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW.

2) De inkomensvoorwaarde

De kandidaat-huurder moet voldoen aan een inkomensvoorwaarde. Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar het referentie-inkomen. Uitzonderlijk kan het huidige inkomen of het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking worden genomen.

Het referentie-inkomen is de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- het leefloon;
- de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Beschikt geen van de kandidaat-huurders over een aanslagbiljet, of is de som van het referentie-inkomen van de kandidaat-huurders gelijk aan 0, dan wordt het huidig inkomen genomen. Het huidig inkomen wordt door de verhuurder vastgesteld op basis van inkomensgegevens van drie maanden die voorafgaan aan het toetsingsmoment. De bedoeling is een zo representatief mogelijk beeld te krijgen van de huidige inkomenssituatie van de kandidaat-huurder.

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

Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling 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, kan de verhuurder autonoom beslissen om het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen. Het actueel besteedbaar inkomen is gelijk aan het huidige inkomen, maar dan berekend over een periode van minimaal drie van de afgelopen zes maanden. Daarnaast wordt rekening gehouden met vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen die van het inkomen worden afgetrokken.

3) De verblijfsvoorwaarde

Vanuit het streven naar een duurzame bewoning, woonzekerheid en het samenleven in de wooncomplexen komen alleen personen die recht hebben op duurzaam verblijf, in aanmerking voor een sociale huurwoning.

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

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

4) De bezitsvoorwaarde

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

- De kandidaat-huurder mag geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik heeft gegeven, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij zakelijke rechten als hierboven vermeld heeft ingebracht.

Er zijn een aantal uitzonderingen op de onroerende bezitsvoorwaarde opgenomen. In de meeste gevallen gaat het om tijdelijke uitzonderingen. Een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning moet de huurder zich in principe in regel stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. De Zonnige Woonst kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn. Die uitzonderingen kunnen ook toegepast worden op de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst huurder worden. Ook zij zullen zich in principe binnen het jaar na de toetreding in regel moeten stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde, eventueel verlengd als daar gegronde redenen voor zijn.

i. De woning of perceel, bestemd voor woningbouw, in onverdeeldheid

Wanneer de kandidaat-huurder samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een van de volgende zakelijke rechten heeft, dan kan hij zich toch inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning, op voorwaarde dat de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen:

- Ze hebben samen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom;
- Ze hebben samen een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw;
- Ze hebben samen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik gegeven.

De kandidaat-huurder moet uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning. De Zonnige Woonst kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn.

ii. Op basis van het kosteloos karakter

Als een kandidaat-huurder een zakelijk recht ten kosteloze titel heeft verworven (bv. schenking, erfenis), kan hij zich toch inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning in de volgende situaties:

- de kandidaat-huurder heeft een woning of een perceel bestemd voor woningbouw ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom verworven;
- de kandidaat-huurder heeft een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel verworven;
- de kandidaat-huurder heeft een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel verworven.

De kandidaat-huurder moet uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning. De Zonnige Woonst kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn.

iii. Op basis van de woningkwaliteit

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

- de ontruiming noodzakelijk is;
- men zich binnen de twee maanden na de verklaring komt inschrijven;
- de woning wordt bewoond door de kandidaat-huurder op moment van het conformiteitsonderzoek (artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021) of onbewoonbaarverklaring (artikel 135 NGW).

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

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

iv. Het betreft een woning, niet aangepast aan de fysieke handicap

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

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

De kandidaat-huurders krijgen ook een voorrang voor een sociale huurwoning, op voorwaarde dat die sociale huurwoning aangepast is aan de fysieke handicap van de kandidaat-huurder of zijn gezinslid.

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

v. Op basis van de ruimtelijke bestemmingszone

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

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

vi. Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021

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

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

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

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

vii. Op basis van een faillissement

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

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

1.2. Moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst

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

1) Op moment van inschrijving

De persoon wordt maar (mee) ingeschreven in het inschrijvingsregister op moment dat alle noodzakelijke stukken waaruit blijkt dat die persoon voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, ter beschikking van De Zonnige Woonst zijn. Dat moment is de inschrijvingsdatum.

2) Op moment van toewijzing

Bij toewijzing van een sociale huurwoning worden de toelatingsvoorwaarden afgetoetst van zodra de kandidaat-huurder te kennen heeft gegeven het aanbod te willen aanvaarden. Zodoende zal tussen het moment dat de kandidaat-huurder reageerde op de aanbodbrief en de ondertekening van de huurovereenkomst de voorwaarden worden nagegaan. Het is tijdens die fase en bijvoorbeeld niet op de aanvangsdatum van de huurovereenkomst dat men aan de gestelde voorwaarden dient te voldoen.

