

INTERN HUURREGLEMENT VAN DE CVBA T' HEIST BEST.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen stipuleren dat CVBA T' Heist Best als sociale verhuurder dient te beschikken over een intern huurreglement.

Dit is een openbaar document waarin T' HEIST BEST de aan zijn specifieke situatie aangepaste concrete regels vastlegt onder meer ter uitvoering van de voornoemde Besluiten van de Vlaamse Regering.

Het volledige geconsolideerde Besluit van de Vlaamse Regering (hierna BVR genoemd) wordt als bijlage bij dit intern huurreglement gevoegd. Het intern huurreglement ligt met zijn bijlagen ter inzage in de maatschappelijke zetel van T' Heist Best, Kraaiennestplein 1 bus te 8301 Knokke-Heist.

Het BVR primeert boven de eventuele vrije bewoordingen vervat in het intern huurreglement. Bij eventuele latere wijzigingen aan het BVR zal bij tegenstrijdigheid de toepassing van het BVR steeds primeren op het intern huurreglement.

Eventuele bijkomende specifieke procedures omtrent toewijzingen, schrappingen, versnelde toewijzingen, gemotiveerde weigeringen, ontbindingen van huurovereenkomsten kunnen in de toekomst in een addendum aan het intern huurreglement worden toegevoegd.

1. Inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Een kandidaat-huurder kan zich inschrijven in het inschrijvingsregister van T' HEIST BEST conform de voorwaarden gestipuleerd in hoofdstuk III en IV van het BVR.

Op het ogenblik van de inschrijving deelt de verhuurder aan de kandidaat-huurder het volgende mee:

1° de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;

2° de regel dat alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning zullen betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst aan de toelatingsvoorwaarden moeten voldoen;

3° de toewijzingsregels;

4° informatie over de types van woning die door de kandidaat-huurder rationeel bezet kunnen worden;

5° de regel dat aan een kandidaat-huurder die zich wil inschrijven voor een woning die niet voldoet aan de rationele bezetting, de woning slechts wordt 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;

6° de regel dat als er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend de kandidaat-huurder zich moet inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

T' HEIST BEST deelt op het ogenblik van de inschrijving aan de kandidaat-huurder mee dat hij de mogelijkheid heeft om zijn kandidatuur door T' HEIST BEST te laten bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in de gemeente en de aangrenzende gemeente(n) waar T' HEIST BEST huurwoningen bezit actief zijn (Cfr Art. 9 KSH).

2. Bijhouden kandidaturen inschrijvingsregister

2.1 Schrappingen uit het inschrijvingsregister (art. 12 van het BVR)

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

1° als de kandidaat-huurder een woning die hem door T' HEIST BEST aangeboden wordt, heeft aanvaard (in concreto wordt de kandidaat-huurder geschrapt op het moment waarop hij de huurovereenkomst ondertekent);

2° als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3 §1, eerste lid, 2°, of, in voorkomend geval, vermeld in artikel 29, §2 van het BVR;

3° als, op het ogenblik dat een woning aan de kandidaat-huurder door T' HEIST BEST wordt aangeboden, blijkt dat hij niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, vermeld in artikel 14, 15 en 16 van het BVR;

4° als de kandidaat-huurder werd ingeschreven door T' HEIST BEST ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die door hem te kwader trouw werden afgelegd of gegeven ;

5° als de kandidaat-huurder T' HEIST BEST daar schriftelijk om verzoekt (waarbij als schrappingsdatum de datum van ontvangst door T' HEIST BEST wordt weerhouden);

6° bij de tweede weigering of bij het tweemaal tweemaal¹ niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning door T' HEIST BEST 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 datum van schrapping is de datum waarop de mededeling aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd). T' HEIST BEST 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 postdatum² van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren.

T' HEIST BEST kan het aanbod van een sociale woongelegenheden aan meerdere van de meest batig gerangschikte kandidaat-huurders tegelijk doen voor zover uiteraard het aanbod beantwoordt aan de keuze van de kandidaat-huurder qua ligging, type en maximale huurprijs. In dat geval wordt het niet-reageren of weigeren van het aanbod door een kandidaat-huurder uitsluitend in aanmerking

¹ In de bepaling van "tweede" weigering en "tweemaal" niet reageren worden de begrippen "weigering", "niet-reageren", en laattijdige reacties aan elkaar gelijkgesteld.

In concreto : de kandidaat-huurder die reeds een aanbod heeft geweigerd sinds de inwerkingtreding van het BVR, dient geschrapt te worden wanneer hij op het volgende woningaanbod niet of laattijdig reageert, of wanneer hij de woning weigert.

² De postdatum van de brief wordt niet meegerekend in de berekening van de termijn van 15 kalenderdagen (cfr. schrijven dd. 9/02/2010 Agentschap Inspectie RWO, afdeling Toezicht).

genomen voor de schrappingsgrond als de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou geven hebben tot de toewijzing van de woning aan die kandidaat-huurder. Als er verschillende kandidaat-huurders belangstelling betonen voor het aanbod, krijgt de eerst gerangschikte voorrang.

