

INTERN HUURREGLEMENT



**WOONKADE
RUPELSTREEK**

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
2. Inschrijving als kandidaat-huurder	3
2.1. Inschrijvingen	3
2.2. Inschrijvingsvoorwaarden	3
2.3. Inschrijvingsprocedure: centraal inschrijvingsregister	7
2.4. Voorkeur huurder	7
2.5. Informatieplicht van de huurder	8
2.6. Actualisatie kandidatendossier	8
2.7. Schrapping van de kandidatuur	9
3. Toelatingsvoorwaarden en toewijzing van de sociale woning	10
3.1. Toelatingsvoorwaarden	10
3.2. Bevoegd beslissingsorgaan	10
3.3. Toewijzingsprocedure	11
3.4. Rationele bezetting van de woongelegenheden	12
3.5. Toewijzingsregels	15
3.6. Uitstel van toewijzing	24
3.7. Toewijzing van afzonderlijke garages, carports en autostaanplaatsen	25
4. Ontbinding en beëindiging van de huurovereenkomst	25
4.1. Opzeg van de huurovereenkomst door Woonkade Rupelstreek	25
4.2. Opzeg door de huurder	25
4.3. Huurovereenkomst van onbepaalde duur	26
4.4. Huurovereenkomst van bepaalde duur	26
4.5. Huurovereenkomst van ingehuurde woningen	26
5. Verhuring buiten sociaal huurstelsel	27
6. Tussentijdse herzieningen van de huurprijzen	27
7. Tijdelijke en duurzame bijwoning	27
8. Aanrekening van de huurlasten en verbruik collectieve verwarming en koud/warm water	27
8.1. Algemeen	27
8.2. Energieverbruik	28
9. De huurwaarborg	29
10. Verhaal en beroepsschrift bij de toezichthouder	30
10.1. Verhaal	30
10.2. Beroepsschrift	31

1. Inleiding

Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van de diverse decreten met betrekking tot wonen en het BVR van 17 december 2021 tot wijziging van het besluit Vlaamse codex wonen van 2021, in deze tekst BVCW genoemd, leggen de oprichting van een toewijzingsraad en de toewijzingsregels vast. Het nieuwe toewijzingssysteem bestaat uit 4 pijlers.

De hiernavolgende regels betreffende inschrijving, schrapping, toelating en toewijzing worden louter en alleen ter algemene informatie van de kandidaat-huurder gegeven, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden, noch ten voordele, noch ten nadele.

Indien bepalingen uit dit intern huurreglement later niet meer conform zijn met vigerende regelgevingen (besluiten van de Vlaamse regering, ministeriële besluiten...), worden deze bepalingen automatisch en zonder voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur vervangen door de van toepassing zijnde reglementaire bepalingen. Het gewijzigde intern huurreglement wordt aan de eerstvolgende raad van bestuur meegedeeld.

Dit intern huurreglement is een openbaar document waarin Woonkade Rupelstreek de aan haar specifieke situatie aangepaste concrete regels vastlegt. De openbaarheid van het intern huurreglement wordt gegarandeerd door publicatie op de website van Woonkade Rupelstreek. Het intern huurreglement ligt tevens ter inzage van de geïnteresseerden na afspraak.

2. Inschrijving als kandidaat-huurder

2.1. Inschrijvingen

Sinds begin 2024 schrijven kandidaat-huurders zich niet meer in bij een woonmaatschappij naar keuze, maar melden zij zich aan via het Centraal Inschrijvingsregister (CIR). Ook de lopende kandidatendossiers zijn opgenomen in het CIR. Geldige kandidatendossiers worden doorgestuurd naar de software van de woonmaatschappij, van waar uit kandidatenlijsten per type pand kunnen opgemaakt worden.

Inschrijvingen kunnen door de kandidaat-huurder zelf ingegeven worden online. Men kan ook een volmacht geven aan Woonkade Rupelstreek om de inschrijving te doen of op afspraak samen de inschrijving doen of wijzigingen aanbrengen.

2.2. Inschrijvingsvoorwaarden

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

Artikel 6.8 van de Vlaamse Codex Wonen en artikel 6.12 van het Besluit bepalen de voorwaarden waaraan de kandidaat-huurder moet voldoen om ingeschreven te worden voor een sociale huurwoning.

1. Meerderjarig zijn of een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst of OCMW.

2. Voldoen aan de inkomensvoorwaarden

De kandidaat moet op het ogenblik van de inschrijving voldoen aan de inkomensvoorwaarden zoals vastgelegd in artikel 6.13 van het Besluit.

Het inkomen dat in aanmerking wordt genomen of 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.