Als bij wijze van voorbeeld op basis van de gegevens met betrekking tot het inkomen blijkt dat hij niet aan de inkomensvoorwaarde voldoet, wordt hem schriftelijk meegedeeld dat er enkel een toewijzing kan plaatsvinden als hij binnen de door De Zonnige Woonst bepaalde termijn bewijskrachtige documenten voorlegt, waaruit blijkt dat zijn huidige inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Als vijftien werkdagen na deze mededeling de nodige gegevens nog niet worden doorgegeven, wordt zijn kandidatuur geschrapt. Als een woning binnen zes maanden na de inschrijving van de kandidaat-huurder aan hem kan worden toegewezen, volstaat een verklaring op eer voor de toetsing van de toelatingsvoorwaarde inzake eigendom, tenzij intussen de gezinssamenstelling gewijzigd is.

- 3) Na aanvang van de huurovereenkomst op het moment dat de echtgenoot of wettelijke samenwoner komt bijwonen of na 1 jaar bijwoont van de feitelijke partner

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

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

Andere personen die duurzaam of tijdelijk komen bijwonen, moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. De bijwoont die leidt tot een onaangepaste woning zal worden geweigerd.

Een woning is onaangepast als de minimale bezettingsnormen, vermeld in (artikel 3.1 van) de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden overschreden of als de woning niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van de bewoner.

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

[1.3. Aanduiding referentiehurder](#)

Bij inschrijving duidt het gezin 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 oorspronkelijke inschrijvingsnummer behoudt indien het gezin besluit om apart te gaan kandideren.

[1.4. Keuze en keuzedata](#)

Een kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil laten inschrijven. De kandidaat-huurder kan ook de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen (artikel 6.8 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

De Zonnige Woonst zal de door de kandidaat-huurder geformuleerde woonwensen vermelden op het inschrijvingsbewijs dat de kandidaat-huurder later zal ontvangen (artikel 6.9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

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

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 6.19 en 6.20 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en in voorkomend geval door toepassing van de voorrangsregels voortvloeiende uit artikel 6.28 en 6.29 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 (Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 6.8 en MB 2008, artikel 10)..

De Zonnige Woonst verwacht dat de kandidaat-huurder elke adreswijziging binnen de maand meedeelt. Elke wijziging qua gezinssamenstelling moet de kandidaat-huurder zelf aan De Zonnige Woonst mededelen.

Als de kandidaat-huurder gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij De Zonnige Woonst verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden. De Zonnige Woonst aanziet volgende situaties als gegronde redenen: gedetineerd, geïnterneerd of gehospitaliseerd. Dit verzoek kan één maal aangevraagd worden voor een maximale termijn van 1 jaar. 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.

1.5. 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 houdt De Zonnige Woonst ook een openbaar inschrijvingsregister zonder persoonsgebonden gegevens bij. 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.

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 6.10 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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 voorrangregels zoals geregeld in (de artikels 6.18, 6.19, 6.20, 6.28 en 6.29 van) het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
2. het inschrijvingsnummer van de kandidaat-huurders.

Artikel 6.18 en volgende van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 leggen de toewijzingsregels voor sociale woonegelegenheden vast. De toewijzingen moeten met name gebeuren met achtereenvolgens inachtneming van de volgende punten:

- de voorkeur van de kandidaat-huurders
- 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 6.19);
 - een aantal optionele voorrangsregels (artikel 6.20);
 - eventuele voorrangsregels in het kader van bijzondere gemeentelijke toewijzingsreglementen (artikel 6.26 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 woonegelegenheden 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 overbezet is, die dus niet voldoet aan de bezettingsnormen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
 4. de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d), van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 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 toestaat op de verplichte verhuis;
 5. de kandidaat-huurder die na uitoefening van het verhaalrecht in het gelijk werd gesteld door de toezichthouder en De Zonnige Woonst volgt die beslissing, naar aanleiding van de hiernavolgende beslissingen:
 - de beslissing van De Zonnige Woonst om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
 - de beslissing van De Zonnige Woonst om de toewijzing van een woning te weigeren aan de kandidaat-huurder.;

