



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 feitenkwestie. 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 referentiehurder 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