Als geen van de kandidaat-huurders over een aanslagbiljet beschikt of als de som van het referentie-inkomen van de kandidaat-huurders gelijk is aan 0, dan wordt het huidig inkomen in aanmerking genomen. Het huidig inkomen wordt vastgesteld op basis van inkomensgegevens van de 3 maanden die voorafgaan aan het toetsingsmoment.

Indien het referentie-inkomen hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrenzen maar de kandidaat kan aantonen dat zijn huidig inkomen beneden bovenstaande grenzen gedaald is, kan hij ingeschreven worden.

3. Voldoen aan de middelentoets

De Vlaamse regering voerde met ingang van 1 januari 2024 een vermogenstoets of middelentoets in.

Deze middelentoets houdt in dat de middelen die de (potentiële) kandidaat-huurder beschikbaar heeft op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen de inkomensgrenzen waaraan het inkomen wordt getoetst (zie punt 2) niet mogen overschrijden.

Op moment van de inschrijving moet de potentiële kandidaat-huurder op erewoord verklaren dat het bedrag op zijn rekeningen onder of boven de grens ligt van de inkomenscategorie waartoe hij behoort.

4. Voldoen aan de eigendomsvoorwaarden

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 of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven, hebben,
- de kandidaat-huurder mag geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw dat hij volledig of gedeeltelijk 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.

Als 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, één van de volgende zakelijke rechten heeft, dan kan hij toch ingeschreven worden 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 binnen het jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning uit onverdeeldheid treden. Woonkade Rupelstreek kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn.

Als een kandidaat-huurder een zakelijk recht ten kosteloze titel heeft verworven (door bijvoorbeeld, schenking of erfenis), kan hij toch ingeschreven worden 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 of 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, waar een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijke ten kosteloze titel verworven.

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

Volgende woningen worden niet in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de onroerende bezitsvoorwaarde:

- de woning in het Vlaams Gewest die tijdens de bewoning door de kandidaat-huurder onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is op voorwaarde dat de woning moet ontruimd worden en men zich binnen de twee maanden na de verklaring inschrijft bij een sociale verhuurder,
- de woning in het Vlaams Gewest die onaangepast is voor een persoon met een fysieke handicap,
- de woning die niet is aangepast aan de fysieke handicap van de kandidaat-huurder of een gezinslid én de persoon is ingeschreven voor een ADL-woning
- de woning, gelegen in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is,
- de woning moet ontruimd worden omwille van een herhuisvesting in kader van de woningkwaliteitsbewaking, een verrichting door een sociale woonorganisatie, het sociaal beheerrecht,
- de woning bewoond wordt door een persoon die het beheer ervan is verloren ten gevolge van een faillietverklaring of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling.

Erkende vluchtelingen of subsidiair beschermden die eigendom hebben in hun land van oorsprong zijn vrijgesteld. Onroerend bezit van erkende vluchtelingen in oorlogsgebied verhindert niet dat zij in België wel woonbehoefstig zijn. Het gaat hier over overmacht, een onvoorzienbare en onvermijdbare gebeurtenis die onafhankelijk is van de wil van de betrokkene. Wanneer de kandidaat-huurder zijn beschermingsstatuut verliest, geldt de uitzondering niet meer en zal de eigendom moeten verkocht worden. De uitzondering op de eigendomsvoorwaarde is dus gekoppeld aan het statuut.

5. Ingeschreven zijn in het bevolkingsregister

De kandidaat-huurder en zijn gezinsleden zijn ingeschreven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister of ze beschikken over een referentieadres. Erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden kunnen zich al inschrijven voor een sociale woning met het vluchtelingenattest of een brief met een positieve beslissing van het Commissariaat Generaal voor de Vluchtelingen.

6. Voldoen aan de taalkennisverplichting.

Hoewel de taalkennisvereiste alleen een huurdersverplichting is, moet bij de inschrijving toch al nagegaan worden of de kandidaat-huurder voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands. De huurder dient na 2 jaar huren te beschikken over een niveau van het Nederlands dat overeenstemt met niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

De basistaalvaardigheid van het Nederlands kan worden vastgesteld via de Kruispuntbank Inburgering (KBI).

Voldoet de kandidaat-huurder niet aan het vereiste niveau dan informeert Woonkade Rupelstreek hem dat hij na twee jaar sociaal huren de basistaalvaardigheid Nederlands moet hebben. Deze verplichting wordt eveneens schriftelijk bevestigd bij het inschrijvingsbewijs en de contactgegevens van de organisaties die het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid uitvoeren worden vermeld. Binnen 7 dagen na de inschrijving meldt Woonkade Rupelstreek via de KBI de kandidaat-huurder aan bij deze organisaties.

Ook bij toewijzing en toetreding wordt nagegaan of de kandidaat-huurder voldoet aan de taalkennisvereiste. Kandidaat-huurders die bij inschrijving al voldeden aan de taalkennisvereiste, worden niet meer gecontroleerd.