6. de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen van 2021 opnieuw moet worden gehuisvest. De Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet de volgende rechtsgronden:
 - Art. 3.30, §2, tweede lid betreft de herhuisvesting in het kader van de woningkwaliteitsbewaking;
 - Art. 4.3 betreft de herhuisvesting in het kader van een verrichting door een sociale woonorganisatie waarbij de ontruiming van de woning vereist is;
 - Art. 5.25/5.35/5.41/5.46 is gelijkaardig aan die vermeld in artikel 4.3;
 - Art. 5.88, tweede lid, betreft de herhuisvesting in het kader van het sociaal beheersrecht;

7. de kandidaat-huurder 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. De kandidaat-huurder krijgt de voorrang enkel als het niet langer voldoen aan de rationele bezetting het gevolg is van een gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg. Als niet langer voldaan is aan de rationele bezetting ten gevolge van een gezinshereniging, is de voorrang enkel van toepassing als de kandidaat-huurder een kleinere woning had aanvaard in afwachting van zijn gezinshereniging en hij dus bij zijn inschrijving - of na de inschrijving indien dan pas de intentie was ontstaan – De Zonnige Woonst op de hoogte heeft gebracht van zijn exacte gezinssamenstelling enerzijds, en anderzijds de gegevens heeft meegedeeld van de gezinsleden in het buitenland waarvoor er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

8. de kandidaat-huurder die in afwachting van zijn gemelde gezinshereniging een kleinere woning wordt aangeboden: als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, bij voorrang toegewezen. De kandidaat-huurder dient bij zijn inschrijving aan De Zonnige Woonst de gegevens mee te delen van de gezinsleden die zich nog in het buitenland bevinden, en waarvoor de kandidaat-huurder een aanvraag tot gezinshereniging heeft ingediend of zal indienen;

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 (art. 3.35 en 3.37 eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021) dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, op de datum waarop dat overeenkomstig in een proces-verbaal werd vastgesteld, krijgt een voorrang. Het proces-verbaal kan opgesteld worden door politieagenten en de officieren van gerechtelijke politie, of de ambtenaren van het agentschap Wonen Vlaanderen die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Dat geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed, of de kamer bewoont (geen mogelijkheid tot opsplitsen), als het gezin dat nadien de woning, het onroerend goed, of de kamer zou proberen te betrekken (krijgt in ieder geval geen voorrang). Als men ook ingeschreven is bij een andere verhuurder, verliest men na de toewijzing van een sociale woning deze voorrang bij de andere verhuurder.

Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben voorafgaand aan de vaststelling van de feiten in een proces-verbaal.

Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van de De Zonnige Woonst. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder De Zonnige Woonst binnen de twee maanden na de vaststelling op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie.

De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij na de vaststelling van de feiten in een proces-verbaal, zou verhuizen naar een noodwoning. Onder noodwoning wordt verstaan: woning die op vraag van de burgemeester te huur of ter beschikking wordt gesteld als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden. Als hij naar een andere woning verhuist, verliest hij zijn voorrang.

Een kandidaat-huurder verliest zijn voorrang ook na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, ook als hij opnieuw wordt ingeschreven;

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) ofwel onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
- b) ofwel met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ongeschikt werd verklaard, 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

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Dit geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed, of de kamer bewoont (geen mogelijkheid tot opsplitsen), als het gezin dat nadien de woning, het onroerend goed, of de kamer zou proberen te betrekken (krijgt in ieder geval geen voorrang). Als men ook ingeschreven is bij een andere verhuurder verliest men na de toewijzing van een sociale woning deze voorrang bij de andere verhuurder.

Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben voorafgaand aan de datum waarop de woning ongeschikt- of onbewoonbaar werd verklaard.

De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij na de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, zou verhuizen naar een noodwoning. Onder noodwoning wordt verstaan: woning die op vraag van de burgemeester te huur of ter beschikking wordt gesteld als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden. Als hij naar een andere woning verhuist, verliest hij zijn voorrang.

Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de datum van de vaststellingen heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van De Zonnige Woonst. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder De Zonnige Woonst binnen de twee maanden op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie.

De voorrang geldt niet in de volgende gevallen:

- het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
- de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;
- de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd

De kandidaat-huurder verliest zijn voorrang ook na de ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, ook als hij opnieuw wordt ingeschreven;

11. de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

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. 6.20 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021):

- 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 deelkernen.
- 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.

II.3. Verplichte verhuis bij renovatie van woningen (art 6.37/6.43 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021)

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. 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 de huurder weigert terug te keren, kan De Zonnige Woonst de huurovereenkomst opzeggen.