7° als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van T' HEIST BEST bij actualisering van het register, vermeld in artikel 8 van het BVR, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, vanaf de postdatum³ van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum³ van de herinneringsbrief (waarbij als schrappingsdatum genomen wordt : ten vroegste de eerste dag na de termijn waarbinnen de kandidaat-huurder moest reageren op de herinneringsbrief, en ten laatste op 30 september van dat jaar).

T' HEIST BEST onderzoekt op het moment van de toewijzing de toelatingsvoorwaarden, in toepassing van artikel 14 – 1^{ste} lid van het BVR, van de hoogst gerangschikte persoon die in volgorde komt voor de toewijzing. Wanneer daartoe gegevens vereist zijn die T' HEIST BEST niet op een geautomatiseerde wijze (Kruispuntbank) kan verkrijgen, dient de kandidaat-huurder deze aan T' HEIST BEST te bezorgen binnen de vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum³ van de brief waarmee de vraag aan de kandidaat-huurder werd gesteld. Wanneer daartoe een actie vereist is van de kandidaat-huurder (bv. het afleggen van een taaltest), dient de kandidaat-huurder dit uit te voeren binnen de vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum³ van de brief waarmee de vraag aan de kandidaat-huurder werd gesteld. Gebrek aan antwoord of actie binnen de gestelde termijn wordt gelijkgesteld met een weigering, tenzij overmacht wordt aangetoond.

T' HEIST BEST kan omwille van zwaarwichtige redenen afzien van de toepassing van de schrappingsgrond, vermeld in het eerste lid, 6°. De toezichthouder oefent het toezicht uit op die afwijking.

Tijdens de periode van drie maanden tussen twee aanbiedingen als vermeld in het eerste lid, 6°, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om de woongelegenheden van zijn voorkeur qua ligging en type (zie 4.1) toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij T' HEIST BEST verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Als gegronde redenen worden onder andere aanvaard : verblijf in gevangenis of internering, alsmede verblijf in ziekenhuis of paramedische instelling. Als blijkt dat T' HEIST BEST ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

2.2 Wijziging voorkeur kandidatuur

De kandidaat-huurder kan op elk moment zijn voorkeuren qua ligging, type, en maximale huurprijs wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum op voorwaarde dat hiervoor gegronde redenen heeft. Minstens als gegronde redenen worden aanvaard³ :

1° een wijziging in de gezinssamenstelling, die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft;

2° een wijziging van de situatie die een invloed heeft op de prioriteitenregels van het BVR.

T' HEIST BEST kan beslissen om andere redenen als gegrond te aanvaarden mits deze voldoende gemotiveerd worden en de redenen voldoende bestendig zijn in de tijd.

Bij de actualisatie (termijn loopt tot alle informatie van alle kandidaten verkregen bij de actualisatie werd aangepast in het inschrijvingsregister) kan men zijn voorkeuren inzake ligging, type, en maximale huurprijs wijzigen zonder dat de redenen worden beoordeeld op gegrondheid. Zulks gebeurt zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum.

In het geval woongelegenheden voor het eerst worden aangeboden, kan de kandidaat-huurder zijn voorkeur inzake ligging uitbreiden naar de ligging van de woningen die voor het eerst worden aangeboden, zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum.

De kandidaat-huurder kan op elk moment verzoeken om zijn voorkeur inzake maximale huurprijs te wijzigen. Dit is echter niet meer mogelijk vanaf het moment dat de kandidaat-huurder een eerste aanbod heeft gekregen. Wanneer de te betalen huurprijs hoger is dan het bedrag dat de kandidaat-huurder opgeeft, zal een weigering van deze woonst omdat de huurprijs hoger is dan gewenst niet gezien worden als een weigering⁴.

T' HEIST BEST zal de kandidaat-huurder schrappen als een brief onbestelbaar terugkeert bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat hij de brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

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

1° als slechts een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;

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

³ Cfr. M.B. 30/07/2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders, art.5 §1 3^{de} lid.

⁴ In de context van de toepassing van art. 12, 6° van het BVR.

waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven. De andere kandidaat-huurders worden opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer.

3. Toewijzing - Standaard voorrangs- en toewijzingsregels (art. 17, 18, 19 en 20 BVR)

De toewijzing van een woongelegenheden gebeurt door de Raad van Bestuur of bij uitdrukkelijke delegatie door het gemachtigd orgaan van T' HEIST BEST en dit voor de kandidaten die voldoen aan de toelatingsvoorwaarden vermeld in art. 14, 15 en 16 van het BVR.

Voor de toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

- 1° de rationele bezetting van de woning;
- 2° de absolute voorrangsregels, vermeld in artikel 19 van het BVR;
- 3° de optionele voorrangsregels, vermeld in artikel 20 van het BVR;
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

3.1 Rationele bezetting

De rationele bezetting is de door T' HEIST BEST bepaalde passende bezetting van een woning waarbij rekening gehouden wordt met het aantal personen in het gezin en de fysieke toestand van deze personen.