De huurder die bij inschrijving, toewijzing of toetreding niet voldeed aan de basistaalvaardigheid, wordt twee jaar nadat hij/zij huurder is geworden gecontroleerd.

Als er in de Kruispuntbank Inburgering geen bewijzen gevonden worden dat de huurder voldoet en als er geen vrijstelling of uitstelregeling van toepassing is, moet de huurder zelf aantonen dat hij beantwoordt aan deze huurdersverplichting door middel van één van de documenten vermeld in artikel 6.38 tweede lid van het Besluit:

1. een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door instellingen waarin het Nederlands de onderwijstaal is, die wettelijk of decretaal erkend zijn in het vereiste niveau;
2. een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een opleiding die gevolgd is aan een onderwijsinstelling die gefinancierd, georganiseerd of gesubsidieerd wordt door Nederland, met uitzondering van de opleidingen gevolgd aan een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius of Saba;
3. een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een van de door de Vlaamse Regering bepaalde Nederlandstalige opleidingen in een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius, Saba, Aruba, Curaçao of Sint-Maarten of in Suriname;
4. een Certificaat Nederlands als Vreemde Taal van de Nederlandse Taalunie;
5. een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de gewestelijke diensten voor beroepsopleiding en arbeidsbemiddeling;
6. een taalcertificaat, afgegeven door het Selectiebureau van de Federale Overheid (SELO) waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands

Kan de huurder geen van deze documenten voorleggen dan zal Woonkade Rupelstreek de toezichthouder informeren. Deze kan een administratieve boete opleggen.

Het niet voldoen aan de taalkennisvereiste is geen opzeggingsgrond om de huurovereenkomst te beëindigen.

Een (kandidaat-)huurder kan vrijgesteld worden van de taalkennisverplichting. Deze vrijstelling kan afgeleid worden uit de Kruispuntbank Inburgering. Het gaat dan om:

- een verklaring van uitgeleerdheid,
- een bewijs dat de huurder door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap nooit een opleiding Nederlands tweede taal moet volgen,
- de huurder legt een medisch attest voor waaruit blijkt dat een ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap hem blijvend belemmert te beschikken over de basistaalvaardigheid Nederlands.

Een huurder kan in twee gevallen uitstel krijgen (1 jaar) om te voldoen aan de taalkennisverplichting.

- om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen kon de huurder de opleiding Nederlands tweede taal nog niet starten of afronden,
- er was geen gepaste opleiding tijdig beschikbaar.

7. Verplichte inschrijving als werkzoekende bij de VDAB

Sinds 1 januari 2023 zijn huurders met beroepsactieve leeftijd verplicht om zich in te schrijven als werkzoekende bij de VDAB.

Op het moment dat een kandidaat-huurder effectief huurder wordt, wordt in de Kruispuntbank gecontroleerd of de huurder is ingeschreven bij VDAB.

Als dit het geval is, voldoet de huurder aan deze verplichting.

Als dit niet het geval is, wordt er 3 maanden na de inhuurname opnieuw gecontroleerd of de huurder inmiddels werd ingeschreven bij de VDAB.

Indien de huurder zich na 3 maanden niet in regel heeft gesteld, worden zijn gegevens doorgegeven aan afdeling Toezicht (Wonen in Vlaanderen), die een administratieve sanctie kan opleggen.

Huurders die zich niet moeten inschrijven bij de VDAB:

- personen die arbeidsongeschikt zijn, invalide zijn of een erkende handicap hebben,
- personen die een leefloon ontvangen (OCMW volgt dit verder op)

2.3. Inschrijvingsprocedure: centraal inschrijvingsregister

In het centraal inschrijvingsregister worden de relevante persoonsgegevens bijgehouden van kandidaat-huurders, hun gezinsleden en in voorkomend geval de kinderen, vermeld in artikel 6.16, vierde lid, die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken.

De registratie van de inschrijving en van de gegevens gebeurt op een gedigitaliseerde en geautomatiseerde wijze (artikel 6.15 §1 BVCW).

De regelgeving voorziet welke gegevens worden geregistreerd voor de administratieve verwerking van de kandidaturen en welke persoonsgegevens worden opgenomen in het CIR voor de toewijzing van een sociale huurwoning. (artikel 6.15 §2 BVCW):

- type woning waarvoor wordt gekandideerd rekening houdend met de rationele bezetting,
- ligging van de woning,
- reële huurprijs en vaste huurlasten die de kandidaat huurder maximaal kan betalen,
- specifieke woningvoorkeuren,
- actuele hoofdverblijfplaats,
- aanduiding onder welke toewijzingsregel de kandidaat ressorteert,
- aanduiding of de kandidaat voldoet aan de taalkennisverplichting,
- aantal weigeringen van een geldig aanbod met vermelding van datum,
- weigering van toewijzing door de verhuurder met vermelding van de reden en contactgegevens van de verhuurder,
- weigering van toewijzing wegens uitstaande schuld,
- eventueel ingediend verhaal,
- eventuele schrapping van de kandidatuur.