Als de huurder de woning niet langer rationeel kan bezetten, 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 6.25 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18 tot en met 6.20 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. 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 Zonnige Woonst stelt als voorwaarde voor een toewijzing dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 6.35 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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 Zonnige Woonst 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 6.25, §2, eerste, tweede, derde en vierde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 4° in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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 6.25, §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.

[II.5. Vrijwillige interne verhuis \(transfert\)](#)

De huurder kan na het ondertekenen van zijn huurcontract, en mits betaling van een werkingskost van €350, een aanvraag doen voor een ander pand. De werkingskosten (cfr. Bijlage 27, artikel 1, §1, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) worden aangerekend bij elke aanvraag die gebeurt tijdens de eerste drie jaar na het sluiten van de huurovereenkomst of het toetreden tot een lopende huurovereenkomst, en omvatten:

- Inschrijving in het register
- Voorcontrole n.a.v. inschrijving
- Administratieve verwerking sociale dienst
- Voorcontrole n.a.v. toewijzing
- Plaatsbeschrijving vorige woonst
- Plaatsbeschrijving nieuwe woonst
- Sleutelbeheer en (her-)verhuurbaarstelling woonst
- Opmaak van het huurcontract
- Opmaak dossier van afrekening en facturatie

De transfert volgt de gewone rangorde van de andere kandidaat-huurders.

Procedure transferten

- standaard aanvraagprocedure (volgnummer zoals kandidaat-huurders)
- toewijzingsprocedure: huurder dient afgetoetst te worden op alle toelatingsvoorwaarden, behalve de inkomstenvoorwaarden.
- huurder betaalt een nieuwe huurwaarborg.
- huurder heeft geen huurachterstal, niet-samengestelde huurwaarborg of achterstallige facturen van meer dan 10 euro.
- huurder heeft het pand als een goed huisvader beheerd en onderhouden.

Wenst de huurder de woning waar hij vertrekt toch nog langer te huren (wanneer het naadloos verhuizen binnen de 15 kalenderdagen niet mogelijk is) dan dient er een bezettingsvergoeding gelijk aan de huurprijs (per maand) betaald te worden.

III. Weigeren van een toewijzing

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet ook dat **de huisvestingsmaatschappij de toewijzing kan weigeren** (artikel 6.24).

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 6.33, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, namelijk:
 - wanneer er bij de huurder van de sociale woning ernstige of blijvende tekortkomingen met betrekking tot zijn verplichtingen vastgesteld werden. Een inbreuk van de bepalingen, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen in artikel 6.20, eerste lid, 1°, 2°, 3° en 7°, wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming. Deze verplichtingen zijn:
 - a) alleen toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid (woningbezetting), en die bijwoont melden aan de verhuurder;
 - b) alleen toestaan dat de persoon, vermeld in artikel 6.11, derde of vierde lid, in de sociale huurwoning bijwoont als dat in overeenstemming is met de voorwaarden, vermeld in artikel 6.11, derde of vierde lid (zie: samenwonen/bijwonen – gehuwde partner/feitelijke partner);
 - c) als huurder in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;
 - d) 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.

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 6.30 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Kandidaten voor een vrijwillige interne verhuis (transfert) die een huurachterstal, een niet-samengestelde huurwaarborg of andere schulden hebben bij de huisvestingsmaatschappij moeten eerst hun schuld vereffenen vooraleer ze een andere woongelegenheden kunnen toegewezen worden. Gebeurt dit niet binnen de termijn van 10 dagen, wordt de woning geweigerd.

IV. Schraping of splitsing van een kandidatuur

IV.1. Schraping van een kandidatuur (artikel 6.10 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021)

De huisvestingsmaatschappij gaat over tot schraping 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 ¹ blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarden;
- 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, maar ook op het risico van een schraping. 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 6.6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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. De verhuurder beslist om over te gaan tot schraping 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

¹ 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 schraping 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 schraping wordt verstuurd.

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 Zonnige Woonst aanziet volgende situaties als gegronde redenen: gedetineerd, geïnterneerd of gehospitaliseerd. Dit verzoek kan één maal aangevraagd worden voor een maximale termijn van 1 jaar.

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°. Als de kandidaat-huurder niet reageert, in het geval vermeld in het eerste lid, 7°, geldt deze brief als schriftelijke melding van de schrapping.

Als een kandidaat-huurder meent dat hij onterecht geschrapt werd, kan hij overeenkomstig artikel 6.30 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 verhaal indienen bij de toezichthouder.

