



INTERN HUURREGLEMENT

Versie 1.18

Verwijzend naar het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, heeft de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel cvba op 28 juni 2022 , haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend intern huurreglement.



DEEL I	ALGEMEEN	1
DEEL II	KANDIDAAT-HUURDERS	2
II.1	INSCHRIJVINGS- EN TOELATINGSVOORWAARDEN	2
II.1.1	<i>Algemeen</i>	2
II.1.2	<i>Vier voorwaarden</i>	2
II.1.2.1	De leeftijdsvoorwaarde	2
II.1.2.2	De inkomensvoorwaarde.....	2
II.1.2.3	De bezitsvoorwaarde.....	3
II.1.2.4	De verblijfsvoorwaarde.....	6
II.1.3	<i>Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst</i>	6
II.2	AANDUIDING REFERENTIEHUURDER	7
II.3	GEZINSBEGRIIP	7
II.4	WOONWENSEN	8
II.5	WIJZIGINGEN AAN DE AANVRAAG	8
II.6	INZAGE IN INSCHRIJVINGSREGISTER	9
II.7	VERDELEN VAN GEMEENSCHAPPELIJKE INSCHRIJVING	9
II.8	ACTUALISATIE	9
II.9	SCHRAPPING UIT HET INSCHRIJVINGSREGISTER	10
II.10	TOEWIJZINGEN	11
II.10.1	<i>Bevoegd beslissingsorgaan</i>	11
II.10.2	<i>Opmaak voorstel van gemotiveerde beslissing</i>	11
II.10.3	<i>Beslissing van het directiecomité</i>	11
II.10.4	<i>Toezicht door de toezichthouder</i>	11
II.11	TOEWIJZINGSREGELS – ALGEMEEN PRINCIPE	12
II.12	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING RATIONELE BEZETTING VAN DE	
WONING	12	
II.12.1	<i>Woningtype en -grootte</i>	12
II.12.2	<i>Gezinssamenstelling</i>	12
II.13	VERPLICHTE VOORRANG	13
II.14	OPTIONELE VOORRANG	16
II.15	DE TOEWIJZING OMWILLE VAN RENOVATIE OF VERVANGINGSBOUW VAN DE	
SOCIALE HUURWONING	17
II.16	WEIGEREN VAN TOEWIJZING	17
II.17	VERSNELDE TOEWIJZING OF AFWIJkingEN	18
II.18	HET (INTER)GEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT	19
II.19	INTERGEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT PROEFWONEN	23
II.20	ANDERE TOEWIJZINGSREGELS	25
II.20.1	<i>Kandidaat-huurders willen voorlopig niet in aanmerking komen voor woning</i>	25
II.20.2	<i>Toewijzing van garageboxen, parkings of autostandplaatsen</i>	25
DEEL III	HUURDERS	26
III.1	WIE IS HUURDER ?	26
III.1.1	ALGEMEEN	26
III.1.2	TIJDELIJKE BIJWONING.....	26
III.2	HURWAARBORG	27



III.3	BRANDVERZEKERING	28
III.4	HUURLASTEN.....	28
	DE HUURDER BETAALT KOSTEN EN LASTEN. DE VERHUURDER BEZORGT AAN DE HUURDER EEN OVERZICHT VAN DE TOTALE KOSTEN PER UITGAVEPOST EN VAN DE VOORAFBETALINGEN. JAARLIJKS GAAT DE VERHUURDER OVER TOT INDIVIDUELE AFREKENING VAN DE KOSTEN EN LASTEN DIE VIA VOORAFBETALINGEN ZIJN UITGEVOERD IN HET VOORGAANDE JAAR OF PERIODE.	28
	DE AL DAN NIET DOORREKENING VAN KOSTEN MET BETREKKING TOT HUURLASTEN WORDT BEPAALD IN LIJN METDE BEPALINGEN DIE ZIJN OPGENOMEN IN ARTIKEL 1, §1 EN §2 VAN BIJLAGE 27, DIE BIJ HET BESLUIT VLAAMSE CODEX WONEN IS GEVOEGD..	28
III.5	ONDERBEZETTING VAN DE SOCIALE HUURWONING - STRATEGIE.....	28
III.6	EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST	30
	III.5.1 OPZEG DOOR DE MANDEL.....	30
	III.5.2 OPZEG DOOR DE HUURDER	31
	III.5.3 ONTBINDING VAN RECHTSWEGE	32
DEEL IV	VERHAAL EN BEROEPSCHRIFT BIJ TOEZICHTHOUDER	33
	IV.1 VERHAAL.....	33
	IV.2 BEROEPSCHRIFT BIJ TOEZICHTHOUDER	34
	BIJLAGE I LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT TORHOUT	35
	BIJLAGE II LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT MEULEBEKE	36
	BIJLAGE III LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT HOOGLEDE	37
	BIJLAGE IV LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT ROESELARE	38
	BIJLAGE V INTERGEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT PROEFWONEN	39
	BIJLAGE VI LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT KORTEMARK	40
	BIJLAGE VII LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT LANGEMARK- POELKAPELLE	41
	BIJLAGE VIII LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT ICHTEGEM	42
	BIJLAGE IX LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT STADEN	43
	BIJLAGE X LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT IZEGEM.....	44
	BIJLAGE XI LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT KOEKELARE.....	45
	BIJLAGE XII LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT OUDENBURG	46
	BIJLAGE XIII LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT DIKSMUIDE	47
	BIJLAGE IX LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT IEPER	48



DEEL I ALGEMEEN

Het intern huurreglement is openbaar en kan bijgevolg door iedereen worden opgevraagd.

Het intern huurreglement geldt voor onbepaalde duur. Het is de bedoeling dat een evaluatie van het heersende intern huurreglement eventueel kan leiden tot bijsturing.



DEEL II KANDIDAAT-HUURDERS

Vooreerst wordt er hierna een bondig en vereenvoudigd overzicht gegeven van de inschrijvings- en toelatingssvoorwaarden en regels zoals vermeld in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. (afgekort BVCW)

Het overzicht zoals hierna weergegeven, is louter en alleen voor het informatieve doel van de kandidaat-huurder, zonder dat in de feitelijke bewoondingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden; noch ten voordele, noch ten nadele. Bij deze verwijst De Mandel dan ook formeel naar de integrale tekst van de Vlaamse Codex Wonen 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

II.1 INSCHRIJVINGS- EN TOELATINGSVOORWAARDEN

II.1.1 ALGEMEEN

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

Vanaf 1 januari 2020 moeten alleen de hiernavolgende personen 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

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 toelatingssvoorwaarden.

II.1.2 VIER VOORWAARDEN

De voorwaarden zijn zowel bij inschrijving als bij toelating dezelfde. Het gaat om 4 voorwaarden:

II.1.2.1 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 ontvoogd werd of zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW.

II.1.2.2 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 huidige inkomen genomen. Het huidige inkomen wordt door De Mandel 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 huidige inkomen wordt ook gehanteerd indien blijkt dat de som van het referentie-inkomen van de kandidaat-huurders, na indexatie, hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrens. 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 Mandel 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.

II.1.2.3 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 Mandel 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.

1. De woning of perceel, bestemd voor woningbouw, in onverdeeltheid

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 Mandel kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn.

2. 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 Mandel kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn.

3. 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 15/16bis VWC) 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 Mandel instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald

4. 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 Mandel instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

Richtlijnen De Mandel (beslissing DC 20/5/2014):

- De begeleider en/of de pre-kandidaat zelf zorgt voor voldoende bewijsmateriaal, met name: documenten met duidelijke omschrijving van de medische beperkingen, uitgaande van een geneesheer; naast voldoende foto's die een duidelijk beeld geven waarom de



woning onaangepast is; desgevallend ook een plan met indeling van de woning bij voorkeur met afmetingen (van oa. gangen, deuropeningen en trappen).

- De onaangepastheid moet van die aard zijn dat ze niet door een eenvoudige ingreep weg te werken is (vb hellend vlak aanbrengen, douche plaatsen ipv bad...) of niet het resultaat is van gebrek aan onderhoud.
- Als er onduidelijkheid blijft bestaan, zal De Mandel de hulp inroepen van de lokale woonwinkel om de woning ter plaatse te bekijken.
- Als in uitzonderlijke gevallen niet tot een goed geargumenteerde beslissing kan gekomen worden en op voorwaarde dat de begeleider en/of de pre-kandidaat zelf voldoende inspanningen heeft geleverd om de aanvraag tot inschrijving te argumenteren, zal de eigen dienst Verhuring een huisbezoek afleggen.
- Indien de begeleider en/of de pre kandidaat geen of onvoldoende inspanningen levert om de aanvraag tot inschrijving te argumenteren binnen een termijn van drie maanden, wordt het inschrijvingsdossier teruggestuurd.
- De dienst Verhuring zal maandelijks een lijst voorleggen aan de leden van het directiecomité met de dossiers van de pre-kandidaten met advies om al dan niet te erkennen dat de woning onaangepast is. Het directiecomité heeft beslissingsbevoegdheid.
- Bij erkenning van de onaangepastheid wordt de pre- kandidaat ingeschreven met als referentiedatum de datum van de beslissing door het directiecomité, mits uiteraard aan alle andere inschrijvingsvoorwaarden werd voldaan.
- De dienst Verhuring moet aan de kandidaat duidelijk melden dat het erkennen van zijn beperking en de onaangepastheid van de woning enkel tot gevolg heeft dat hij ondanks de woning in eigendom, toch kandidaat huurder kan worden, met dezelfde wachttijden en rangorde zoals elk ander kandidaat. De pre kandidaat kan enkel ingeschreven worden voor woningen die aan de handicap/beperking aangepast zijn.

5. Het betreft een ADL-woning

Als de kandidaat-huurder of zijn gezinslid een handicap heeft, en hij is ingeschreven voor een ADL-woning, wordt met de woning die hij bewoont geen rekening gehouden. Merk op dat de woning niet in het Vlaams gewest moet liggen.

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

6. 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.

7. Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de Vlaamse Wooncode

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 Mandel instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald

8. 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 Mandel instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

II.1.2.4 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.

II.1.3 HET 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 Mandel of de persoon respectievelijk voldoet aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden. De Mandel 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.

II.1.3.1 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 Mandel zijn. Dat moment is de inschrijvingsdatum.