De stavingstukken voor deze gegevens worden bijgehouden in het CIR.

2.4. Voorkeur huurder

De wettelijke keuzemogelijkheden zijn omschreven in het BVCW.

De kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven en in samenhang hiermee de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen.

Op vraag van de kandidaat-huurder geeft Woonkade Rupelstreek toelichting bij de huurprijsberekening en de huurprijzen van de woningen van het gekozen type met de gekozen ligging. De desgevallend opgegeven maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari geactualiseerd.

De kandidaat-huurder kan één gebied of het ganse patrimonium aanduiden bij inschrijving. Wanneer hij een gebied kiest, heeft hij de garantie een toewijzing te krijgen binnen dit gebied, maar niet in een welbepaalde straat noch voor een welbepaald pand.

Woonkade Rupelstreek kan de voorkeur van de kandidaat-huurder weigeren als die ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt of als die voorkeur een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft.

Bij de voorkeur naar type woning toe wordt uitgegaan van de gezinssamenstelling en de bezettingsgraad.

CIR zorgt ervoor dat kandidaat-huurders zich niet langer kunnen inschrijven voor een teveel aan slaapkamers.

Naast deze wettelijke keuzemogelijkheden voorziet Woonkade Rupelstreek de volgende keuzemogelijkheden die worden opgenomen in het CIR:

- zijn traptreden in het gebouw of de woning een probleem voor de kandidaat-huurder,
- heeft de kandidaat-huurder een lift nodig,
- heeft de kandidaat-huurder een douche nodig.

Deze keuze kan enkel gevraagd worden door kandidaat-huurders met medische motieven, steeds gestaafd door een attest van een arts.

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur enkel wijzigen op het moment van actualisering, of omwille van gegronde redenen die nog niet konden worden gemeld bij de inschrijving of bij de laatste actualisering.

Gegronde redenen zijn:

- wijziging in de gezinssamenstelling die tot gevolg hebben dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft,
- een wijziging van de situatie die een invloed heeft op de prioriteiten bij toewijzing.

Op die momenten behoudt de kandidaat-huurder zijn inschrijvingsdatum.

2.5. Informatieplicht van de kandidaat-huurder

Als Woonkade Rupelstreek de exacte gezinssamenstelling niet kan verkrijgen via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (de OP-toepassing), deelt de kandidaat-huurder de exacte gezinssamenstelling mee op het ogenblik van de inschrijving.

De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving aan Woonkade Rupelstreek de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

Als na de inschrijvingsdatum de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder wijzigt, moet de kandidaat-huurder dit binnen een maand na de wijziging meedelen aan het CIR.

2.6. Actualisatie kandidatendossier

Het agentschap actualiseert de gegevens over de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 2° en 3°, van de VCW van 2021, minstens ieder jaar, behalve voor de kandidaat-huurders van wie de vermelde inschrijvingsvoorwaarden in het lopende kalenderjaar al werden gecontroleerd door het agentschap of een verhuurder.

Als bij de actualisering, vermeld in het eerste lid, blijkt dat de kandidaat-huurder niet langer voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, brengt het agentschap de primaire verhuurder op de hoogte. De primaire verhuurder verzendt een brief over de actualisering aan de kandidaat-huurder. Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft opgegeven in de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, §1, eerste lid.

In de brief, vermeld in het tweede lid, worden de volgende gegevens vermeld:

- 1° de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid, waaraan de kandidaat-huurder niet langer voldoet;
- 2° de uitzonderingen op de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in punt 1°;
- 3° de termijn waarin de kandidaat-huurder alle nuttige informatie aan de verhuurder moet bezorgen, met een minimum van een maand vanaf de postdatum van de brief;
- 4° de schrappingsgrond, vermeld in artikel 6.8, §1, tweede lid, 2°.

Als een kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief is geweest in zijn inschrijvingsdossier, brengt het agentschap de primaire verhuurder daarvan op de hoogte. De primaire verhuurder verzendt een brief aan de kandidaat-huurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden. Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft opgegeven in de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, §1, eerste lid.

In de brief, vermeld in het vierde lid, worden de volgende gegevens vermeld:

- 1° de termijn waarin de kandidaat-huurder moet reageren, met een minimum van een maand vanaf de postdatum van de brief;
- 2° de schrappingsgrond, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 6°. De minister kan nadere regels voor de actualisering, vermeld in het eerste en vierde lid, vaststellen.