[IV.2. Splitsing van een kandidatuur \(artikel 6.11 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021\)](#)

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 6.5, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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 6.26-6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). 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 6.28);
- de woonbehoefte van specifieke doelgroepen in de gemeente (artikel 6.29).

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 deeltkernen;
- personen van minstens 65 jaar oud voor specifieke bejaardenwoningen (zie bijlage);
- rolstoelgebruikers voor woningen die als rolstoelwoningen werden gecatalogeerd (zie bijlage).

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.

VI.2. Toewijzingsregels voor moestuinen

Bij de toewijzing van afzonderlijke moestuinen wordt achtereenvolgens voorrang verleend conform de chronologische inschrijvingsdatum aan:

- wie huurder is van een woning van De Zonnige Woonst;
- wie geen huurder is van een woning van De Zonnige Woonst.

VII. Specifieke invulling rationele bezetting

De rationele bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van deze personen.

De rationele bezetting van een woongelegenheden 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 woongelegenheden bepalen, in functie van de samenstelling van het gezin, zijn het aantal beschikbare slaapkamers binnen deze woongelegenheden.

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

De rationele bezettingsgraad per woongelegenheden 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 Woningen die als rolstoelwoningen werden gecatalogeerd

Woningen die als rolstoelwoning werden gecatalogeerd, worden aan rolstoelgebruikers toegekend (met prior op grond van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 6.19, eerste lid, 1°) en in verdere orde aan de hand van volgend cascadesysteem:

- Alleenstaanden/Koppels – Specifieke voorrang voor rolstoelgebruiker(s);
- Alleenstaanden/koppels – Voorrang personen met een fysieke handicap wiens graad van zelfredzaamheid op minstens 9 punten wordt vastgesteld en erkend door FOD Sociale Zekerheid (DG Personen met een handicap);
- Alleenstaanden/koppels – Voorrang personen met een fysieke handicap wiens graad van zelfredzaamheid op minstens 7 punten wordt vastgesteld en erkend door FOD Sociale Zekerheid (DG Personen met een handicap);
- Alleenstaanden/koppels.

VII. 2. Onderbezetting

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden), groter is dan één. Dat betekent dat een alleenstaande persoon vanaf een drie slaapkamerwoning onderbezet woont, een koppel vanaf een vier slaapkamerwoning, een koppel met één kind vanaf vijf slaapkamers,...

De Zonnige Woonst heeft volgende aanpak afgesproken om de onderbezetting aan te pakken:

1) Opstellen jaarlijkse lijst van huurders die onderbezet wonen

De Zonnige Woonst stelt een lijst op van alle huurders die onderbezet wonen (inclusief typologie en werkingsgebied). Deze lijst wordt op regelmatige basis bijgewerkt. Indien nodig wordt de fasering en de aanpak bijgestuurd.

De lijst bevat een overzicht van welke woningen op een verkoopplanning of op een herbouwplanning staan.

De Zonnige Woonst opteert om de huurders ouder dan 85 jaar niet meer in kaart te brengen. Deze huurder hebben vaak hun hele leven in de buurt doorgebracht en willen hun sociale contacten daar zolang mogelijk behouden alvorens naar rust- of een verzorgingstehuis te verhuizen.

2) Aanpak

De huurders die nu onderbezet wonen zullen persoonlijk benaderd worden door de sociale dienst, waarbij toelichting gegeven wordt en waarbij, in overleg, de aanvraag voor mutatie wordt besproken en behandeld.

De Zonnige Woonst zal de huurders die reeds zijn ingeschreven voor een andere woning op de hoogte brengen van deze regelgeving in een persoonlijke gesprek.

De overige huurders zullen door De Zonnige Woonst op de hoogte gebracht worden dat zij onderbezet wonen. De Zonnige Woonst zal deze huurders persoonlijk benaderen en samen met hen op zoek gaan naar een passend woningaanbod.

De toewijzing aan een huurder die onderbezet woont zal gebeuren volgens onderstaande criteria:

- spontane inschrijvingen als er voor hen een geschikte woning vrijkomt;
- leeftijd van de huidige huurders in stijgende lijn;
- wijk waarin een geschikte woning vrijkomt.

Huurders die zich niet spontaan wensen in te schrijven zullen automatisch worden ingeschreven voor alle woningen en appartementen waarvoor zij in aanmerking komen.

De Zonnige Woonst zal op basis van de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaat-huurders van hun wachtlijst en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten beslissen of er een noodzaak tot verhuis is, en of ze een aanbod doet.