II.1.3.2 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 Mandel 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

II.1.3.3 Na aanvang van de huurovereenkomst op het moment dat echtgenoot of wettelijke samenwoner komt bijwonen of na 1 jaar bijwoning van 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 bijwoning 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 bijwoning die leidt tot een onaangepaste woning zal worden geweigerd. Een woning is onaangepast als de minimale bezettingsnormen, vermeld in Art. 3.1.§4°lid Vlaamse Codex Wonen worden overschreden of als de woning niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van de bewoner.

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

II.2 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.

II.3 GEZINSBEGRIJ

Als personen zich willen inschrijven voor een sociale huurwoning, dienen ze te voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. Alleen de volgende personen dienen te voldoen:

- De persoon die zich bij de inschrijving opgeeft als toekomstig referentiehurder;
- De wettelijke samenwoner, de echtgenoot of de feitelijke partner van de referentiehurder die de sociale huurwoning mee gaat bewonen.

De andere gezinsleden dienen niet te voldoen.

Om een sociale huurwoning te kunnen worden toegewezen, dienen de volgende personen te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden:

- De persoon die zich bij de inschrijving heeft opgegeven als toekomstig referentiehurder;
- De wettelijke samenwoner, de echtgenoot of de feitelijke partner van de referentiehurder die de sociale huurwoning mee gaat bewonen.

De wettelijke samenwoner of de echtgenoot kan na de aanvang van de huurovereenkomst alleen maar komen bijwonen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en de woning niet onaangepast zal zijn.

De feitelijke partner kan komen bijwonen na de aanvang van de huurovereenkomst zonder te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden op voorwaarde dat de woning daardoor niet onaangepast is, maar moet een jaar na de gevalideerde verklaring op eer dat hij de feitelijke partner is, samen met de referentiehurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

De andere gezinsleden dienen niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden maar de woning mag niet onaangepast zijn door de bijwoning. Zij zullen echter geen eigen woonrecht hebben op de sociale huurwoning, ze worden niet beschouwd als huurders en zullen dus de woning moeten verlaten als de laatste huurder de woning heeft verlaten.

Om de grootte van de toekomstige huurwoning te bepalen, houdt De Mandel ook rekening met de kinderen die niet permanent in de woning zullen verblijven, zoals kinderen met bezoek- of omgangsrecht, tenzij de kandidaat-huurder aan De Mandel uitdrukkelijk vraagt om dit niet te doen.

Als de kandidaat-huurder meedeelt dat hij een gezinshereniging plant, wordt voor de invulling van de gegevens voor zover dat mogelijk is, rekening gehouden met het voltallige gezin na de hereniging. Ook als de kandidaat-huurder na de inschrijving pas de intentie heeft om een gezinshereniging aan te



vragen, moet hij dat melden aan De Mandel zodat in voorkomend geval de woningkeuze kan worden aangepast.

II.4 WOONWENSEN

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).

De Mandel 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).

De kandidaat-huurders krijgen bij hun aanvraagdocumenten, een woningfiche voor alle woninggroepen waarvoor zij een aanvraag wensen te doen.

Volgende items zijn opgenomen in een woningfiche:

- De gemeente(n) waarvoor de kandidaat-huurder wenst in te schrijven
- referentiecode van de wijk
- ligging van de woningen (straatnamen)
- type woning
- aantal slaapkamers

Op die manier kan de kandidaat-huurder duidelijk aangeven waar en welk type woning hij wenst te huren, en nagaan indien dit mogelijk is met de huidige gezinssamenstelling.

De woningfiche moet steeds worden gedateerd en ondertekend door de kandidaat-huurders.

De Mandel zal de kandidaat-huurders dan enkel inschrijven voor de wijken die zij aangevraagd hebben. Indien een woning vrijkomt, waarvoor zij zich niet ingeschreven hebben, zullen deze kandidaat-huurders hiervoor ook niet in aanmerking komen.

Indien de kandidaat-huurder deze woningfiche niet bezorgt, zal de kandidaat-huurder ingeschreven worden. In dit geval gaat De Mandel ervan uit dat de kandidaat voor alle woningen in aanmerking komt.

De Mandel kan een inschrijving weigeren als blijkt dat de woningkeuze te beperkt is waardoor de kans op toewijzing van een sociale huurwoning op korte of middellange termijn quasi onbestaand is.

II.5 WIJZIGINGEN AAN DE AANVRAAG

De situatie van de kandidaat-huurder kan veranderen.

De Mandel verwacht dat elke adreswijziging en elke wijziging aan de gezinstoestand binnen de maand meegedeeld wordt.

De kandidaat-huurder heeft het recht om zijn woonwensen te veranderen. Dit heeft als gevolg dat de volgorde voor toewijzing zal veranderen, zowel voor de kandidaat-huurder zelf als voor de andere kandidaat-huurders.

Wijzigingen aan de woningfiche van de aanvraag kunnen slechts schriftelijk gebeuren op een nieuwe woningfiche. De kandidaat-huurders dienen hiervoor een nieuwe woningfiche in te vullen, die gedateerd en ondertekend wordt. Een mondelinge, telefonische, of een andere aanvraag tot wijziging anders dan een gedateerde en ondertekende nieuwe woningfiche zal niet aanvaard worden.

De kandidaat-huurder kan in volgende gevallen zijn woningkeuze wijzigen met behoud van het inschrijvingsnummer en zijn opgebouwde wachttijd :

- bij elke actualisatie van het inschrijvingsregister kan de kandidaat-huurder het woningtype, de ligging, en de maximale huurprijs van de woningen die hij wil kiezen, wijzigen.
- bij het kenbaar maken van de verhuring van nieuwe projecten kan de kandidaat-huurder ook inschrijven voor alle nieuwe projecten in de gemeente van zijn keuze. Deze mogelijkheid beperkt zich tot het nieuwe project voor de eerste maal volledig in gebruik werd genomen.



- indien de kandidaat-huurder voldoende gegronde redenen aangeeft, die nog niet konden worden gemeld bij de inschrijving of bij de laatste actualisatie. Volgende twee redenen zijn alvast gegrond
 - een wijziging in de gezinssamenstelling, die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft
 - een wijziging van de situatie die een invloed heeft op de prioriteiten bij toewijzing.

De Mandel kan beslissen om andere redenen als gegrond te aanvaarden mits deze voldoende gemotiveerd worden en de redenen voldoende bestendig zijn in de tijd. In dit geval beoordeelt het directiecomité de gegrondheid van de wijziging tot woningkeuze.

De kandidaat-huurder kan ook op andere momenten of om niet gegronde redenen zijn voorkeur wijzigen, maar dan krijgt de kandidaat-huurder een nieuw inschrijvingsnummer en verliest hij dus zijn opgebouwde wachttijd.

II.6 INZAGE IN INSCHRIJVINGSREGISTER

Naast het inschrijvingsregister houdt De Mandel ook een openbaar inschrijvingsregister bij. Dit register bevat geen persoonsgebonden gegevens. Er zijn dus geen namen in vermeld, wel inschrijvingsnummers. Overeenkomstig artikel 6.5. van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 ligt dit ter inzage van de kandidaat-huurder elke maandag van 09.00 uur tot 12.00 uur.

II.7 VERDELEN VAN GEMEENSCHAPPELIJKE INSCHRIJVING

Gehuwden of samenwonenden dienen meestal een gemeenschappelijke aanvraag in om een sociale huurwoning te betrekken. Wie zich samen inschrijft, krijgt ook samen één inschrijvingsnummer. Indien personen die eerst een gemeenschappelijke inschrijving gedaan hebben, na verloop van tijd beslissen om toch niet meer samen kandidaat-huurder te zijn, zijn er twee mogelijkheden:

- In het geval dat een van de twee partners niet langer kandidaat-huurder is, dan wordt de huuraanvraag overgezet op diegene die overblijft en kan deze het inschrijvingsnummer behouden. De melding dat een van de twee partners niet langer kandidaat-huurder is, waardoor de huuraanvraag over mag gaan op de andere partner, moet uiteraard schriftelijk gebeuren door de betrokken partner die zijn rechten afstaat. Een mondelinge of telefonische melding van de betrokken persoon alsook een schriftelijke melding van de begunstigde partner alleen zal niet aanvaard worden.
- Indien de twee partners elk nog kandidaat-huurder willen blijven, behoudt de referentiehuurder het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. De wettelijke of feitelijke partner van de referentiehuurder wordt opnieuw ingeschreven met als inschrijvingsdatum de datum waarop deze persoon zich mee als kandidaat- huurder heeft opgegeven. Het inschrijvingsnummer is dan het nummer dat gevormd is door de datum waarop hij/zij ingeschreven is in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop hij/zij is ingeschreven.
- Alle andere personen worden opnieuw ingeschreven met als inschrijvingsdatum de datum waarop De Mandel een nieuwe aanvraag voor inschrijving heeft ontvangen (voor zover de aanvraag volledig is en de personen voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden).

II.8 ACTUALISATIE

De inschrijvingsregisters worden in elk oneven jaar geactualiseerd.

De Mandel besliste in de vergadering van de raad van bestuur van 26 maart 2019 om de vereenvoudigde procedure toe te passen. Die procedure bestaat erin dat een kandidaat-huurder niet hoeft te reageren op de brief over de actualisering als hij akkoord gaat met de door De Mandel verkregen elektronische informatie over zijn inkomen en gezinssamenstelling, en als hij geen wijzigingen wil aanbrengen aan zijn voorkeur.



In dat geval moet de actualiseringsbrief, naast de geactualiseerde gegevens, enkel de mededeling bevatten dat als de kandidaat-huurder niet reageert binnen de termijn die De Mandel bepaalt, er wordt aangenomen dat de elektronisch verkregen informatie correct is en dat er geen wijzigingen van voorkeur zijn. Die termijn bedraagt minimaal vijftien werkdagen vanaf de postdatum van de brief. Als uit de elektronisch verkregen informatie blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer aan de inkomensvoorwaarde voldoet, wordt hem in de brief over de actualisering meegedeeld dat hij alleen ingeschreven kan blijven als hij binnen de termijn die De Mandel bepaalt, bewijskrachtige documenten kan voorleggen, waaruit blijkt dat zijn huidige inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Die termijn bedraagt ook minimaal vijftien werkdagen vanaf de postdatum van de brief.