3.1.1 Rationele bezetting inzake fysieke toestand van de kandidaat-huurder

Kandidaat-huurders kunnen omwille van hun fysieke toestand vragen enkel kandidaat te zijn voor woningen die aan hun fysieke toestand zijn aangepast:

- Kandidaat-huurders kunnen, omwille van hun fysieke toestand, T' HEIST BEST expliciet vragen enkel verwittigd te worden voor woongelegenheden waarvan de elementaire ruimtes (woonkamer, keuken, WC, badkamer en slaapkamer van de betrokken kandidaat-huurder) kunnen bewoond worden zonder daarbij trappen te hoeven doen.
- T' HEIST BEST beschikt over woongelegenheden (zie hieronder) waarin specifieke investeringen werden gedaan om ze aan te passen aan rolstoelgebruikers. Deze woongelegenheden zullen bij voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurder die zelf (of een gezinslid) permanent rolstoelgebruiker is. Deze voorrang wordt toegekend op basis van een attest 66 % invaliditeit én een doktersattest waarbij verklaard wordt dat betrokken kandidaat-huurder rolstoelgebruiker is. Deze regel geldt eveneens voor gezinsleden van een kandidaat-huurder.

Type	STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	DATUM EERSTE BEWONING
3 slpk W	De Garre	8	8301	Knokke-Heist	01/06/1995
3 slpk W	De Garre	9	8301	Knokke-Heist	01/06/1995

3.1.2 Rationele bezetting inzake aantal personen dat de woning zal betrekken

De rationele bezetting wordt door T' HEIST BEST als volgt bepaald:

Type		Min. bezetting	Max. bezetting
APPARTEMENTEN			
Studio	Referentiehurder	1	1
Appartement 1 slaapkamer	Referentiehurder met/zonder partner zonder kinderen	1	2
Appartement 2 slaapkamers (type 2/3)	Referentiehurder met/zonder partner zonder kinderen of met 1 kind	1	3
Appartement 2 slaapkamers (type 2/4)	Referentiehurder met/zonder partner met 1 kind	2	3
Appartement 3 slaapkamers (type 3/4)	Referentiehurder met/zonder partner met 2 kinderen	3	4
Appartement 3 slaapkamers (type 3/5)	Referentiehurder met/zonder partner met 2 kinderen	3	4
Appartement 4 slaapkamers (type 4/5)	Referentiehurder met/zonder partner met 3 kinderen	4	5
Appartement 4 slaapkamers (type 4/6)	Referentiehurder met/zonder partner met 3 kinderen	4	5
Appartement 5 slaapkamers (type 5/6)	Referentiehurder met/zonder partner met 4 kinderen	5	6
Appartement 5 slaapkamers (type 5/7)	Referentiehurder met/zonder partner met 4 kinderen	5	6
WONINGEN			
Woning met 1 slaapkamer	Referentiehurder met/zonder partner zonder kinderen	1	2
Woning met 2 slaapkamers	Referentiehurder met/zonder partner met 1 kind	2	3
Woning met 3 slaapkamers	Referentiehurder met/zonder partner met 2 kinderen	3	4
Woning met 4 slaapkamers	Referentiehurder met/zonder partner met 3 kinderen	4	5
Woning met 5 slaapkamers	Referentiehurder met/zonder partner met 4 kinderen	5	6
Woning met 6 slaapkamers	Referentiehurder met/zonder partner met 5 kinderen	6	7

Een kamer op overschot is dus enkel toegelaten in een appartement met 2 slaapkamers van het type 2/3. Voor alle andere types woningen of appartementen mag er geen kamer op overschot zijn bij toewijzing en moeten alle slaapkamers dus bezet zijn. Appartement 5 slaapkamers (type 5/7) en woning met 6 slaapkamers zijn niet beschikbaar in het huidige patrimonium.

De woning is onaangepast door overbevolking als het aantal bewoners het vooropgestelde aantal overschrijdt. De woning is onaangepast door onderbezetting als het aantal bewoners het vooropgestelde aantal niet bereikt.

Enkel bij uitputting van kandidaat-huurders die voldoen aan de rationele bezetting voor de vrijgekomen woning, kunnen andere kandidaat-huurders in aanmerking worden genomen die niet aan deze rationele bezetting voldoen.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven.

Met kinderen die meerderjarig geworden zijn, blijft men rekening houden zolang hun deeltijds verblijf in de woning blijft voortduren en zij de leeftijd van 25 jaar niet hebben bereikt.

De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht te allen tijde herroepen.

Als de gezinshereniging, vermeld in art. 10, vierde lid van het BVR, nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan de gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels vermeld in punt 3.2 van dit intern huurreglement.

In voorkomend geval deelt de kandidaat-huurder op het ogenblik van inschrijving aan T' HEIST BEST de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

3.1.3 Aanpak onderbezetting (art. 37ter van het Kaderbesluit Sociale Huur)

T' Heist Best engageert zich om maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van zijn patrimonium. Dit dient afgestemd te worden op de lokale context. Een goed onderbouwde aanpak houdt onder meer rekening met de typologie van het patrimonium, geplande renovatiewerken, geplande nieuwbouwprojecten, kenmerken van de kandidaat-huurders op de wachtlijst, lokale toewijzingsreglementen, In het licht van de voorziene schaalvergroting kan deze oefening enkel plaatsvinden als er ook rekening gehouden wordt met de gevolgen hiervan voor de contextfactoren hierboven beschreven.