Elk aanbod dient aan 4 voorwaarden te voldoen:

- de woning voldoet aan de huidige bezettingsnormen;
- de aangeboden woning ligt binnen de straal van vijf kilometer van de huidige woning;
- de reële huurprijs vermeerderd met alle huurlasten ligt niet hoger dan de reële huurprijs en huurlasten van de huidige woning;
- tussen de eerste weigering en een volgend aanbod zal een minimale periode van 3 maanden verlopen zijn, tenzij de huurder van de onderbezette woning expliciet aangeeft dat dit niet hoeft.

Er wordt wijkgebonden gewerkt (gezien de arbeidsintensieve aanpak van de onderbezetting). Dit zal steeds gebeuren in overleg tussen de technische en sociale dienst i.f.v. toekomstige projecten.

- Bij elke eerste inhuurname (dus nieuwe woningen/appartementen) zal de opportuniteit voor herhuisvesting van de huurder in een onderbezette woning afgetoetst worden rekeninghoudend met de rationele bezetting van de nieuwe eenheden en rekeninghoudend met bovengenoemde fasering.

- Bij elke bestaande woning die vrijkomt (wegens opzeg van de huur, overlijden, verhuis of uithuiszetting) zal de opportuniteit voor herhuisvesting van de huurder in een onderbezette woning afgetoetst worden rekeninghoudend met de rationele bezetting van de vrijgekomen woning en rekeninghoudend met bovengenoemde fasering.

- Er kan afgeweken worden van de rationele bezettingsnorm op voorwaarde dat de onderbezettingsnorm (ttz. het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal gezinsleden is groter dan 1) wel wordt gerespecteerd.

Als de huurder tweemaal een valabel aanbod weigert, zal er bij een huurovereenkomst van onbepaalde duur een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend. Voor 2021 bedraagt dit 32 euro per slaapkamer, die volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt.

Bij huurders met een huurovereenkomst van 9 jaar, zal de huurovereenkomst niet verlengd worden als de huurder op het einde van de huurperiode nog steeds onderbezet woont.

De verhuurder kan van alle toewijzingsregels afwijken bij de toewijzing. In regio's waar de vraag naar kleine sociale huurwoningen erg groot is, kan de verhuurder dus bepalen welk segment van de zittende huurders binnen welke tijdspanne in aanmerking komt om te verhuizen, zonder te moeten vrezen voor verdringing van kandidaat-huurders op de wachtlijst die nog geen sociale huurder zijn.

Wijzigingen in de gezinssituatie worden door De Zonnige Woonst afgetoetst aan de onderbezetting.

Wanneer de huurders in een onderbezette woning terecht komen zullen zij gecontacteerd worden om hun dossier te bespreken. Hierdoor behoudt De Zonnige Woonst een correct beeld op de onderbezette woningen.

VIII. Ontbinding en beëindiging van de huurovereenkomst (artikel 6.67-6.69 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021)

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. De maand volgend op de melding dat hij de woning heeft verlaten is hij niet langer gebonden door de huurdersverplichtingen en wordt de huurprijs herzien voor de resterende huurders. Zolang er nog een andere huurder blijft wonen, is er geen opzeggingstermijn.

Enkel voor de laatst overblijvende huurder 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.

Als er nog bijwoners in de woning zouden verblijven op het moment van opzegging, zal voor hen de huurovereenkomst van rechtswege worden ontbonden.

VIII.2. Opzeg door De Zonnige Woonst

Als De Zonnige Woonst de huurovereenkomst opzegt, geldt dat voor iedereen die in de woning woont. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin De Zonnige Woonst met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven.

De Zonnige Woonst kan de huurovereenkomst in volgende gevallen opzeggen:

Als de huurder niet langer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde. Het gaat om de volgende situaties:

- Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal;
- Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond die volledig of gedeeltelijk door hem zelf in vruchtgebruik is gegeven;

- Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond die door hemzelf of een andere persoon volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij is zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond heeft ingebracht.

Er zijn een aantal uitzonderingen, die er voor zorgen dat de huurder toch de tijd krijgt om zich in orde te stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. Het gaat over de volgende situaties:

- Hij verwerft via erfenis of schenking: een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom; een woning, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij verwerft via erfenis of schenking een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;
- Hij verwerft via erfenis of schenking een bouwgrond, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij verwerft via erfenis, schenking of aankoop: een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom; een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een bouwgrond.

In de eerste drie gevallen moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Hij kan de verhuurder vragen om die termijn te verlengen. Daarvoor moet hij gegronde redenen hebben. Als hij niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd.