II.9 SCHRAPPING UIT HET INSCHRIJVINGSREGISTER

De Mandel kan een kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister schrappen (artikel 6.10 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen). Een schrapping zal gebeuren als:

- de kandidaat-huurder de aangeboden woning heeft aanvaard
- de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarden op het moment van de actualisatie
- de kandidaat-huurder bij een aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning
- de kandidaat-huurder bij de inschrijving met opzet verkeerde of onvolledige gegevens heeft opgegeven
- de kandidaat-huurder hier schriftelijk om verzoekt
- bij de tweede weigering of bij de tweede keer dat een kandidaat-huurder niet reageert als een woning hem wordt aangeboden die overeenkomt met zijn woonwensen, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode is verlopen van ten minste drie maanden. De kandidaat-huurder moet dan wel minstens 15 kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarin De Mandel het aanbod deed, de tijd gehad hebben om te reageren. De Mandel zal de kandidaat-huurder bij het tweede aanbod van een woning uitdrukkelijk meedelen dat de kandidaat-huurder al een eerste keer geweigerd heeft en dat zijn kandidatuur zal geschrapt worden bij een tweede weigering of niet-reageren.
- de brief die De Mandel stuurt voor de actualisering van het inschrijvingsregister of voor het aanbieden van een woning onbestelbaar terugkeert. Dit kan alleen maar als de brief m.b.t. de actualisering van het register of bij het aanbod van een woning verstuurd werd naar het laatst bekende adres in het rijksregister tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk gevraagd heeft om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.
- Als De Mandel bij de vereenvoudigde procedure van actualisatie geen of onvoldoende info heeft kunnen verkrijgen via elektronische weg, wordt de kandidaat-huurder geschrapt als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en herinneringsbrief bij actualisering van het register.

Als een kandidaat-huurder geschrapt wordt uit het inschrijvingsregister en nog steeds of opnieuw voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, heeft hij altijd het recht om zich opnieuw in te schrijven. De oude aanvraag met het oude inschrijvingsnummer (en de oude inschrijvingsdatum) kan dan echter niet behouden blijven of opnieuw opgehaald worden. Bij een herinschrijving krijgt een kandidaat-huurder een nieuw inschrijvingsnummer (en een nieuwe inschrijvingsdatum).

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



II.10 TOEWIJZINGEN

II.10.1 Bevoegd beslissingsorgaan

Bij beslissing van 28 januari 2014 heeft de raad van bestuur van De Mandel het huishoudelijk reglement goedgekeurd waarbij de bevoegdheid over de toewijzingen van huurwoningen gedelegeerd werd aan het directiecomité met dien verstande dat het directiecomité periodiek aan de raad van bestuur verslag uitbrengt over de wijze waarop hij van zijn bevoegdheid heeft gebruikgemaakt.

II.10.2 Opmaak voorstel van gemotiveerde beslissing

De dienst "Verhuring, Verkoop en Kredietverlening" van De Mandel zorgt voor de voorbereiding van de toewijzing van een vrijgekomen of nieuw verhuurbare sociale woning. Deze dienst maakt een "voorstel tot gemotiveerde beslissing" op per afzonderlijke toewijzing na ontvangst van de huuropzeg. Voor nieuw verhuurbare woningen wordt een voorstel gemotiveerde beslissing op basis van het project opgesplitst per type gemaakt.

Dit voorstel van gemotiveerde beslissing bevat :

- de datum van de opzegging van de huurovereenkomst of de datum van eerste verhuurbaarheid de ligging en het type van de woning
- het aantal kandidaat-huurders die in de toewijzingslijsten zijn ingeschreven voor het in huur nemen van de woning
- het al dan niet voorkomen op de toewijzingslijst van voldoende kandidaat-huurders die voldoen aan de prioriteit voor inwoners van de hoofdgemeente
- de opsomming van de kandidaat-huurders die opgenomen zijn in deze toewijzingslijst maar wiens gezinsgrootte niet voldoet om deze woning met een rationele bezetting te verhuren
- mededeling of de woning al dan niet voorbehouden is voor bijzondere doelgroepen
- mededeling als er al dan niet prioriteit moet gegeven worden omwille van wettelijke bepalingen (onbewoonbaarheid, mutatie, verhaal, ...)
- mededeling dat er al dan niet kandidaat-huurders van deze lijst voorkomen op de lijst van debiteuren van De Mandel wegens huurachterstal of onbetaalde facturen indien zij reeds vroeger een woning van De Mandel zouden hebben gehuurd
- mededeling dat er al dan niet afwijkingen worden gevraagd voor de toewijzing van deze woning
- de 5-20 meest gunstig geschikte kandidaat-huurders aan wie voorgesteld wordt om toe te wijzen.

II.10.3 Beslissing van het directiecomité

Dit voorstel van gemotiveerde beslissing wordt voorgelegd aan de eerstvolgende vergadering van het directiecomité. Nadat het directiecomité –op basis van dit voorstel- een beslissing neemt over de toewijzing, ondertekenen alle aanwezige leden "voor akkoord" het document, waardoor dit voorstel van beslissing een effectieve beslissing wordt.

II.10.4 Toezicht door de toezichthouder

De toezichthouder kan overeenkomstig artikel 4.85. van de Vlaamse Codex Wonen, , bij de uitoefening van zijn toezicht op De Mandel, elke beslissing opschorten die hij in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang.

Die opschorting volgt binnen twee werkdagen, vanaf de dag waarop hij kennis had van de beslissing. Die beslissing wordt opnieuw uitvoerbaar als de toezichthouder binnen twintig dagen vanaf de dag van de vergadering waarop de beslissing werd genomen niet de vernietiging van de beslissing heeft uitgesproken. Ingeval er geen schorsing is uitgesproken, beschikt de toezichthouder over 4 werkdagen om tot een vernietiging over te gaan.

De Mandel kan tegen de vernietiging binnen dertig dagen beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering moet een uitspraak doen over het beroep binnen dertig dagen vanaf de betekening van het beroep. De vernietiging is definitief als binnen dertig dagen geen beroep is ingesteld, bij een negatieve uitspraak over het beroep of bij gebrek aan een uitspraak binnen de gestelde termijn. Als een beslissing overeenkomstig de bepalingen van het tweede lid definitief werd



vernietigd, kan de toezichthouder de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij een beslissing moet nemen en hem ter goedkeuring moet voorleggen, en kan hij de termijn bepalen waarbinnen het beheersorgaan die beslissing moet nemen. Als binnen de gestelde termijn geen beslissing werd genomen, of als de toezichthouder de genomen beslissing niet goedkeurt, dan kan hij, na kennisgeving aan de Vlaamse Regering, de plaats innemen van het beheersorgaan.

II.11 TOEWIJZINGSREGELS – ALGEMEEN PRINCIPE

De artikelen 6.18, 6.19 en 6.20 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen leggen toewijzingsregels voor sociale woonegelegenheden vast.

De Mandel moet bij de toewijzingen achtereenvolgens rekening houden met :

- De voorkeur van de kandidaat-huurders
- De rationele bezetting van de woning
- De verplichte voorrangregels (artikel 6.19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen);
- De optionele voorrangregels (artikel 6.20 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen)
- De chronologische volgorde van de inschrijvingen;
- Voorrangregels in het kader van lokale toewijzingsreglementen (artikel 6.25 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen en volgende)

II.12 TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING RATIONELE BEZETTING VAN DE WONING

De rationele bezetting van een woonelegenheden wordt bepaald op basis van:

- woningtype en -grootte;
- de gezinssamenstelling
- de fysieke toestand van de referentiehurder en de gezinsleden;
- specifieke omkadering voor woningcomplexen of delen van een complex

II.12.1 Woningtype en -grootte

Er zijn twee factoren die de bezettingsgraad van een woning bepalen in functie van het woningtype en de woninggrootte. Dat zijn :

- de woningoppervlakte van een woning volgens de normen van van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
- de typologie van de woning in functie het aantal slaapkamers en de grootte ervan. Overeenkomstig de oppervlakenormen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, zal De Mandel aan elke verhuurde woning een typesoort toekennen. Deze typesoort vermeldt het aantal slaapkamers en het maximaal aantal personen dat volgens de oppervlakenormen van de VMSW in die woning kan wonen. (Bijvoorbeeld een typesoort 2/3 is een woning met twee slaapkamers bedoeld voor de huisvesting van maximaal 3 personen).

II.12.2 Gezinssamenstelling

Bij de inschrijving van de kandidaat-huurder wordt meegedeeld welke types van woning aan zijn gezinssituatie aangepast zijn. Als een kandidaat-huurder toch voor een grotere woning wil ingeschreven worden, zal dat op zijn vraag gebeuren maar met de mededeling dat hij enkel in aanmerking kan komen bij uitputting van de kandidaten met aangepaste bezetting. Indien geen geschikte kandidaat-huurders meer voorhanden zijn die beantwoorden aan de vooropgezette rationele bezettingsgraad, wordt vervolgens uitgekeken naar een andere groep kandidaat-huurders die ook zou kunnen geschikt zijn.

Overeenkomstig artikel 6.18 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen wordt bij het beoordelen van de rationele bezetting ook rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn en/of bij wie de kandidaat-huurder een bezoekrecht heeft of co-ouderschap uitoefent en die derhalve niet permanent in de woning zullen verblijven.

De kandidaat- huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking van dit recht op elk ogenblik herroepen.



Bij de toewijzing zal De Mandel geen rekening meer houden met kinderen die niet permanent in de woning verblijven, zodra deze 25 jaar oud geworden zijn.

Een kandidaat-huurder moet een grotere woning aanvragen in functie van een geplande gezinshereniging (zie hoofdstuk II.3). Wanneer de gezinshereniging nog niet is gebeurd op het moment van een toewijzing van een (grotere) woning (die hij gevraagd heeft in functie van die toekomstige gezinshereniging), zal de kandidaat-huurder geen recht hebben op de toewijzing van die grotere woning. Hij krijgt dan een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is.