Het KSH art. 37ter. §1 voorziet expliciet de ruimte voor T' Heist Best om de beleidsvisie in deze, geënt op de lokale context: "De verhuurder vermeldt in zijn intern huurreglement op welke wijze hij de huurders van een onderbezette woning als vermeld in het tweede lid, zal begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken."

Een woning is volgens het KSH art. 37ter §1 onderbezet als: "Ter uitvoering van artikel 97bis, §4, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode wordt een woning als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds de som van het aantal huurders, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode, het aantal minderjarige kinderen en het aantal gemelde personen met toepassing van artikel 92, §3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode in die woning, groter is dan 1.

T' Heist Best dient deze huurders te herhuisvesten en hen een valabel aanbod te doen. Een aanbod is valabel als het voldoet aan 3 voorwaarden:

- De aangeboden woning leidt niet opnieuw tot onderbezetting;
- De aangeboden woning ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning;
- De reële huurprijs, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1° tot en met 8°, van bijlage III, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met de huurlasten vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, van bijlage III.

Bij de nieuwe huurovereenkomsten van bepaalde duur zal de overeenkomst niet kunnen worden verlengd indien T' Heist Best tweemaal een valabel aanbod heeft gedaan waarop niet werd ingegaan.

Bij de bestaande huurovereenkomsten van onbepaalde duur zal er een onderbezettingsvergoeding van 25 euro (in 2019 geïndexeerd naar 31 euro) dienen te worden betaald bovenop de huurprijs per kamer die volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt. T' Heist Best kan om billijkheidsredenen rekening houden met sociale of medische gronden die worden aangevoerd bij weigeringen van een 'valabel' aanbod

De RvB van T' Heist Best bespreekt deze aangepaste wetgeving en spreekt volgende aanpak af om de onderbezetting aan te pakken, rekening houdend met de lokale context

In een eerste fase wordt gestart met het in kaart brengen van de onderbezetting. Ook wordt een inventaris opgemaakt van het patrimonium, zowel naar typologie als naar verdeling over het werkgebied. Hierbij wordt rekening gehouden met geplande renovatiewerken en nieuwbouwprojecten. Ook de diverse voorranggen worden geïnventariseerd. Tenslotte worden de

wachtlijsten geanalyseerd om de lokale woonbehoefte naar typologie en ligging in kaart te brengen. Uit deze eerste fase zal een globaal zicht op de onderbezetting van T' Heist Best blijken waaruit de mogelijkheden naar voor zullen komen om binnen de lokale context aan te werken en een realistische timing uit te werken rekening houdende met geplande nieuwbouw- en renovatieprojecten, de lokale woonbehoefte, de nood blijkende uit de wachtlijsten,...

In de volgende fasen worden dan concrete stappen gezet in functie van de overschrijding van de norm voor onderbezetting waarbij eventueel een onderscheid van aanpak kan gemaakt worden tussen de contracten van bepaalde (9 jaar) en de oude contracten van onbepaalde duur. Mogelijke volgende stappen kunnen dan zijn:

Er wordt werk gemaakt van onderbezettingen waarbij het verschil tussen slaapkamers en bewoners groter is dan 2. De betrokken huurders krijgen een brief waarin wordt uitgelegd waarom ze onderbezet wonen, hoe T' Heist Best dit aanpakt en de mogelijke consequenties.

Er wordt werk gemaakt van onderbezettingen waarbij het verschil tussen slaapkamers en bewoners gelijk is aan 2. De betrokken huurders krijgen een brief waarin wordt uitgelegd waarom ze onderbezet wonen, hoe T' Heist Best dit aanpakt en de mogelijke consequenties.

Er wordt gestreefd om de eerste fase, bestaande uit een actuele inventarisatie van de onderbezetting, het patrimonium met typologie, de geplande renovatiewerken en nieuwbouwprojecten zo vlug mogelijk af te ronden.

Deze werkwijze zal op regelmatige basis geëvalueerd worden door de RvB en bijgestuurd worden waar nodig zodat ook de bezorgdheid uitgedrukt om rekening te houden met de leeftijd, de mogelijkheden en de verwachtingen van de huurders en aldus de nodige aandacht te besteden om dit alles aldus op een menselijke manier te kunnen organiseren.