2.7. Schraping van een kandidatuur

Kandidaat-huurders worden geschrapt uit het inschrijvingsregister indien één van de omstandigheden die deze schrapping tot gevolg heeft van toepassing is overeenkomstig artikel 6.8 BVCW.

Woonkade Rupelstreek beslist in toepassing van artikel 6.8 BVCW tot schrapping van een kandidaat-huurder over te gaan bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisatie van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat de briefwisseling verzonden werd naar het laatst gekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

Woonkade Rupelstreek beslist in toepassing van artikel 6.8 BVCW tot schrapping van een kandidaat-huurder over te gaan indien deze nalaat om zijn dossier te vervolledigen met de inkomstgegevens die nodig zijn om de voorwaarden bij actualisatie af te toetsen en die Woonkade Rupelstreek niet op elektronische wijze kon bekomen.

Tussen 2 aanbiedingen van een woongelegenheden aan dezelfde kandidaat laat de verhuurder een periode van minimaal 3 maanden verstrijken die gerekend wordt vanaf de datum van effectieve weigering of uitblijven van reactie en het volgende aanbod, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk en schriftelijk heeft verzocht om uitgenodigd te worden. Als hij vervolgens het aanbod van een van die woningen weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen.

De kennisgeving door Woonkade Rupelstreek aan de kandidaat-huurder dat het een tweede aanbod betreft en dat hij bij een eventuele weigering of niet-reageren, zal geschrapt worden uit het register van de kandidaat-huurders wordt schriftelijk bevestigd. Dit is opgenomen in de aanbodbrief.

Als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond.

Woonkade Rupelstreek kan omwille van gegronde redenen afzien van de toepassing van de schrappingsgrond in geval van tweede weigering of tweemaal niet reageren. De toezichthouder oefent het toezicht uit op die afwijking.

Woonkade Rupelstreek beslist om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisatie van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat hij de brief bij actualisatie van het register of bij het aanbod van een woning, verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

De datum van schrapping is de datum waarop Woonkade Rupelstreek de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.

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

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

3. Toelatingsvoorwaarden en toewijzing van de sociale woning

3.1. Toelatingsvoorwaarden

Een kandidaat huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.12 BVCW.

Enkel de (hoofd)huurder en diens wettelijk of feitelijke partner die de sociale huurwoning zullen betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst dienen te voldoen aan alle toelatingsvoorwaarden. Bijwoners zonder persoonlijk woonrecht moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

De wettelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst de sociale huurwoning mee wil bewonen, dient samen met de hoofdhuurder aan alle toelatingsvoorwaarden te voldoen. De feitelijke partner dient na één jaar samenwoont eveneens aan alle toelatingsvoorwaarden te voldoen.

Met betrekking tot de middelentoets bewijst de kandidaat-huurder bij toewijzing dat hij voldoet door bewijsdocumenten voor te leggen met het saldo op de spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarvan hij rekeninghouder of mede-rekeninghouder is. Hij doet dit met de beide onderstaande documenten:

- uittreksels van alle rekeningen waarvan hij rekeninghouder of mede-rekeninghouder is. Deze uittreksels moeten dezelfde datum hebben als de aanbodbrief voor de toewijzing die door Woonkade Rupelstreek werd bezorgd,
- een verklaring op eer waarin deze bevestigt dat hij alle rekeninguittreksels bezorgde van alle spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarvan hij (mede-)rekeninghouder is.

3.2. Bevoegd beslissingsorgaan

Een sociale huurwoning wordt toegewezen door het beslissingsorgaan van Woonkade Rupelstreek, zijnde het toewijzingscomité bestaande uit de algemeen directeur en/of de adjunct-directeur, de coördinator huurbegleiding en de coördinator klantenadministratie met telkens één medewerker van de diensten huurbegleiding en klantenadministratie.

De nodige stavingsstukken (toewijzingslijsten, medische attesten, ..) dienen te worden bijgehouden en indien nodig voorgelegd. Indien een kandidaat niet wordt toegewezen dient genoteerd te worden wat daarvoor de reden is.

Het verslag van het toewijzingscomité wordt ter kennisgeving voorgelegd aan de raad van bestuur.

Enkel de versnelde toewijzingen en gemotiveerde weigeringen van toewijzingen worden ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van bestuur. De dienst huurbegleiding verstrekt advies aan de raad van bestuur door middel van een sociaal verslag over de kandidaat-huurder.

3.3. Toewijzingsprocedure

Algemeen

Wanneer een pand door de dienst patrimonium als verhuurklaar wordt gezet zal de dienst klantenadministratie een lijst trekken van de batig gerangschikte kandidaat-huurders.

Eerst zal een lijst getrokken worden van pijler 4, vervolgens pijler 2 en als laatste pijler 1. Pijler 3 wordt toegepast wanneer het een pand betreft dat opgenomen is in een doelgroep (bijvoorbeeld senioren).