Een vrijgekomen woning of een nieuw verhuurbare woning met een bepaald aantal slaapkamers wordt toegewezen aan een gezin, met de onderstaande samenstelling, zoals hieronder aangegeven :

Woning met 5 slaapkamers	Woning met 4 slaapkamers	Woning met 3 slaapkamers	Woning met 2 slaapkamers	Woning met 1 slaapkamer
2 volwassenen en 7 kinderen	2 volwassenen en 4 kinderen	2 volwassenen en 4 kinderen	2 volwassenen en 2 kinderen	1 volwassene 2 volwassenen
2 volwassenen en 6 kinderen	2 volwassenen en 3 kinderen	2 volwassenen en 3 kinderen	2 volwassenen en 1 kind	
2 volwassenen en 5 kinderen	2 volwassenen en 2 kinderen	2 volwassenen en 2 kinderen	1 volwassene en 2 kinderen	
2 volwassenen en 4 kinderen	1 volwassene met 4 kinderen	2 volwassenen en 1 kind	1 volwassene en 1 kind	
2 volwassenen en 3 kinderen	1 volwassene met 3 kinderen	1 volwassene met 4 kinderen	2 volwassenen 1 volwassene	
1 volwassene en 7 kinderen	Gezin met min. 4 en max. 6 volwassenen	1 volwassene met 3 kinderen	Gezin met min. 2 en max. 4 volwassenen	
1 volwassene en 6 kinderen		1 volwassene met 2 kinderen		
1 volwassene en 5 kinderen		1 volwassene met 1 kind		
1 volwassene en 4 kinderen		Gezin met min. 3 en max. 5 volwassenen		
Gezin met min.5 volwassenen en max. 7 volwassenen				

II.13 VERPLICHTE VOORRANG

Volgens de bepalingen van art. 6.19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen zal De Mandel achtereenvolgens verplicht voorrang verlenen

II.13.1 De beschikbare woning is aangepast aan de fysieke gesteldheid van de kandidaat-huurder

II.13.1.1 De aanvrager heeft een fysieke handicap of fysieke beperking

De kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, krijgt een voorrang als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking. Om van die voorrangregel gebruik te maken, moet dus cumulatief aan twee voorwaarden voldaan zijn, namelijk een voorwaarde met betrekking tot de woning en een voorwaarde met betrekking tot de kandidaat-huurder of zijn gezinslid.

Het moet gaan om woningen waarin duidelijk meer geïnvesteerd is dan in een 'gewone sociale huurwoning'. De proportionaliteit van de investeringen is van doorslaggevende rol om die voorrang te laten spelen. De investeringen aan de woning moeten voldoende groot zijn om de woning aan te passen aan bewoners met een fysieke handicap of beperking. Bij het bouwen of renoveren van de



woning heeft men een bepaalde doelgroep met een fysieke handicap of beperking voor ogen of men kiest ervoor om bestaande woningen doelbewust aan te passen. Zoals eerder gesteld zijn kleinere ingrepen aan de woning, zoals bvb. handgrepen in sanitaire ruimtes en inloopdouche niet te kwalificeren als voldoende investeringen. De normen en richtlijnen sociale woningbouw van de VMSW kunnen hierbij als leidraad worden gehanteerd.

II.13.1.2 De aanvrager kandideert voor een sociaal assistentiewoning

Kandidaat-huurders die ingeschreven zijn voor een sociale assistentiewoning, krijgen een voorrang, uitsluitend als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.

Merk op dat er in het kader van sociale assistentiewoningen afgeweken wordt van de leeftijdsvoorwaarde en dat er de mogelijkheid is om de voorkeur voor de kandidaat-huurder te beperken tot die woningen.

II.13.1.3 De aanvrager kandideert voor een ADL-woning

Kandidaat-huurders die ingeschreven zijn voor een ADL-woning, krijgen een voorrang, uitsluitend als de beschikbare woning een ADL-woning is.

II.13.2 De huidige sociale huurwoning is overbezet

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van De Mandel die niet voldoet aan de bezettingsnormen, vermeld in artikel 3.1., § 1, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen, krijgt een voorrang.

II.13.3 De kandidaat-huurder moet verplicht zijn sociale huurwoning verlaten

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap of een ADL-woning, maar de persoon die daar nood aan had, woont niet langer in de woning, is verplicht te verhuizen naar een andere sociale huurwoning, Hij krijgt een voorrang.

De kandidaat-huurder die een sociale assistentiewoning bewoont, maar de 65-plusser woont niet langer in de woning, is verplicht te verhuizen naar een andere sociale huurwoning, Hij krijgt een voorrang.

De Mandel kan in bovenstaande gevallen een gemotiveerde afwijking toestaan op de verplichte verhuis.

II.13.4 De kandidaat-huurder oefende met succes het verhaalrecht uit

De kandidaat-huurder krijgt een voorrang als hij in het gelijk werd gesteld door de toezichthouder en De Mandel volgt die beslissing, naar aanleiding van de hiernavolgende beslissingen:

- de beslissing van De Mandel om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
- de beslissing van De Mandel om de toewijzing van een woning te weigeren aan de kandidaat-huurder.

II.13.5 De kandidaat-huurder moet verplicht zijn private woning verlaten

De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig de Vlaamse Wooncode, door de initiatiefnemer moet worden herhuisvest, krijgt een voorrang.

De Vlaamse Wooncode voorziet de volgende rechtsgronden:

- Artikel 3.30, §2, tweede lid Vlaamse Codex Wonen betreft de herhuisvesting in het kader van de woningkwaliteitsbewaking.
- Artikel 4.3. Vlaamse Codex Wonen betreft de herhuisvesting in het kader van een verrichting door een sociale woonorganisatie waarbij de ontruiming van de woning vereist is.
- Artikel 5.25 Vlaamse Codex Wonen is gelijkaardig aan die vermeld in Artikel 4.3. Vlaamse Codex Wonen
- Artikel 5.88tweede lid Vlaamse Codex Wonen betreft de herhuisvesting in het kader van het sociaal beheersrecht.



II.13.6 De kandidaat-huurder bewoont een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationale bezetting

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationale bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationale bezetting voldoet, krijgt een voorrang.

De kandidaat-huurder krijgt de voorrang enkel als het niet langer voldoen aan de rationale bezetting het gevolg is van een gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg. Als niet langer voldaan is aan de rationale 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 Mandel 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.

II.13.7 De kandidaat-huurder die in afwachting van zijn gezinshereniging een kleinere woning wordt aangeboden

De kandidaat-huurder dient bij zijn inschrijving aan De Mandel 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.

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. Merk op dat deze voorrangregel nauwe banden heeft met de voorrangregel inzake rationale bezetting.

II.13.8 De kandidaat-huurder die woont in een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen

De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed 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 Mandel. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder De Mandel 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.

II.13.9 De kandidaat-huurder die in een slechte woning woont inzake woningkwaliteit



De kandidaat-huurder krijgt een voorrang als hij 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;
- b) ofwel met toepassing van artikel 3.12 of artikel 3.16 van de Vlaamse Codex Wonen ongeschikt werd verklaard, voor zover die woning op het technisch verslag

- minstens drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdrubrieken "Omhulsel" of "Binnenstructuur"

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 Mandel. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder De Mandel 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.

II.13.10 De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige is

Als de kandidaat-huurder een ontvoogde minderjarige persoon is, krijgt hij een voorrang.

II.14 OPTIONELE VOORRANG

De Mandel zal, na toepassing van de verplichte voorrangregels 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 waar de toe te wijzen woning gelegen is.

Ingevolge goedkeuring door de Vlaams Minister van Wonen zijn volgende lokale toewijzingsreglementen van kracht:

- vanaf 29 april 2013 voor de stad Torhout
- vanaf 13 juni 2014 voor de gemeente Meulebeke
- vanaf 10 december 2014 voor de gemeente Hooglede
- vanaf 18 augustus 2015 voor de stad Roeselare
- vanaf 20 oktober 2015 voor de gemeente Langemark- Poelkapelle
- vanaf 24 februari 2016 voor de gemeente Kortemark
- vanaf 16 juni 2016 voor de gemeente Ichtegem
- vanaf 13 juli 2016 voor de gemeente Staden
- vanaf 13 januari 2017 voor de stad Izegem
- vanaf 20 april 2017 voor de gemeente Koekelare



- vanaf 13 juni 2017 voor de gemeente Oudenburg
- vanaf 26 februari 2018 voor de stad Diksmuide

De meest recente versies van de toewijzingsreglementen worden als bijlage aan het intern huurreglement gevoegd.

II.15 DE TOEWIJZING OMWILLE VAN RENOVATIE OF VERVANGINGSBOUW VAN DE SOCIALE HUURWONING

Als De Mandel renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale woning of sloopwerkzaamheden noodzakelijk acht, moet de zittende huurder herhuisvest worden. De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. Op het einde van de werkzaamheden kunnen de huurder en De Mandel overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen.

De huurder hoeft bij de herhuisvesting niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

De **tijdelijke herhuisvesting** kan in een woning van De Mandel of in een woning van een andere sociale verhuurder of in een private huurwoning of bij derden. Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd. Bij tijdelijke herhuisvesting moet de rationele bezettingsnorm niet gevolgd worden.

Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of vervangingsbouw is de huurder verplicht om terug te keren naar de sociale woning als hij die rationeel kan bezetten. Indien de huurder weigert terug te keren, kan De Mandel de huurovereenkomst opzeggen.

Als hij de woning niet langer rationeel kan bezetten, verhuist de huurder naar een andere woning van De Mandel. Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategoriën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

Op het einde van de werkzaamheden kunnen huurder en De Mandel overeenkomen dat de huurder in de sociale woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen. Dit kan alleen als de huurder de woning rationeel bezet. Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategoriën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.

Als de herhuisvesting onmiddellijk een **definitief karakter** heeft, kan de huurder zijn voorkeur aangeven van de woningen waarvoor hij in aanmerking wil komen.

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

Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategoriën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.

De definitieve toewijzing kan enkel als er een sociale woning vrijkomt die voldoet inzake rationele bezetting.

II.16 WEIGEREN VAN TOEWIJZING

Het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet ook dat De Mandel een toewijzing kan weigeren (Artikel 6.24 Besluit Vlaamse Codex Wonen). De Mandel kan eveneens beslissen om de toewijzing van een volgende woning met 1 jaar op te schorten.

De redenen van weigering van toewijzing zijn de volgende:

- Op basis van een tekortkoming van de huurdersverplichtingen:



Als de kandidaat-huurder eerder bij De Mandel huurder was, kan de toewijzing geweigerd worden op basis van ernstige of blijvende tekortkomingen mbt de verplichtingen van de huurder.

- Op basis van openstaande schulden bij De Mandel:

De Mandel kan de toewijzing van de woning weigeren als de kandidaat- huurder op het moment van de toewijzing de schulden van De Mandel nog niet heeft afgelost.

Als de kandidaat huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan de toewijzing slechts geweigerd worden, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden zijn afgelost.

De toewijzing kan niet worden geweigerd indien door de kandidaat-huurder een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling, werd aangegaan.