3.2 Absolute voorrangregels

Achtereenvolgens krijgen de volgende kandidaat-huurders een verplichte voorrang :

1° de kandidaat-huurder zelf een bepaalde handicap heeft of van wie een gezinslid erdoor getroffen is, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van een gezin waarvan een of meerdere leden getroffen zijn door een handicap;

1° bis de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode;

1° ter de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;

1° quater de kandidaat-huurder waarvan werd vastgesteld dat hij benadeeld werd :

- of bij de toewijzing van een woning;
- of door een onterechte beslissing om de kandidaat-huurder te weigeren;
- of wanneer er binnen de 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen

beslissing werd betekend⁵;

2° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3 en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, moet worden gehuisvest⁶;

Voor de huurder van een sociale woning die door dezelfde verhuurder opnieuw gehuisvest wordt geldt de inkomstenvoorwaarde⁷ niet;

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, vijfde en zesde lid⁸, is nagekomen. Voor die huurder geldt de inkomstenvoorwaarde niet⁹. Wanneer de rationele bezetting niet voldoet omwille van de fysieke toestand van de huurder, dient de huurder een nog geldig attest voor te leggen van 66% handicap uitgegeven door een officiële instantie (bv. federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid, ziekenfonds), alsmede een recent doktersattest van maximaal 2 jaar dat vermeldt dat betrokkene geen trappen meer kan doen;

4° de kandidaat-huurder van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden¹⁰;

5° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, op de datum waarop dat in een proces-verbaal werd vastgesteld¹¹;

6° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die :

a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;

b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;

7° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan;

8° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van de verhuurder,

⁵ Toepassing van artikel 30 BVR, vierde lid .

⁶ Gaat om een wettelijk verplichte herhuisvesting. Het decreet houdende de Vlaamse Wooncode ligt ter inzage op de maatschappelijke zetel van T' HEIST BEST.

⁷ Cfr. artikel 3 BVR, §1, eerste lid, 2°

⁸ Citeer uit artikel 10 BVR 5^{de} en 6^{de} lid :

"Als T' HEIST BEST de exacte gezinssamenstelling niet kan verkrijgen via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, deelt de kandidaat-huurder de exacte gezinssamenstelling mee aan T' HEIST BEST op het ogenblik van de inschrijving. De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving aan T' HEIST BEST de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend."

⁹ Cfr. artikel 3 BVR, §1, eerste lid, 2°.

¹⁰ Cfr. artikel 18 BVR, vierde lid.

¹¹ Cfr. artikel 20, §1, tweede lid, en artikel 20, §2, eerste lid van de Vlaamse Wooncode

heeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2°. Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben. Bovendien wordt de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5° en 6°, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7. De voorrang, vermeld in het eerste lid, 7°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de kennisneming van de akte van onteigening of de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van een minnelijke aankoop, heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7.

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

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

3.2 Optionele voorrangsregel toegepast door T' HEIST BEST

Na toepassing van de bepalingen betreffende de rationele bezetting en de toepassing van de absolute voorrangsregels zal T' HEIST BEST voorrang geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente Knokke-Heist.

4. De eigenlijke toewijzing

4.1 Werkwijze

De kandidaat-huurder kan de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen, alsmede het type en de ligging van de woongelegenheden waarvoor hij zich wil inschrijven. Inzake type heeft hij de keuze tussen woningen én appartementen (hij kan ook beide mogelijkheden aanduiden), met telkens het aantal gewenste slaapkamers. De kandidaat-huurder dient daarbij rekening te houden met de bepalingen van T' HEIST BEST betreffende de rationele bezetting.

Inzake ligging kan hij op projectniveau kiezen welk(e) project(en) zijn voorkeur geniet(en).

De voornoemde mogelijkheden houden in dat de toewijzing gebeurt middels een deellijst naargelang het type en de ligging van de vrijgekomen woonst, de voorkeuren van de kandidaat-huurder en de rangorde van de kandidaten bepaald door de voorrangsregels en door de chronologische volgorde zoals gestipuleerd in het BVR.

Op het moment van het aanschrijven van de hoogst gerangschikte kandidaat-huurders wordt een deellijst gedateerd en afgeprint. Deze lijst zal als basis dienen voor het aanschrijven van de kandidaat-huurders tot het moment dat een kandidaat-huurder wordt gevonden die belangstelling heeft in de vrijgekomen woning én aan de toelatingsvoorwaarden voldoet.

Voor elke vrijgekomen woonst wordt een nieuwe deellijst aangemaakt, gedateerd en uitgeprint op basis van dewelke kandidaat-huurders worden aangeschreven.

Wanneer op het moment van de toewijzing 2 of meer woongelegenheden in hetzelfde project of identiek project zijn vrijgekomen worden twee verschillende deellijsten gebruikt.

Bij nieuwbouw kan de hoogst gerangschikte persoon die aan de voorwaarden voldoet zijn voorkeur van woongelegenheden opgeven. Hij heeft daarbij de keuze uit het type van woning/appartement waarvoor hij werd aangeschreven. De tweede hoogst gerangschikte persoon kan zijn voorkeur uitspreken voor één van de resterende woningen/appartementen enz.

Echtgenoten waarvoor de echtscheiding werd ingeleid worden bij inschrijving niet als gezinsleden beschouwd (cfr art. 3 §1, tweede lid van het BVR). Wanneer de toelatingsvoorwaarden dienen nagegaan te worden bij een aanbod van een woning, worden de betreffende echtgenoten (behoudens in uitzonderlijke gevallen bij een onherstelbaar ontwricht huwelijk en na uitdrukkelijke beslissing van de Raad van Bestuur) wel als gezinsleden beschouwd (cfr art. 14, eerste lid van het BVR) en wordt rekening gehouden met hun beider inkomen en eventuele eigendommen.