Nadat het toewijzingscomité de toewijzingen besproken heeft worden de uitnodigingen verstuurd aan de kandidaat-huurders met al de wettelijke bepalingen, de vermelding dat het gaat over het 1ste of het 2de aanbod en dat de kandidaat-huurder als effectieve kandidaat of als reservekandidaat wordt uitgenodigd. De kandidaat-huurder kan een proefberekening van de huurprijs vragen.

De kandidaat-huurders moeten binnen de 15 dagen contact nemen met Woonkade Rupelstreek

om een afspraak te maken met een medewerker om het pand te gaan bezichtigen.

Gemotiveerde weigering van toewijzing door Woonkade Rupelstreek

Het Besluit (artikel 6.29) voorziet ook dat de maatschappij de toewijzing gemotiveerd kan weigeren.

Deze weigering van toewijzing gebeurt indien de kandidaat-huurder die huurder is of geweest is van de sociale verhuurder en:

- van wie de huurovereenkomst werd beëindigd ten gevolge van ernstige of blijvende tekortkomingen met betrekking tot de huurdersverplichtingen,
- die de woning van de verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet is nagekomen.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan de verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren voor zover de kandidaat-huurder de schulden nog niet heeft afgelost. In afwijking hiervan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners.

Vooraleer de toewijzing te weigeren moet de verhuurder overwegen of begeleidende maatregelen aan de kandidaat-huurder kunnen opgelegd worden in plaats van de toewijzing te weigeren. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

De verhuurder dient de beslissing van weigering van toewijzing op straffe van nietigheid binnen 14 dagen aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht.

Bij een weigering van toewijzing kan het aanbieden van een woning gedurende maximaal één jaar na de weigering worden opgeschort.

Kandidaat-huurders van wie de huurovereenkomst bij de verhuurder beëindigd is door een rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van een sociale woning kunnen in principe geen versnelde toewijzing krijgen bij die verhuurder. De raad van bestuur kan om billijkheidsredenen beslissen om toch versneld toe te wijzen.

Bezichtigingen

Bezichtigingen gaan altijd door onder begeleiding van een medewerker van de dienst klantenadministratie of huurbegeleiding. Uitzonderlijk kan de bezichtiging doorgaan wanneer het pand nog bewoond is.

Voor panden die moeilijk verhuurbaar blijken kan een groepsbezichtiging worden georganiseerd waarbij alle kandidaten gelijktijdig worden uitgenodigd.

De kandidaat-huurder dient schriftelijk te laten weten of hij het pand al dan niet in huur wil nemen. De toewijzing gebeurt aan de kandidaat-huurder die het gunstigste gerangschikt staat.

Bij nieuwbouw werkt Woonkade Rupelstreek steeds met groepsbezichtigingen in een eerste fase van toewijzingen. Kandidaat-huurders kunnen hierbij één type pand bekijken of indien mogelijk het aan hen toegewezen pand. Hiervoor worden altijd reservekandidaten meteen mee uitgenodigd.

Aanvaarding van een aanbod

De dienst huurbegeleiding zal een sociaal onderzoek uitvoeren bij de kandidaat-huurder waarbij ook toelichting bij de werkwijze en info over de huurprijs, de waarborg, ... wordt gegeven.

Na afsluiting van het sociaal onderzoek met gunstig advies plant de dienst klantenwerking een afspraak in met de kandidaat-huurder om de huurovereenkomst te komen ondertekenen alsook de afspraak voor de overhandiging van de sleutels en de plaatsbeschrijving. De plaatsbeschrijvingen worden uitgevoerd door een extern bureau.

Alvorens de huurovereenkomst te tekenen dienen de voorwaarden in orde te zijn.

De waarborg kan voldaan worden door volledige storting, via een afbetalingsplan (de aflossingssom wordt mee opgenomen in de huurprijsberekening) of een schriftelijke garantie door het OCMW. Het OCMW dient binnen de 18 maanden de waarborg te volstorten aan Woonkade Rupelstreek.

Bij de ondertekening van de huurovereenkomst worden volgende zaken meegegeven:

- een reglement van inwendige orde en een niet-ondertekende huurovereenkomst (1 ondertekend exemplaar blijft in het huurderdossier),
- een attest dienstig voor de dienst bevolking,
- een huurberekening met overschrijving,
- afspraak plaatsbeschrijving,
- attest in te vullen door de verzekeringsmaatschappij,
- toelichting bij de huurovereenkomst,
- boekje ZieZo!, Burenboekje, boekje betreffende ventileren, ...,
- info van alle diensten met hun mailadres, telefonische bereikbaarheid en een korte omschrijving over deze dienst.