- Op basis van de leefbaarheid:

Uitzonderlijk kan De Mandel de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de kandidaat-huurder klaarblijkelijk zwaarwichtige feiten heeft gepleegd waarvan aangenomen wordt dat deze een rechtstreekse en ernstige bedreiging vormen voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners.

Uitzonderlijk kan De Mandel de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de kandidaat-huurder in de afgelopen drie jaar klaarblijkelijk zwaarwichtige feiten heeft gepleegd waarvan aangenomen wordt dat deze een rechtstreekse en ernstige bedreiging vormen voor de leefbaarheid.

II.17 VERSNELDE TOEWIJZING OF AFWIJINGEN

Artikel 6.25. §1 Besluit Vlaamse Codex Wonen De Mandel kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels.

De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

De versnelde toewijzing kan enkel als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet inzake rationele bezetting.

Artikel 6.25. §2 Besluit Vlaamse Codex Wonen

a. Het OCMW van een gemeente kan ten behoeve van een dakloze aan De Mandel vragen om een versnelde toewijzing van een woning in diezelfde gemeente toe te staan.

b. Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van een erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

c. een CAW kan ten behoeve van een dakloze en een jongere die niet begeleidt wordt in het kader van de bijzondere jeugdbijstand een versnelde toewijzing van een woning vragen.

d. 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 Mandel kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 6.35. Besluit Vlaamse Codex Wonen., genomen worden. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de welzijns- of gezondheidsvoorziening. 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 de begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de



begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

De Mandel kan het verzoek weigeren

- als hij in het jaar van de aanvraag al 5% toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing.
- als in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 6.29 Besluit Vlaamse Codex Wonen, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald

Afwijkingen en versnelde toewijzingen kunnen enkel door de raad van bestuur van De Mandel beslist worden.

Versnelde toewijzingen kunnen enkel voor kandidaat-huurders die voldoen aan de rationele bezetting van de vrijgekomen of nieuw verhuurbare woning.

II.18 HET (INTER)GEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT

Een gemeente of intergemeentelijk samenwerkingsverband kan, in overleg met de relevante huisvestings- en welzijnsactoren, een specifiek toewijzingsreglement opstellen (artikel 6.26 tot en met 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen). Dit moet onderbouwd worden met objectieve gegevens en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde.

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 (art.6.28)
 - de woonbehoefte van specifieke doelgroepen in de gemeente (art.6.29)
- Een (inter)gemeentelijk toewijzingsreglement komt tot stand op initiatief van de gemeente.

Zoals vermeld bij hoofdstuk II.15 (Optionele voorrang) is er voor de stad Torhout een lokaal toewijzingsreglement goedgekeurd op 29 april 2013, voor de gemeente Meulebeke op 13 juni 2014, voor de gemeente Hooglede op 10 december 2014, voor de stad Roeselare op 18 augustus 2015, voor de gemeente Langemark- Poelkapelle op 20 oktober 2015, voor de gemeente Kortemark op 24 februari 2016, voor de gemeente Ichtegem op 16 juni 2016, voor de gemeente Staden op 13 juli 2016, voor de stad Izegem op 13 januari 2017, voor de gemeente Koekelare op 20 april 2017, voor de gemeente Oudenburg op 13 juni 2017 en voor de stad Diksmuide op 26 februari 2018.

De meest recente versies van de toewijzingsreglementen worden als bijlage aan het intern huurreglement gevoegd.

II.18.1 Gemeentelijk toewijzingsreglement Torhout

In het lokaal toewijzingsreglement worden twee doelgroepen opgenomen

- 1) Personen met een beperking
- 2) 65-plussers
- 3) personen met een psychische problematiek

In het lokaal toewijzingsreglement wordt een lijst afgebakend met woningen waar de voorrang geldt voor personen met beperking :

- Ravenhofstraat 7 bus 1
- Ravenhofstraat 7 bus 2

en een lijst met woningen afgebakend waar de voorrang geldt voor 65-plussers:

- Lichterveldestraat 82 bus 5
- Lichterveldestraat 82 bus 6
- Lichterveldestraat 82 A bus 5
- Lichterveldestraat 82 A bus 6
- Marnestraat 1
- Marnestraat 3
- Marnestraat 5



- Marnestraat 7
- Rijselstraat 25/1
- Vanhullestraat 6/1
- Vanhullestraat 8/1
- Vanhullestraat 10/1
- Vanhullestraat 12/1
- Vanhullestraat 14/1
- Vanhullestraat 16/1
- Vanhullestraat 18/1
- Vanhullestraat 20/1

En een lijst afgebakend met woningen waar de voorrang geldt voor personen met een psychische problematiek:

- Vanhullestraat 16 b3
- Vanhullestraat 20 b3

Daarnaast gelden in Torhout volgende getrapte lokale bindingsregels.

Er wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan kandidaat-huurders die:

1. De laatste 3 jaar onafgebroken in Torhout gedomicilieerd zijn;
2. De laatste 6 jaar minstens 3 jaar in Torhout gedomicilieerd zijn;
3. De laatste 6 jaar één jaar in Torhout gedomicilieerd zijn;

II.18.2 Gemeentelijk toewijzingsreglement Meulebeke

In toepassing van artikel 6.29 Besluit Vlaamse Codex Wonen worden de onderstaande sociale huurappartementen bij voorrang toegewezen aan de kandidaat-huurders die minstens 65 jaar zijn waarbij in de eerste plaats voorrang wordt verleend aan kandidaat- huurders ouder dan 65 jaar die tevens rolstoelgebruikers zijn en vervolgens voorrang wordt gegeven aan de kandidaat- huurders ouder dan 65 jaar.

Onderstaande sociale huurappartementen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen:

34 appartementen te Karel van Manderstraat 59-61 te Meulebeke

II.18.3 Gemeentelijk toewijzingsreglement Hooglede

In het lokaal toewijzingsreglement worden twee doelgroepen opgenomen

- 1) Personen met een beperking
- 2) 65-plussers

In het lokaal toewijzingsreglement wordt een lijst afgebakend met woningen waar de voorrang geldt voor personen met beperking :

- Vleterstraat 1
- Vleterstraat 2.1.
- Vleterstraat 2.2.
- Vleterstraat 2.3.
- Vleterstraat 2.4.
- Vleterstraat 2.5.
- Vleterstraat 2.6.
- Vleterstraat 2.7.
- Vleterstraat 2.8.
- Vleterstraat 3
- Vleterstraat 4
- Vleterstraat 5
- Vleterstraat 6
- Vleterstraat 7
- Vleterstraat 8
- Bollestraat 23A
- Bollestraat 23B

en een lijst met woningen afgebakend waar de voorrang geldt voor 65-plussers:

- Rodolf Callewaertstraat 13
- Rodolf Callewaertstraat 14
- Rodolf Callewaertstraat 15
- Rodolf Callewaertstraat 16



- Rodolf Callewaertstraat 17
- Rodolf Callewaertstraat 18
- Rodolf Callewaertstraat 19
- Rodolf Callewaertstraat 20
- Bruggestraat 2 bus 0101
- Bruggestraat 2 bus 0102
- Bruggestraat 2 bus 0103
- Bruggestraat 4.0101
- Bruggestraat 4.0102

II.18.4 Gemeentelijk toewijzingsreglement Roeselare

In toepassing van artikel 6.29 Besluit Vlaamse Codex Wonen worden de onderstaande sociale huurappartementen gelegen te Knokuilstraat en Sint Rochusstraat te Roeselare bij voorrang toegewezen aan volgende kandidaat – huurders:

- Een koppel waarvan minstens 1 gezinslid ten minste 65 jaar oud is of
- Een alleenstaande die ten minste 65 jaar oud is

Onderstaande sociale huurappartementen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen:

In de Knokuilstraat zijn 40 sociale huurappartementen opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement, namelijk “Knokuilstraat nr. 27 tem 33 (oneven huisnummers) ”

Voor 8 adressen in Knokuilstraat huisnr 27 bus 2, nr 27 bus 12, nr 29 bus 2, nr 29 bus 12, nr 31 bus 2, nr 31 bus 12, nr 33 bus 2, nr 33 bus 12 wordt eerst voorrang verleend aan kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar die tevens rolstoelgebruiker zijn. Vervolgens wordt voorrang verleend aan kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar.

In de Sint Rochusstraat zijn 32 sociale huurappartementen opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement, namelijk Sint-Rochusstraat 7 (verschillende busnummers)

II.18.5 Gemeentelijk toewijzingsreglement Langemark – Poelkapelle

In toepassing van artikel 6.29 Besluit Vlaamse Codex Wonen worden de onderstaande sociale huurwoningen en huurappartementen bij voorrang toegewezen kandidaat- huurders die minstens 65 jaar oud zijn. Bij gezinnen volstaat het dat minstens één gezinslid ouder is dan 65 jaar.

De voorrangsregel is van toepassing op volgende sociale huurwoningen en appartementen Boterbloemstraat nrs 7,8,9,10,11 en 12- Kerkstraat nr 50 en nr 54 – Sint Juliaanstraat 1 bus 0001 en bus 002 – Kapelmeers nrs 26,27,28,29,30, 30A,31,32,33.

II.18.6 Gemeentelijk toewijzingsreglement Kortemark

In toepassing van artikel 6.29 Besluit Vlaamse Codex Wonen worden de onderstaande sociale huurwoningen en huurappartementen bij voorrang toegewezen aan volgende kandidaat – huurders:

- Een koppel waarvan minstens 1 gezinslid ten minste 65 jaar oud is of
- Een alleenstaande die ten minste 65 jaar oud is

Onderstaande sociale huurwoningen en huurappartementen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders ouder dan 65 en als de woning voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting:

- J. Debouttestraat 3 bus 1 Zarren
- J. Debouttestraat 3 bus 2 Zarren
- J. Debouttestraat 8 Zarren
- J. Debouttestraat 9 Zarren
- J. Debouttestraat 10 Zarren
- J. Debouttestraat 11 Zarren
- J. Debouttestraat 12 Zarren
- J. Debouttestraat 13 bus 1 Zarren
- J. Debouttestraat 13 bus 2 Zarren
- Markt 3 bus 1 Kortemark
- Markt 3 Bus 11 Kortemark
- Elflijnenlaan 2 bus B Handzame
- Elflijnenlaan 2 bus C Handzame

En waarbij de 7 woningen gelegen in de J. Debouttestraat 3 b1, 3 b2, 8, 10 , 12, 13b1 en 13 b 2 bij voorrang dienen toegewezen te worden aan 65- plussers die tevens rolstoelgebruikers zijn.