In het vierde geval moet hij na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Als hij niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na vijf jaar, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd.

De opzeggingstermijn is zes maanden.

Opgelet:

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

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

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt enkele tekortkomingen expliciet als ernstige tekortkomingen, wat niet betekent dat het naleven van de andere huurdersverplichtingen niet zouden kunnen gesanctioneerd worden met een opzeg van de huurovereenkomst. Het niet naleven van de volgende huurdersverplichtingen beschouwt de decreetgever als ernstige tekortkomingen:

- De sociale huurwoning niet langer als hoofdverblijfplaats hebben of er gedomicilieerd zijn;

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

De huurovereenkomst kan niet worden opgezegd wanneer een huurder ernstig of blijvend niet voldoet aan de verplichting om een basistaalvaardigheid Nederlands te verwerven. Die tekortkoming wordt gesanctioneerd met een administratieve geldboete.

Om de uithuiszetting te vermijden, kan de verhuurder de huurder enerzijds doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding, en anderzijds doorverwijzen naar het onthaalbureau als de huurder valt onder de toepassing van het inburgeringsdecreet. De begeleidende maatregelen die gekoppeld zijn aan de begeleiding, worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

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

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.
- of
- de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft (Een woning wordt 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 1).

De opzeggingstermijn bedraagt in dit geval zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode. Deze opzeggingsgrond is niet van toepassing op huurders met een overeenkomst van onbepaalde duur.

VIII.3. Van rechtswege ontbonden

In de volgende gevallen wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden:

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

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Als er nog bijwoners zijn, hebben zij het recht de woning nog tijdelijk te betrekken tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden heeft vernomen. 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 laatste overgebleven huurder overlijdt, vindt de ontbinding van de huurovereenkomst plaats op de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden.

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de overblijvende huurder de verhuurder op de hoogte heeft gebracht van het feit dat de andere huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van de verklaring van de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voordat de huurovereenkomst wordt beëindigd.

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.

IX. Huurwaarborg

Bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt een waarborg gesteld (artikel 6.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). De Zonnige Woonst 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 2021 bedraagt dit 1.010 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 van de VMSW (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 2021**. 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 het bedrag dat overeenstemt met de reële huurprijs en moet bij de ondertekening van de huurovereenkomst betaald worden.

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 de maandelijkse betaling ontoereikend is om zowel de schijf van de waarborg als de huurprijs en huurlasten te betalen, zal de betaling eerst worden toegerekend aan de schijf voor de samenstelling van de waarborg en vervolgens aan de huurprijs en huurlasten. De betalingen voor de samenstelling van de waarborg brengen interesten op voor de huurder, die minimaal gelijk zijn aan de creditrentevoet van de VMSW.

Het betalingsplan moet worden toegevoegd als bijlage bij de huurovereenkomst, dat de huurder voor kennisname ondertekent.

Als de huurovereenkomst beëindigd wordt, wordt de waarborg plus de interesten 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. (artikel 6.59 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021)

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

Bij een wijziging van de gezinssamenstelling wordt de waarborg niet herzien en wordt niet overgegaan tot een tussentijdse afrekening.

X. Plaatsbeschrijving

Er wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt door de verhuurder of een door De Zonnige Woonst aangestelde onafhankelijke deskundige bij aanvang en bij beëindiging van de huurovereenkomst.

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 en beroepschrift bij de toezichthouder

XI.1. Verhaal (artikel 6.30 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021)

Tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend?

Vanaf 1 januari 2020 kan iedereen die zich wenst in te schrijven of de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van De Zonnige Woonst, met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal instellen bij de toezichthouder.

In het geval De Zonnige Woonst geen formele beslissing neemt binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot inschrijving of een versnelde toewijzing, kan de benadeelde eveneens verhaal instellen via een aangetekende en gemotiveerde brief.

Het verhaalrecht kan gezien worden als een extra beschermingsmaatregel naast het klachtrecht bij de Vlaamse Ombudsdienst (Hoofdstuk 5 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018).

De meldingsplicht van het verhaalrecht

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

Procedure

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

Als De Zonnige Woonst geen formele beslissing heeft genomen om de benadeelde in te schrijven of versneld een woning toe te wijzen, heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de 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 Zonnige Woonst 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 Zonnige Woonst 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 Zonnige Woonst vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder een absolute voorrang.