De kandidaat-huurder die een echtscheiding heeft ingeleid en hierdoor niet aan de toelatingsvoorwaarden zou voldoen, kan op het moment dat er nog geen vonnis van echtscheiding is, schriftelijk T' HEIST BEST verzoeken om het eerste aanbod van een woning uit te stellen tot op het ogenblik dat hij komt melden dat zijn echtscheiding is voltrokken. Van zodra er een echtscheidingsakte voor handen is, dient hij een kopie daarvan aan T' HEIST BEST te bezorgen.

Van zodra een kopie van het echtscheidingsvonnis aan T' HEIST BEST werd bezorgd, zal de kandidaat-huurder opnieuw worden aangeschreven voor een woningaanbod mits hij daarvoor chronologisch het hoogst gerangschikt staat.

4.2 Garages

De toewijzing van afzonderlijke garages of ondergrondse parkeerplaatsen gebeurt volgens de chronologische volgorde van de kandidaturen en daarbij wordt voorrang gegeven aan:

1. de zittende huurder van een sociale woongelegenheden waarvan de garages fysisch verbonden zijn aan het gebouw waar hij huurder is
2. de zittende huurder van een sociale woongelegenheden in een straal van 300 meter waar de garages gelegen zijn
3. de zittende huurder van een sociale woongelegenheden in een straal van 300 meter die reeds een garage of parkeerplaats ter beschikking heeft gekregen van T' HEIST BEST
4. de zittende huurder van een sociale woongelegenheden binnen het werkgebied
5. kandidaat-huurders die gedomicilieerd zijn in de gemeente waar de garage is gelegen.

4.3 Weigering tot toewijzing

T' HEIST BEST zal, wanneer zij ervan op de hoogte is, de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van een sociale verhuurder is of geweest is:

- van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van een ernstige tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen en/of bij wanbetaling, of na een negatieve evaluatie aan het einde van de proefperiode.
- die de woning van een verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Een zittende huurder bij T' HEIST BEST die in het kader van een mutatie (om welke reden ook) chronologisch vooraan staat voor een andere woongelegenheden binnen T' HEIST BEST maar

terzelfdertijd huurachterstal of ander schulden heeft bij T' HEIST BEST, dient eerst zijn huurachterstal te vereffenen vooraleer hij een andere woongelegenheden kan toegewezen krijgen. Wordt schade aan de woning geconstateerd, dient hij eerst de schade te herstellen. Daartoe zal hem een schrijven gericht worden waarin hij 10 kalenderdagen de tijd heeft om zijn schuld te vereffenen en/of de schade te herstellen. Gebeurt dit binnen de gestelde termijn niet, wordt hem de woning geweigerd.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder, kan T' HEIST BEST de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost. De toewijzing kan niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, is toegelaten of in budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling is.

In uitzonderlijke gevallen kan T' HEIST BEST de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de kandidaat-huurder in de afgelopen 3 jaar klaarblijkelijk zwaarwichtige feiten heeft gepleegd waarvan aangenomen wordt dat deze een rechtstreekse en ernstige bedreiging vormen voor de leefbaarheid.

Als blijkt dat T' HEIST BEST op die basis toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat elke beslissing tot weigering op die basis aan hem wordt voorgelegd. In plaats van de toewijzing te weigeren kan T' HEIST BEST de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen.

T' HEIST BEST is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht, vermeld in artikel 30 van het BVR (zie hoofdstuk 6 van dit intern huurreglement).

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

4.4 Versnelde toewijzing voor daklozen, begeleid zelfstandige jongeren en personen met een geestelijke gezondheidstoestand

Het O.C.M.W. 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 aan een verhuurder, in overleg met het O.C.M.W. van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is.

Onder dakloze wordt de persoon verstaan die niet over een eigen woongelegenheden beschikt, die niet de middelen heeft om daar op eigen kracht voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft, of tijdelijk in een tehuis verblijft, in afwachting dat hem een eigen woongelegenheden ter beschikking wordt gesteld.

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.

T' HEIST BEST kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29bis, aangeboden worden door de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

T' HEIST BEST kan het verzoek alleen weigeren als :

1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;

2° niet wordt voldaan aan de voorwaarde, vermeld in het zesde lid;

3° hij in het jaar van de aanvraag al 5 % toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid;

4° in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 28, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

Het percentage van 5 %, vermeld in het zevende lid, 3°, wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt. De toewijzingen in het kader van de herhuisvesting omwille van rationele bezetting of 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 T' HEIST BEST en de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, afspraken maken over de verdeling van het percentage, vermeld in het zevende lid, 3°, en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.

T' HEIST BEST deelt zijn gemotiveerde beslissing binnen een maand na de aanvraag mee aan het OCMW dat bevoegd is voor de hulpverlening aan de dakloze¹² of aan het CAW of de gezondheidsinstelling van waaruit de aanvraag komt.