II.18.7 Gemeentelijk toewijzingsreglement Ichtegem

In toepassing van artikel 6.29 Besluit Vlaamse Codex Wonen worden de onderstaande sociale huurwoningen bij voorrang toegewezen aan volgende kandidaat – huurders:

- Een koppel waarvan minstens 1 gezinslid ten minste 65 jaar oud is of
- Een alleenstaande die ten minste 65 jaar oud is

Onderstaande sociale huurwoningen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders ouder dan 65 en als de woning voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting:

- Priorijstraat 25, Ichtegem
- Priorijstraat 27, Ichtegem
- Abdijstraat 7, Ichtegem
- Abdijstraat 9, Ichtegem

II.18.8 Gemeentelijk toewijzingsreglement Staden

In toepassing van artikel 6.29 Besluit Vlaamse Codex Wonen worden de onderstaande sociale huurappartementen bij voorrang toegewezen aan volgende kandidaat – huurders:

- Een koppel waarvan minstens 1 gezinslid ten minste 65 jaar oud is of
- Een alleenstaande die ten minste 65 jaar oud is

Onderstaande sociale huurappartementen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders ouder dan 65 en als de woning voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting:

- De Carninstraat 15/01
- De Carninstraat 15/02
- De Carninstraat 15/03
- De Carninstraat 15/04
- De Carninstraat 15/05
- De Carninstraat 15/06
- De Carninstraat 15/21
- De Carninstraat 15/23

II.18.9 Gemeentelijk toewijzingsreglement Izegem

In toepassing van artikel 6.29 Besluit Vlaamse Codex Wonen worden de onderstaande sociale huurwoningen en huurappartementen bij voorrang toegewezen aan volgende kandidaat – huurders:

- Een koppel waarvan minstens 1 gezinslid ten minste 65 jaar oud is of
- Een alleenstaande die ten minste 65 jaar oud is

Onderstaande sociale huurwoningen en huurappartementen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders ouder dan 65 en als de woning voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting:

- Prinsessestraat 15/0006, 15/0007, 15/0011, 15/0012, 15/0109, 15/0110, 15/0207, 15/0212, 15/0004, 15/0005
- Kouterweg 1 / 2, 5/2, 5/3, 5/4

II.18.10 Gemeentelijk toewijzingsreglement Koekelare

In toepassing van artikel 6.29 Besluit Vlaamse Codex Wonen worden de onderstaande sociale huurappartementen bij voorrang toegewezen aan volgende kandidaat – huurders:

- Een koppel waarvan minstens 1 gezinslid ten minste 65 jaar oud is of
- Een alleenstaande die ten minste 65 jaar oud is

Onderstaande sociale huurappartementen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders ouder dan 65 en als de woning voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting:

- Stationstraat 3, bus 1, bus 2, bus 3, bus 4 en bus 5

II.18.11 Gemeentelijk toewijzingsreglement Oudenburg

In toepassing van artikel 6.29 Besluit Vlaamse Codex Wonen worden de onderstaande sociale huurappartementen bij voorrang toegewezen aan volgende kandidaat – huurders:

- Een koppel waarvan minstens 1 gezinslid ten minste 65 jaar oud is of
- Een alleenstaande die ten minste 65 jaar oud is



Onderstaande sociale huurappartementen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders ouder dan 65 en als de woning voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting. Voor de woningen die rolstoeltoegankelijk zijn, wordt binnen deze doelgroep eerst voorrang gegeven aan kandidaat-huurders die rolstoelgebruiker zijn, en pas daarna aan kandidaat-huurders die geen rolstoelgebruiker zijn:

- 20 sociale huurappartementen langs Bellerochelaan

Daarnaast gelden volgende getrapte lokale bindingsregels:

- (1) Er wordt eerst voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders die minimaal vijftien jaar in Oudenburg gewoond hebben op het ogenblik van de toewijzing.
- (2) Daarna wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders die minimaal tien jaar in Oudenburg gewoond hebben op het ogenblik van de toewijzing.
- (3) Daarna wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders die minimaal drie jaar in Oudenburg gewoond hebben op het ogenblik van de toewijzing.

Deze voorrangsregeling geldt na de toepassing van de verplichte voorrangsregeling en na de voorrangsregeling voor de doelgroepen.

II.18.12 Gemeentelijk toewijzingsreglement Diksmuide

In toepassing van artikel 6.29 Besluit Vlaamse Codex Wonen worden de onderstaande sociale huurappartementen bij voorrang toegewezen aan volgende kandidaat – huurders:

- Een koppel waarvan minstens 1 gezinslid ten minste 65 jaar oud is of
- Een alleenstaande die ten minste 65 jaar oud is

Onderstaande sociale huurappartementen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders ouder dan 65 en als de woning voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

- Koning Albertstraat 25 bus 1, bus 11, bus 12, bus 13, bus 14, bus 2, bus 21, bus 22, bus 23, bus 24, bus 3, bus 31, bus 32, bus 33, bus 34, bus 4

II.18.13 Gemeentelijk toewijzingsreglement Ieper

Voor de deelgemeenten van Ieper die niet tot het stedelijke gebied behoren, wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die in een periode van zes jaar voor de toewijzing ten minste drie jaar inwoner is of was van deze deelgemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen.

Voor het stedelijke gebied van de stad Ieper wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die in een periode van zes jaar voor de toewijzing ten minste drie jaar inwoner is of geweest is van Ieper.

II.19 INTERGEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT PROEFWONEN

Op 18 oktober 2010 lanceerden de ministers van Wonen en Welzijn, resp. Freya Vanden Bossche en Jo Vandeurzen, een oproep aan de sociale huisvestingssector en de welzijnssector tot het oprichten van experimentele projecten die de samenwerking tussen beide sectoren moeten stimuleren.

Als gevolg daarvan werd via de Huisvestingsdienst regio Izegem een aanvraag voor een proefproject ingediend, waarbij de welzijnsactoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen in de regio's Roeselare, Izegem en Tielt de handen in elkaar slaan. Van de 100 ingediende aanvragen werden er 11 goedgekeurd, waaronder dit project. Het project werd "Proef-Wonen" gedoopt. De Mandel engageerde zich om deel uit te maken van dit project.

Het experimenteel project "Proef-Wonen Midden-West-Vlaanderen" heeft als ambitie om via sociale huisvesting een nieuw woonaanbod te creëren binnen de woonladder, waarbij extra woongelegenheden gekoppeld worden aan begeleidingstrajecten. Op die manier kan er via (intensieve) begeleiding door de welzijnssector meer kansen geboden worden aan kwetsbare doelgroepen die er niet of moeilijk in slagen om duurzame huisvesting te realiseren.

Het project "Proef-Wonen" beoogt minimaal één van de volgende doelstellingen:

- preventie van uithuiszetting
- de doorstroom verbeteren tussen het zorgaanbod en het zelfstandig wonen in de sociale huisvesting
- de instroom verbeteren van kwetsbare doelgroepen in de sociale huisvesting
- de uitbouw van unieke sociale woonconcepten met begeleiding voor specifieke doelgroepen



Het project richt zich tot kwetsbare doelgroepen zoals ex-gedetineerden, psychiatrische patiënten, thuislozen, personen met een verstandelijke handicap, personen met een verslavingsproblematiek, maatschappelijk kwetsbare jongvolwassenen, kwetsbare ouderen, ...

Nav de eerste tussentijdse evaluatie in maart 2013 werd het project grondig geëvalueerd door alle partners. De ervaringen waren positief en gaven duidelijk aan dat dit project mogelijkheden biedt.

Het experiment eindigde aanvankelijk op 31 augustus 2014, maar werd nog met een jaar verlengd in functie van de opdracht vanuit de Vlaamse Overheid om het model proef-wonen in te bedden in het reguliere kader.

Daartoe stelden het Agentschap Wonen- Vlaanderen en Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin het 'Stappenplan nieuw regelgevend kader proefwonen' op. Daarin werd voorgesteld om via het lokaal woonoverleg in elke gemeente van het werkingsgebied een doelgroepenplan proef-wonen op te stellen en dit te integreren in een intergemeentelijk lokaal toewijzingsreglement (cfr. Artikel 6.29 Besluit Vlaamse Codex Wonen).

In het voorjaar van 2014 werden de resultaten van het experiment proefwonen en het 'stappenplan regulier kader proefwonen' voorgelegd aan de vergaderingen van het lokaal woonoverleg van de 17 gemeenten van de regio Midden-West-Vlaanderen.

Alle gemeenten, met uitzondering van Ardoorie, gaven hun principieel akkoord betreffende de verdere uitwerking van een intergemeentelijk toewijzingsreglement proefwonen.

In het najaar van 2014 werd het intergemeentelijk toewijzingsreglement verder uitgewerkt, in overleg met de verschillende partners.

In het voorjaar van 2015 werd het intergemeentelijk toewijzingsreglement opnieuw voorgelegd aan de lokale woonoverleggen.

Het toewijzingsreglement werd voorgelegd worden aan de verschillende gemeenteraden in april - mei 2015.

De drie intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid (regio Roeselare, Izegem en Tielt) vormen de motor van de uitvoering van het intergemeentelijk toewijzingsreglement proefwonen. Zij staan samen in voor de algemene coördinatie, de organisatie van de teams proefwonen en de jaarlijkse regionale stuurgroep, het opvolgen van vragen en signalen rond concrete dossiers en structurele punten.

De betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen (De Mandel, Helpt Elkander, Mijn Huis, De Mandelbeek, De Izegemse Bouwmaatschappij, De Tieltse Bouwmaatschappij en Vivendo) en de betrokken sociale verhuurkantoren verbinden zich er toe de proefwoningen toe te wijzen via de regulier toewijzingsprocedure, met inachtneming van de bepalingen van het toewijzingsreglement proefwonen.

De voorrang in het kader van het intergemeentelijk toewijzingsreglement proefwonen komt voor de SHM's net voor de absolute voorrangsregel 1 bis van artikel 6.19 Besluit Vlaamse Codex Wonen)

Elke participerende sociale huisvestingsmaatschappij en sociaal verhuurkantoor stelt jaarlijks het afgesproken aantal woonegelegenheden ter beschikking. Het gaat hierbij telkenmale om 5% van het gemiddeld aantal toewijzingen van de laatste 5 jaar per SHM/SVK. Dit percentage wordt berekend over de aan het intergemeentelijk toewijzingsreglement participerende gemeenten. Het aantal zal dus jaarlijks variëren.