Binnen de 3 maanden gaat een medewerker van de dienst huurbegeleiding op bezoek bij de huurder waarbij de ondertekende huurovereenkomst kan worden afgegeven.

Weigering van een aanbod

Indien een kandidaat-huurder een aanbod weigert, dient hij hiervan de reden schriftelijk met vermelding van datum door te geven. Als de kandidaat niet binnen de 16 dagen reageert, zal het aanbod automatisch worden afgesloten. Geen reactie zal worden beschouwd als zijnde een weigering.

3.4. Rationele bezetting van de woongelegenheden

De rationele bezetting is de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder co-ouderschap of omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van 25 jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren.

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

Als de gezinshereniging, vermeld in artikel 6.7, eerste lid, 6° BVCW nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels vermeld in artikel 6.19 BVCW.

De rationele bezettingsgraad wordt per woongelegenheden bepaald op basis van de oppervlakte en het aantal slaapkamers. De lijst van onze woongelegenheden maakt integraal deel uit van dit intern huurreglement.

Algemene principes:

- een ruimte kleiner dan 6,5 m² wordt niet als een extra slaapkamer beschouwd en wordt bij toewijzing niet in rekening gebracht in functie van de rationele bezetting,

- een slaapkamer tussen 6,5 en 10 m² is geschikt voor één persoon,
- een slaapkamer tussen 10 en 15 m² is geschikt voor twee personen,
- een slaapkamer groter dan 15 m² kan geschikt zijn voor meer dan twee personen, maar de verhuurder zal dit slechts in welbepaalde omstandigheden toelaten,
- een grote slaapkamer wordt altijd beschouwd als zijnde voor twee personen, zijnde het gezinshoofd en de (ev. toekomstige) partner, ook indien de oppervlakte kleiner is dan 10 m².

Woonkade Rupelstreek heeft de rationele bezetting van haar woningen als volgt vastgelegd:

Type woning	Rationele bezetting
Studio	Alleenstaande zonder kinderen Max. 1 persoon
Appartement 1 slaapkamer	Alleenstaande of gezin zonder kinderen Min. 1 persoon - max 2 personen
Appartement 1 slaapkamer - aangepast	Alleenstaande of gezin zonder kinderen Min. 1 persoon - max 2 personen
Appartement 2 slaapkamers	Alleenstaande of gezin met 1 kind of combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 2 slaapkamers noodzakelijk zijn Min. 2 personen - max. 3 personen
Eengezinswoning 2 slaapkamers waarvan de 2 ^{de} slaapkamer tussen 6,5 en 10 m ² is	Alleenstaande of gezin met 1 kind of combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 2 slaapkamers noodzakelijk zijn Min. 2 personen - max. 3 personen
Eengezinswoning 2 slaapkamers waarvan de 2 ^{de} slaapkamer tussen 10 en 15 m ² is	Alleenstaande of gezin met 2 kinderen of combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 2 slaapkamers noodzakelijk zijn Min. 3 personen - max. 4 personen
Appartement 3 slaapkamers	Alleenstaande of gezin met 2 kinderen of combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 3 slaapkamers noodzakelijk zijn Min. 3 personen – max. 4 personen
Eengezinswoning 3 slaapkamers waarvan de 2 ^{de} en de 3 ^{de} slaapkamer tussen 6,5 en 10 m ² zijn	Alleenstaande of gezin met 2 kinderen of combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 3 slaapkamers noodzakelijk zijn Min. 3 personen - max. 4 personen
Eengezinswoning 3 slaapkamers waarvan de 2 ^{de} slaapkamer tussen 10 en 15 m ² is en de 3 ^{de} slaapkamer tussen 6,5 en 10 m ² is	Alleenstaande of gezin met 3 kinderen of combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 3 slaapkamers noodzakelijk zijn Min. 4 personen - max. 5 personen
Eengezinswoning 4 slaapkamers waarvan de 2 ^{de} , de 3 ^{de} en de 4 ^{de} slaapkamer tussen 6,5 en 10 m ² zijn	Alleenstaande of gezin met 3 kinderen of combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 4 slaapkamers noodzakelijk zijn Min. 4 personen - max. 5 personen
Eengezinswoning 4 slaapkamers waarvan de 2 ^{de} slaapkamer tussen 10 en 15 m ² is en de 3 ^{de} en de 4 ^{de} slaapkamer tussen 6,5 en 10 m ² zijn	Alleenstaande of gezin met 4 kinderen of combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 4 slaapkamers noodzakelijk zijn Min. 5 personen - max. 6 personen
Eengezinswoning 5 slaapkamers waarvan de 2 ^{de} , de 3 ^{de} , de 4 ^{de} en de 5 ^{de} slaapkamer tussen 6,5 en 10 m ² zijn	Alleenstaande of gezin met 4 kinderen of combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 5 slaapkamers noodzakelijk zijn Min. 5 personen - max. 6 personen

Eengezinswoning 5 slaapkamers waarvan de 2 ^{de} slaapkamer tussen 10 en 15 m ² is en de 3 ^{de} , de 4 ^{de} en de 5 ^{de} slaapkamer tussen 6,5 en 10 m ² zijn	Alleenstaande of gezin met 5 kinderen of combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 5 slaapkamers noodzakelijk zijn Min. 5 personen - max. 6 personen
--	---

De volledige lijst van ons patrimonium wordt in bijlage aan dit intern huurreglement toegevoegd en maakt er onlosmakend deel van uit.