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

5. Ontbinding huurovereenkomst

T' HEIST BEST zegt de huurovereenkomst op tijdens en na de proefperiode in de hierna vermelde gevallen:

1° als de huurder of de minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland; (opzegtermijn 6 maanden)

Als de verwerving kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na verwerving (zoniet opzeggingstermijn van 6 maanden).

De opzegging vervalt als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn afstand wordt gedaan van het vruchtgebruik of als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn de verworven woning ofwel vervreemd wordt ofwel voor een periode van minstens negen jaar verhuurd wordt aan, of al dan niet kosteloos ter beschikking gesteld wordt van een sociale verhuurder. Als de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van deze verhuur of terbeschikkingstelling, wordt aan de verhuurder contractueel een recht van voorkoop gegeven. Een sociaal verhuurkantoor kan dat recht van voorkoop overdragen aan een andere verhuurder.

2° als de huurder of de minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland; (opzegtermijn 5 jaar)

Als die verwerving kosteloos gebeurt, moet al naargelang het perceel dat bestemd is voor woningbouw of het vruchtgebruik ervan, vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving (zoniet opzeggingstermijn van 6 maanden)

3° als er bij de huurder een ernstige of blijvende tekortkoming is met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit zijn huurovereenkomst; (opzegtermijn van 3 maanden)

4° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten. (opzegtermijn 3 maand)

T' HEIST BEST past de facultatieve opzeggingsgrond niet toe, dit is de opzeggingsgrond wanneer de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs van de woning zal betalen en wanneer zijn inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens.

¹² Bevoegd ingevolge de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

T' HEIST BEST moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het O.C.M.W. als hij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan 16.200 euro bedraagt.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de T' HEIST BEST of de huurder met een aangetekende brief de opzeg heeft gegeven. De huurovereenkomst wordt opgezegd ten aanzien van alle huurders.

De huurder kan op elk moment de huurovereenkomst opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor hem.

Voor de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de Vlaamse Wooncode, die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, voor de andere huurders die de huurovereenkomst opzeggen, geldt geen opzeggingstermijn. De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven.

Als een huurder die niet gehuwd is met een andere huurder, de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en als hij nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. Als een huurder die gehuwd is met een andere huurder en de sociale huurwoning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt op voorwaarde dat de overblijvende huurder aantoont dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige stavingsstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de verhuurder worden gebracht. Als het adres bekend is, brengt T' HEIST BEST de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van het neerleggen van de stavingsstukken door de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

6. Verhaal

Voor de hierna vermelde beslissingen van T' HEIST BEST kan de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door die beslissing, met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder :

- 1° de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
- 2° de beslissing om geen afwijking toe te staan, als vermeld in artikel 3, § 1, vijfde lid, of een versnelde toewijzing als vermeld in artikel 24;
- 3° de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;
- 4° de beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren;
- 5° de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven of een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden;
- 6° de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, tweede lid, te weigeren.

7° de beslissing, naar aanleiding van een uitdrukkelijk verzoek, om de kandidaat-huurder niet op te nemen in het referentiebestand, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders;

8° de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen.

Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval vermeld in het eerste lid, 1°. In dat geval moet hij de beoordeling binnen een jaar na de datum van de betwiste toewijzing vragen.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan T' HEIST BEST en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent T' HEIST BEST zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder en, in het geval, vermeld in het eerste lid, 7°, aan het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen.

Als T' HEIST BEST vaststelt dat in het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat in het geval, vermeld in het eerste lid, 4°, dat de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1° quater en artikel 21, § 2, eerste lid, 1°bis.

Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing als vermeld in het derde lid wordt betekend, wordt :

1° in het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, de afwijking vermeld in artikel 3, § 1, vijfde lid, of de versnelde toewijzing, vermeld in artikel 24, toegestaan;

2° in het geval, vermeld in het eerste lid, 3°, de schrapping ongedaan gemaakt;

3° in het geval, vermeld in het eerste lid, 5°, de persoon ingeschreven of toegelaten tot toetreding tot de huurovereenkomst;

4° in het geval, vermeld in het eerste lid, 6°, de voorkeur van de kandidaat-huurder aangenomen.

5° in het geval, vermeld in het eerste lid, 7°, de beoordeling van de toezichthouder bepalend voor de vaststelling van het recht op de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders;

6° in het geval, vermeld in het eerste lid, 8°, de weigering van het aanbod niet in rekening gebracht voor de schrappingsgrond, vermeld in artikel 12, § 1, eerste lid, 6°.

De beslissingen, vermeld in het eerste lid, met uitzondering van de beslissing, vermeld in het eerste lid, 1°, vermelden de verhaalsmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet gebeuren en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.

Bij gebreke aan een formele beslissing als vermeld in het eerste lid, 2° of 5°, binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot afwijking, versnelde toewijzing, inschrijving of toetreding, kan de kandidaat-huurder met een aangetekende en gemotiveerde brief rechtstreeks een beoordeling vragen van de toezichthouder. De bepalingen van het derde en vijfde lid zijn daarop van toepassing. De beoordeling moet worden gevraagd binnen 6 maanden na het verstrijken van de voormelde termijn van twee maanden.