Voor wat betreft De Mandel dient haar werkingsgebied in het kader van het toepassen van de bovengenoemde 5%- minimumnorm opgesplitst te worden in twee deel – werkingsgebieden: deelgebied A en B.

Deelgebied A betreft de gemeenten die participeren aan het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef- Wonen, met name Roeselare, Hooglede, Lichtervelde, Staden, Meulebeke, Moorslede, Ledegem en Izegem.



Deelgebied B betreft de overige gemeenten, met name Oudenburg, Ichtegem, Koekelare, Kortemark, Torhout, Diksmuide, Houthulst, Langemark- Poelkapelle, Vleteren, Poperinge, Ieper, Zonnebeke en Ardoeie.

De Mandel kan een verzoek tot versnelde toewijzing weigeren in deelgebied A, als zij in het jaar van de aanvraag reeds 5% toewijzingen heeft gedaan in deelgebied A op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in artikel 6.25, §2 eerste, tweede, derde en vierde lid, Besluit Vlaamse Codex Wonen. Hierbij is er echter een engagement van de verschillende welzijnspartners die participeren aan het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef- Wonen om geen afzonderlijke aanvragen te doen in het kader van artikel 6.25. §2 Besluit Vlaamse Codex Wonen, betreffende de mogelijkheid tot versnelde toewijzing.

De Mandel kan een verzoek tot versnelde toewijzing weigeren in deelgebied B, als zij in het jaar van de aanvraag reeds 5% toewijzingen heeft gedaan in deelgebied B op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, artikel 6.25, §2 eerste, tweede, derde en vierde lid, Besluit Vlaamse Codex Wonen.

De raad van bestuur van De Mandel besliste in de vergadering van 14 april 2015 om principiële akkoord te gaan met de participatie aan het intergemeentelijk toewijzingsreglement proefwonen.

In juni 2015 werd het definitief en volledig administratief dossier 'intergemeentelijk toewijzingsreglement proefwonen' ingediend worden bij Wonen- Vlaanderen in functie van de goedkeuring door de Vlaams minister van wonen.

Het intergemeentelijk toewijzingsreglement werd goedgekeurd door de Vlaams minister van wonen op 8 september 2015.

Het toewijzingsreglement wordt als bijlage aan het intern huurreglement gevoegd.

II.20 ANDERE TOEWIJZINGSREGELS

II.20.1 Kandidaat-huurders willen voorlopig niet in aanmerking komen voor woning

Niet alle kandidaat-huurders kunnen of willen op elk ogenblik een aanbod van een sociale woning aanvaarden. Kandidaat-huurders, die tijdelijk door omstandigheden niet kunnen of willen in aanmerking komen voor toewijzing van een woning, kunnen dit kenbaar maken. Mits grondige motivatie waarom zij niet kunnen of willen in aanmerking komen voor de toewijzing van een woning, zullen zij tijdens de aangegeven periode niet gecontacteerd worden teneinde het aantal weigeringen te beperken.

II.20.2 Toewijzing van garageboxen, parkings of autostandplaatsen

De toewijzing van afzonderlijke garages, parkings of autostandplaatsen gebeurt steeds in chronologische volgorde mits inachtnaam van de hierna volgende voorrangsregels.

In het geval dat de afzonderlijke garage/ parking/ autostandplaats samen wordt opgezegd met een sociale huurwoning, wordt aan de nieuwe huurder van de huurwoning de eerste kans gegeven om deze garage, parking of autostandplaats die effectief als autoberging of fietsstalling moet worden gebruikt, te huren.

Indien de nieuwe huurder van de sociale huurwoning geen afzonderlijke garage/ parking/ autostandplaats wenst te huren, of indien de garage niet als enige garage / parking/ autostandplaats verhuurd werd aan een sociale huurder, of indien de afzonderlijke garage/ parking/ autostandplaats niet samen wordt opgezegd met een sociale huurwoning, wordt prioriteit gegeven aan de zittende sociale huurders van de wijk waar de garages/ parkings/ autostandplaatsen gelegen zijn.

Bij ontbreken van desbetreffende aanvragen worden eigenaars van een sociale koopwoning of van een verkochte sociale huurwoning in dezelfde wijk in aanmerking genomen.

Bij het ontbreken van deze categorie, wordt een vrijgekomen garage/ parking/ autostandplaats in voorlaatste instantie verhuurd aan eigenaars of huurders van een niet-sociale woning die niet over een garage beschikken.

In allerlaatste instantie kan er een garage/ parking/ autostandplaats worden verhuurd als bergplaats of als tweede garage en dit volgens de prioriteitsregels als hierboven beschreven.



DEEL III HUURDERS

In dit deel wordt er een bondig overzicht gegeven van de specifieke toepassingen die De Mandel toepast in uitvoering van het Besluit Vlaamse Codex wonen van 2021 met betrekking tot de huurders.

Het overzicht zoals hierna weergegeven, is louter en alleen voor het informatieve doel van de huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden; noch ten voordele, noch ten nadele. Bij deze verwijst De Mandel dan ook formeel naar de integrale tekst van de Vlaamse Codex Wonen 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

III.1 Wie is huurder ?

III.1.1 ALGEMEEN

De huurovereenkomst wordt ondertekend door De Mandel en de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst. De andere meerderjarige personen die de woning duurzaam (zullen) betrekken ondertekenen de huurovereenkomst niet en worden beschouwd als bijwoner.

De persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen met de referentiehurder na aanvang van de huurovereenkomst wordt van rechtswege huurder als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden én de woning niet onaangepast is, en hoeft bijgevolg de huurovereenkomst niet te ondertekenen.

De feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, wordt na één jaar van rechtswege huurder, als hij samen met de referentiehurder aan de voorwaarden voldoet en de woning niet onaangepast is, en hoeft de huurovereenkomst bijgevolg niet te ondertekenen.

Enkel de huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft. 'Hoofdelijk en ondeelbaar' betekent dat iedere huurder voor het geheel kan worden aangesproken. De bijwoners kunnen dus niet aansprakelijk gesteld worden.

Alleen als de huurovereenkomst wordt gesloten met een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst, moet de minderjarige de huurovereenkomst bij aanvang ondertekenen.

Alleen de echtgenoot en feitelijke partner van de referentiehurder, of persoon die wenst wettelijk samen te wonen met de referentiehurder, kunnen huurder worden en woonrechten verwerven. Ze hoeven geen bijvoegsel meer te ondertekenen.

Deze personen kunnen alleen huurder worden als zij aantonen dat ze samen met de referentiehurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, en als hun bijwoning niet leidt tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is. Voldoen ze niet samen, kan de bijwoning niet (langer) doorgaan.

Alle andere personen die tijdelijk of duurzaam bijwonen en die hun hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning vestigen of er zich domiciliëren, kunnen geen huurder worden en geen woonrechten verwerven. Hun bijwoning dient wel gemeld te worden aan De Mandel.

III.1.2 TIJDELIJKE BIJWONING

Bij de tijdelijke bijwoning waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, zijn er twee vormen te onderscheiden.

Ten eerste het verblijf van een asielzoeker in een sociale woning in afwachting van de beslissing over zijn asielaanvraag en uiterlijk tot die beslissing. Het Grondwettelijk Hof (arrest van 18 juni 2015 nr.



91/2015) beoordeelt de inschrijving van een asielzoeker in het wachtregister voor vreemdelingen als een situatie die noodzakelijkerwijze tijdelijk van aard is.

De andere vorm van tijdelijke bijwoning waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, is een feitenkwesitie. We denken hier bijvoorbeeld aan een ouder die tijdelijk zijn zoon of dochter opvangt die relatieproblemen heeft of die uit huis gezet is, zonder dat de zoon of dochter de intentie heeft duurzaam in de sociale huurwoning te verblijven. De huurder zal aan De Mandel duidelijk moeten communiceren wat de precieze intenties zijn van de bijwoner. Het zal duidelijk moeten zijn dat het om een tijdelijke situatie gaat en er zal moeten worden afgesproken hoe lang die tijdelijkheid duurt. Als de afgesproken termijn niet wordt gerespecteerd, kan De Mandel stellen dat het toch om een duurzame bijwoning gaat, wat mogelijk een effect heeft op de huurprijsberekening.

De Mandel definieert het begrip "tijdelijk" als zijnde maximaal drie maanden.

III.2 Huurwaarborg

De huurder moet bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg stellen ter nakoming van zijn verbintenissen. De opbrengst van de waarborg is bestemd voor de huurder. De basis voor de berekening van de waarborgsom is tweemaal de basishuurprijs.

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 heeft de regeling inzake de huurwaarborgen bij de sociale huisvestingsmaatschappijen grondig veranderd. De Mandel kan kiezen tussen:

- Waarborgregeling van de private verhuring, zijnde de waarborgregeling volgens het Burgerlijk Wetboek
- Waarborg wordt in handen van De Mandel gestort

De raad van bestuur van De Mandel heeft op 19 december 2007 beslist om voor de tweede optie te kiezen. Hierdoor wordt de waarborg in handen van de maatschappij gestort, en niet op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder. In dat geval bedraagt de waarborg maximaal tweemaal de basishuurprijs, met een begrenzing van 800 euro (jaarlijks geïndexeerd).

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet op overschotten op de rekening courant lange termijn van de VMSW.

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

De huurder heeft het recht om zijn waarborg samen te stellen via:

- een schriftelijke garantstelling van de huurwaarborg door het bevoegde OCMW in afwachting van een éénmalige doorstorting door dat OCMW van het volledige bedrag, binnen 18 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst. Deze schriftelijke garantstelling en de voorwaarden worden bevestigd in een door het OCMW en De Mandel te ondertekenen document.
- een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW. Deze schriftelijke borgstelling en de voorwaarden worden bevestigd in een door het OCMW en De Mandel te ondertekenen document.
- De gespreide betaling van de huurwaarborg aan De Mandel. De afbetalingstermijn bedraagt maximaal 18 maanden. De eerste betaling is gelijk aan het bedrag dat overeenkomt met de reële huurprijs en moet bij de ondertekening van de huurovereenkomst betaald worden. Er wordt in dit geval een kleine administratieve vergoeding gevraagd van € 10 (jaarlijks geïndexeerd). De huurder kan het saldo ook vervroegd betalen. 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 intresten op voor de huurder, die minimaal gelijk zijn aan de creditrentevoet van de VMSW. Het betalingsplan moet worden toegevoegd als bijlage bij de huurovereenkomst, en wordt door de huurder ondertekend.