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

Als iemand van het verhaalrecht wilt gebruikmaken, bezorgt hij/zij een aangetekend schrijven met voldoende motivatie aan de toezichthouders op volgend adres:

Wonen Vlaanderen, Afdeling Toezicht

Herman Teirlinckgebouw - Havenlaan 88 bus 22 - 1000 Brussel

[XI.2. Beroepschrift bij toezichthouder \(artikel 6.66 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021\)](#)

Tegen welke beslissing kan er een beroepschrift worden ingediend?

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

De meldingsplicht van de beroepsmogelijkheid

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

Procedure

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

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

De opzeggingstermijn wordt opgeschort bij een beroepsprocedure. De opschorting begint vanaf de datum van indiening van het beroepschrift. De opschorting eindigt wanneer de toezichthouder het beroep onontvankelijk of ongegrond heeft verklaard. Het einde van de opschorting vindt plaats op de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder. De toezichthouder moet zijn beslissing met een aangetekende brief tegelijk aan de huurder en De Zonnige Woonst verzenden. Dat moet gebeuren binnen een termijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt). Deze termijn wordt berekend vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van het beroepschrift. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending

De toezichthouder kan één keer de termijn met 30 dagen verlengen. Dat is mogelijk wanneer er tijdelijk een grote toestroom van beroepschriften is of wanneer de toezichthouder te maken krijgt met onvoorziene omstandigheden. Door het verlengen van de termijn wordt het mogelijk om een rechtsgeldige beslissing te maken. De toezichthouder moet de beslissing om de termijn te verlengen tegelijk aan de huurder en De Zonnige Woonst verzenden. Hij moet dat doen binnen de oorspronkelijke beslissingstermijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt).

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

XII. Huurlasten

De huurder betaalt kosten en lasten overeenkomstig artikel 6.59 en 6.60 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en Bijlage 27, artikel 1, §1, 1°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 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.

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

De meest actuele versie van de privacyverklaring van De Zonnige Woonst is steeds beschikbaar op onze website: www.dezonnigewoonst.be.

XIV. Bijlagen

XIV.1 Lijst met voorbehouden woningen doelgroep kandidaat-huurlers 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

XIV.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

XIV.3 Lijst van woningen die als rolstoelwoningen werden gecatalogeerd voor het patrimonium in Hamme

Hamme (Vlierkouterwijk), 't Spinnewiel, 2 eengezinswoningen 1 slaapkamer gelijkvloers – voorrang 65+ en rolstoelgebruiker.

Hamme (Vlierkouterwijk), Vlaslaan, 4 eengezinswoningen 2 slaapkamers gelijkvloers – voorrang rolstoelgebruiker.

Hamme (Vlierkouterwijk), Strijderslaan, 1 eengezinswoning 2 slaapkamers gelijkvloers – voorrang rolstoelgebruiker.

Hamme (Vlierkouterwijk), 't Spinnewiel, 1 eengezinswoning 2 slaapkamers gelijkvloers – voorrang 65+ en rolstoelgebruiker.

Hamme (Vlierkouterwijk), Rozenhoed, 2 eengezinswoningen 3 slaapkamers gelijkvloers – voorrang rolstoelgebruiker.

Hamme (Vlierkouterwijk), Rozenhoed, 2 eengezinswoningen 3 slaapkamers gelijkvloers – voorrang rolstoelgebruiker.

Hamme (Centrum), Marktplein, 1 appartement 1 slaapkamer – voorrang rolstoelgebruiker.

Hamme (Oostkouterwijk), Dennenstraat, 1 appartement 1 slaapkamer gelijkvloers – voorrang 65+ en rolstoelgebruiker.

Hamme (Oostkouterwijk), Populierenstraat, 1 appartement 1 slaapkamer gelijkvloers – voorrang 65+ en rolstoelgebruiker.

Hamme (Centrum), Schoolstraat, 2 appartementen 1 slaapkamer gelijkvloers – voorrang 65+ en rolstoelgebruiker.

Hamme (Oostkouterwijk), Populierenstraat, 2 appartementen 2 slaapkamers gelijkvloers – voorrang rolstoelgebruiker.

Hamme (Noordstraat/Weststraat), Weststraat, 1 appartement 2 slaapkamers gelijkvloers – voorrang rolstoelgebruiker.

Hamme (Oostkouterwijk), Populierenstraat, 1 appartement 3 slaapkamers – voorrang rolstoelgebruiker.

Waasmunster (Centrum), Vierschaar, 1 appartement 2 slaapkamers gelijkvloers – voorrang rolstoelgebruiker.