7. Waarborg

De waarborgregeling geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen in het kader van het BVR.

T' HEIST BEST beslist dat de waarborg bij de aanvang van de huurovereenkomst in zijn handen moet worden gestort. De waarborg bedraagt twee maanden de basishuurprijs met een beperking tot 800 euro (jaarlijks te indexeren). De waarborg dient minstens één week voor ondertekening huurovereenkomst op de rekening van Het T' Heist Best gestort worden. Bij ondertekening van het contract dient het betalingsbewijs kunnen voorgelegd worden. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet conform het interestpercentage dat wordt toegepast op de "rekening courant 1 jaar", overeenkomstig artikel 9 van het Commissiereglement inzake het beheer van eigen middelen van de SHM's door de VMSW. Deze intrest is minimaal gelijk aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3, vierde lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

Alle interesten worden berekend met 30 dagen in de teller en 360 dagen in de noemer (360/360). De begindatum van de waarborg is inclusief, de einddatum of datum van renteberekening is exclusief.

Indien de kandidaat-huurder de borg niet kan volstorten kan de waarborg worden vervangen door een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst. Aan de voorwaarde van waarborg is in dit geval voldaan als het OCMW zich schriftelijk garant stelt voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

De waarborg bedraagt in dit geval drie maanden de basishuurprijs met een beperking tot 800 euro (jaarlijks te indexeren).

In afwijking van art. 37 §1 van het Besluit van de Vlaamse Regering kan T' HEIST BEST instemmen met een gespreide betaling van de waarborg met maandelijkse afbetalingen. Hij betaalt daarvoor een administratieve vergoeding van 10 euro (jaarlijks te indexeren). Het bedrag dat hij voor de aanvang van de huurovereenkomst moet betalen als eerste betaling om de waarborg samen te stellen is minimaal gelijk aan de reële huurprijs. Het saldo van de waarborg, verhoogd met de administratieve vergoeding, betaalt hij in de achttien daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan de verhuurder. De maandelijkse betalingen doet hij tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten. De huurder heeft de mogelijkheid om het saldo in een keer te betalen aan de verhuurder voor de termijn van achttien maanden is afgelopen. Als het bedrag dat de huurder heeft betaald aan de verhuurder ontoereikend is om de som van de huurprijs, huurlasten en betaling voor de samenstelling van de waarborg te betalen, wordt het betaalde bedrag eerst ingezet voor de maandelijkse betaling voor de samenstelling van de huurwaarborgen. Het eventueel saldo wordt vervolgens voor de huurprijs en de huurlasten ingezet. De voorwaarden en de betalingstabel worden opgenomen in een bijlage die bij de huurovereenkomst wordt gevoegd en die wordt ondertekend voor kennisname door de huurder. Eenmaal het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt dit bedrag op een geïndividualiseerde rekening van de huurder geplaatst. De waarborg zal vanaf dat moment in hoofde van de huurder intresten opbrengen.

De huurder betaalt maximaal de helft voor de kost van de plaatsbeschrijving met een maximum van 31 €. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de wettelijk geldende normen. Wanneer dat de plaatsbeschrijving gebeurt door een deskundige die de vrederechter heeft aangewezen, in het geval dat er geen overeenstemming is over de plaatsbeschrijving tussen de huurder en verhuurder, draagt elke partij de helft van de kosten.

T' HEIST BEST zal bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van rechtswege van de gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die hem door de huurder verschuldigd zijn. De sommen die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning en na verrekening van alle aan T' HEIST BEST verschuldigde bedragen

overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald. T' HEIST BEST bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, evenals de nodige bewijsstukken.

De huurder kan T' HEIST BEST jaarlijks vragen om een overzicht te geven van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten. De huurder moet die aanvraag schriftelijk richten tot T' HEIST BEST.

De huurwaarborg, gestort door een gezin bij het betrekken van een woongelegenheden tot garantie van de huurdersverplichtingen voor deze woongelegenheden, blijft in handen van de vennootschap zolang een lid van het gezin de woning betreft. Een gezinslid dat de woongelegenheden verlaat kan de huurwaarborg noch geheel, noch gedeeltelijk terugvragen van T' HEIST BEST zolang een lid van het gezin de woning blijft betrekken.

Kandidaat-huurders die muteren binnen het eigen patrimonium van T' HEIST BEST kunnen op gemotiveerd verzoek en mits gunstig advies van de technisch verantwoordelijke (na plaatsbezoek en dit voor datum ondertekening van de nieuwe huurovereenkomst) bij het Directiecomité een afwijking krijgen op de verplichting tot betaling van een huurwaarborg bij ondertekening van het contract.

Indien zowel technisch verantwoordelijke als directiecomité oordelen dat de te verwachten huurschade bij vertrek nihil of verwaarloosbaar zal zijn, kan de huurwaarborg worden overgezet van de te verlaten huurwoning naar de nieuw te betrekken huurwoning.

8. Wijze van aanrekening van kosten en lasten

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

9. Bijlage

Het geconsolideerd kaderbesluit sociale huur (BVR van. 12.10.2007, 14.03.2008, 30.09.2011 en 04.10.2013).