III.3 Brandverzekering

De Mandel sluit voor elke woning die ze in eigendom heeft een brandverzekering af, om haar aansprakelijkheid als eigenaar-verhuurder te dekken.

Maar ook elke huurder moet verzekerd zijn tegen brand in zijn huurwoning. Deze brandverzekering dekt de huurdersaansprakelijkheid (= indien er schade ontstaat aan het gebouw door een "fout" van de huurder, moet de huurder deze schade betalen. De brandverzekering dekt deze kosten.)

Huurders die na 1 juli 2005 huurder zijn geworden bij De Mandel moeten deze brandverzekering (voor de huurdersaansprakelijkheid) niet meer zelf afsluiten. De Mandel doet dit in hun plaats, en rekent de kosten daarvan door bij de maandelijkse huur. Deze vorm van verzekeren heet "verzekeren met afstand van verhaal". Voor de huurder komt dit bijna altijd (veel) goedkoper uit.

Let wel: de verzekering met afstand van verhaal die De Mandel afsluit dekt ENKEL de woning, dus NIET de inboedel. De huurder sluit dus best zelf nog een verzekering af voor de inboedel.

De raad van bestuur besliste op 24 augustus 2005 om :

- Voortaan bij elk nieuw huurcontract de brandverzekering van de eigenaar uit te breiden met een afstand van verhaal tegenover de huurder, waardoor de huurder niet meer zelf een polis dient af te sluiten
- De zittende huurders de mogelijkheid te bieden om ook vrijwillig de huurdersaansprakelijkheid te verzekeren via een uitbreiding van de brandverzekering van de eigenaar met een afstand van verhaal tegenover de huurder, waardoor de huurder niet meer zelf een polis dient af te sluiten. De keuze van de huurders om via een afstand van verhaal verzekerd te zijn is definitief. Eenmaal de keuze gemaakt, kan men niet terugkeren naar het vroegere systeem.

Indien De Mandel haar brandverzekering heeft uitgebreid met een afstand van verhaal tegenover de huurder :

- zal de huurder daarvoor eerst een document ondertekenen waarin hij hiermee akkoord gaat
- zal De Mandel de bijkomende premies en eventuele kosten die verbonden zijn aan deze uitbreiding van haar eigen brandverzekering met de clause "afstand van verhaal" terug vorderen via de huurlasten. De huurder zal hiervoor maandelijks een provisie betalen via de te betalen huurprijs. Deze provisie zal jaarlijks, samen met de andere huurlasten afgerekend worden.
- kan de huurder een afschrift krijgen van de verzekerde risico's voor zijn woning.

III.4 Huurlasten

De huurder betaalt kosten en lasten. De verhuurder bezorgt aan de huurder een overzicht van de totale kosten per uitgavepost en van de voorafbetalingen. Jaarlijks gaat de verhuurder over tot individuele afrekening van de kosten en lasten die via voorafbetalingen zijn uitgevoerd in het voorgaande jaar of periode.

De al dan niet doorrekening van kosten met betrekking tot huurlasten wordt bepaald in lijn met de bepalingen die zijn opgenomen in artikel 1, §1 en §2 van bijlage 27, die bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen is gevoegd..

III.5 Onderbezetting van de sociale huurwoning - strategie

De Mandel engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van haar patrimonium.

Dit dient afgestemd te worden op de lokale context.



Een woning is volgens het Besluit Vlaamse Codex Wonen onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders, de minderjarige gezinsleden en de gemelde personen), groter is dan één.

De Mandel heeft in de vergadering van de raad van bestuur van 27 maart 2018 volgende aanpak afgesproken om de onderbezetting aan te pakken:

1. Opstellen jaarlijkse lijst van huurders die onderbezet wonen

De dienst Verhuur heeft een lijst opgesteld van alle huurders die onderbezet wonen. Deze lijst wordt jaarlijks geactualiseerd op 1 januari. Indien nodig wordt de fasering en de aanpak bijgestuurd.

De lijst bevat een overzicht van welke woningen op een verkoopplanning of op een herbouwplanning (prioriteit 1,2,3 of 4) staan.

2. Geplande fasering

De huurders die nu onderbezet wonen zullen persoonlijk bezocht worden waarbij toelichting gegeven wordt en waarbij, in overleg, de aanvraag voor mutatie wordt besproken en behandeld. De fasering van de bezoeken gebeurt op basis van onderstaande geplande fasering:

- De huurders van de woningen op de herbouwplanning met prioriteit 1 en 2 (in totaal 114 woningen) en de huurders van de woningen op de verkoopplanning (91 woningen in totaal) zullen sowieso op relatief korte termijn herhuisvest worden en zullen niet apart benaderd of bezocht worden in kader van onderbezetting.
- Vervolgens zullen de huurders van de woningen op de herbouwplanning met prioriteit 3 en 4 bezocht worden. Deze woningen zullen tegen ca 2020 voldoen aan de ERP normen en worden bij voorkeur verhuurd op basis van de rationele bezetting in functie van de gezinssamenstelling van de kandidaat huurder. De fasering is afhankelijk van de mogelijkheden qua herhuisvesting van de huurders binnen het bestaande en toekomstige patrimonium.
- De 160 huurders van een onderbezette woning die niet op een planning staat zullen als laatste bezocht worden. De fasering is afhankelijk van de mogelijkheden qua herhuisvesting van de huurders binnen het bestaande en toekomstige patrimonium.

3. Aanpak

- 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.
- Bij toewijzing van vrijgekomen woningen en bij eerste inhuurnames die voldoen aan de rationele bezetting en de woningkeuze van de huurder zal gewerkt worden met een rits-systeem bij voorkeur op basis van de verhouding 1 kandidaat huurder regulier/1 huurder die onderbezet woont.
- Na een eerste weigering van een aanbod zal minstens drie maanden gewacht worden met een tweede aanbod tenzij de huurder van de onderbezette woning expliciet aangeeft dat dit niet hoeft.
- 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.
- De huurder die onderbezet woont zal de mogelijkheid krijgen om zijn/haar woningkeuze aan te geven. Op die wijze wordt er rekening gehouden met de wensen en mogelijkheden van de huurder.



III.6 EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

De huurovereenkomst tussen een huurder en De Mandel wordt vanaf 1 maart 2017 gesloten voor bepaalde duur, namelijk 9 jaar, verlengbaar met opeenvolgende periodes van 3 jaar als voldaan is aan een aantal voorwaarden.

Als er niet voldaan is aan die voorwaarden, wordt de huurovereenkomst opgezegd en de laatste dag van de opzegtermijn valt dan samen met de laatste dag van de negenjarige termijn of van de verlengde termijn.

De huurovereenkomst kan ook van rechtswege worden ontbonden (zie III.5.3). Tot slot kunnen zowel De Mandel en de huurder de huurovereenkomst opzeggen (zie III.5.1 en III.5.2).

Huurders met een huurovereenkomst die voor 1 maart 2017 werd ondertekend, vallen nog onder het stelsel van onbepaalde duur. In vergelijking met huurovereenkomsten van negen jaar, is voor hen geen periodieke aftoetsing van het inkomen of de bezettingsgraad van de woningen voorzien.

III.5.1 Opzeg door De Mandel

Als De Mandel 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 Mandel met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven.

De Mandel kan de huurovereenkomst enkel in de hierna vermelde 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.

Maar 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 Mandel 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

.

Let wel op!



- 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 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 Mandel;
- 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 Mandel 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 9 jaar als:

1 ° het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de 3 laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de 3 laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen.

OF

2 ° de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft.

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

III.5.2 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 andere huurder blijft wonen, is er geen opzeggingstermijn.



Enkel voor de laatst overblijvende huurder geldt een opzeggingstermijn van 3 maanden, tenzij hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang voor personen met een handicap. Dan geldt er een opzeggingstermijn van 1 maand.

De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de huurovereenkomst heeft opgezegd. Als er nog bijwoners in de woning zouden verblijven op het moment van opzegging, zal voor hen de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden worden.

III.5.3 Ontbinding van rechtswege

- a. als de laatste huurder overlijdt
- b. als de laatste huurder de huurovereenkomst opzegt
- c. als de laatste huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg te hebben gegeven
- d. als de huurders verhuizen naar een andere sociale woning van De Mandel en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst afsluiten



DEEL IV VERHAAL EN BEROEPSCHRIFT BIJ TOEZICHTHOUDER

IV.1 VERHAAL

IV.1.1 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 Mandel, met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal instellen bij de toezichthouder. Er is niet langer een limitatieve lijst.

In het geval De Mandel 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).

IV.1.2 De meldingsplicht van het verhaalrecht

De Mandel 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.

IV.1.3 Procedure

Wanneer een benadeelde een beslissing van De Mandel 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 Mandel 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 Mandel 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 Mandel 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 Mandel 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 Mandel de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van De Mandel wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van De Mandel.

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

Agentschap Wonen Vlaanderen afdeling toezicht
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel



IV.2 BEROEPSCHRIFT BIJ TOEZICHTHOUDER

IV.2.1 Tegen welke beslissing kan er een beroepschrift worden ingediend?

De huurder kan een beroepschrift indienen bij de toezichthouder als De Mandel 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.

IV.2.2 De meldingsplicht van de beroepsmogelijkheid

De Mandel 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.

IV.2.3 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 Mandel. 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 Mandel. 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 Mandel 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 Mandel 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.

Roeselare, 24 augustus 2021

Voor de Raad van Bestuur

Stefanie VANDENABEELE
Directeur

Daniël VANPOUCKE
Voorzitter



BIJLAGE I LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT TORHOUT



BIJLAGE II LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT MEULEBEKE



BIJLAGE III LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT HOOGLEDE



BIJLAGE IV LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT ROESELARE



BIJLAGE V INTERGEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT PROEFWONEN



BIJLAGE VI LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT KORTEMARK



BIJLAGE VII LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT LANGEMARK- POELKAPELLE



BIJLAGE VIII LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT ICHTEGEM



BIJLAGE IX LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT STADEN



BIJLAGE X LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT IZEGEM



BIJLAGE XI LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT KOEKELARE



BIJLAGE XII LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT OUDENBURG



BIJLAGE XIII LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT DIKSMUIDE



BIJLAGE IX LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT IEPER