Kinderen van een verschillend geslacht mogen niet op dezelfde kamer gelegd worden. Kinderen van hetzelfde geslacht mogen wel een slaapkamer delen. Dit wil zeggen dat een gezin met 2 dochters, een woning/appartement kan huren met 2 of 3 slaapkamers.

Kinderen in co-ouderschap (al dan niet gedomicilieerd bij de kandidaat-huurder) en kinderen met bezoekrecht worden voor de aangepaste bezetting gelijkgeschakeld met effectief inwonende kinderen. Bij de toewijzing van de woningen wordt dan ook rekening gehouden met effectief inwonende kinderen evenals met niet-gedomicilieerde kinderen in co-ouderschap en kinderen met bezoekrecht. Hiervoor moet de kandidaat-huurder een attest van co-ouderschap bezorgen dat ingevuld wordt door de andere ouder.

Als de kandidaat-huurder zwanger is kan daar rekening mee gehouden worden voor de uitbreiding van het type woning dat de kandidaat-huurder wenst. De woning van het grotere type zal pas kunnen worden toegewezen nadat het kind is geboren.

Voor elke gezinssamenstelling (combinatie van volwassenen en/of kinderen al dan niet zonder relatie of verwantschap) of gezinssituatie (fysieke toestand van de gezinsleden), die in bovenstaande tabel niet aan bod komt omwille van het uitzonderlijk karakter, zal op basis van de feitelijke gezinssamenstelling het rationele woningtype bepaald worden.

Bij toewijzing wordt steeds een sociaal verslag opgemaakt door de dienst huurbegeleiding.

Indien geen geschikte kandidaat-huurders meer voorhanden zijn die beantwoorden aan de vooropgezette rationele bezettingsgraad, wordt vervolgens stapsgewijze uitgekeken naar de groep kandidaat-huurders waarvan de gezinssamenstelling 1 persoon minder telt.

Bij de inschrijving van de kandidaat-huurder wordt meegedeeld welke types van woning aan hun gezinssituatie aangepast zijn.

Uitzonderingen:

- appartementen met 2 slaapkamers kunnen ook toegewezen worden aan:
 - alleenstaanden of koppels die in een huis of appartement van Woonkade Rupelstreek met 3 of 4 slaapkamers wonen en die vrijwillig willen verhuizen of een toewijzing krijgen in uitvoering van de procedure onderbezetting of omwille van afbraak of renovatie moeten verhuizen,
 - alleenstaanden of koppels met een mobiliteitsbeperking van meer dan 66% mits voorlegging van een recent (maximum 1 jaar oud) attest van een behandelende geneesheer-specialist waarin deze verklaart dat de kandidaat-huurder of één van zijn/haar gezinsleden een mobiliteitsbeperking heeft,
 - alleenstaande senioren in woongelegenheden in gebouwen voor de doelgroep senioren (+ 65 jaar),
- in sommige gebouwen kunnen bovendien verstrengde minimale bezettingsregels worden toegepast naar aanleiding van de slechte indeling van sommige woningen of naar aanleiding van ernstige condensatievorming. De dienst patrimoniumbeheer en de dienst huurbegeleiding stellen hiervoor een lijst op die in bijlage aan het intern huurreglement zal worden toegevoegd.

3.5. Toewijzingsregels

3.5.1. Pijler 1: de standaardtoewijzingen

Artikel 6.23 BVCW regelt de standaard toewijzingsregels.

Bij een standaardtoewijzing van een sociale huurwoning houdt Woonkade Rupelstreek achtereenvolgens rekening met:

- de langdurige woonbinding met de gemeente: kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang,
- de langdurige woonbinding met het werkingsgebied van Woonkade Rupelstreek: kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in het werkingsgebied woonden waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.

De langdurige woonbinding is een voorrangsbepaling, geen inschrijvings- of toewijzingsvoorwaarde.

De langdurige woonbinding is van toepassing op alle standaardtoewijzingen met uitzondering van de versnelde toewijzingen.

3.5.2. Pijler 2: versnelde toewijzingen

In het werkingsgebied van Woonkade Rupelstreek zal een contingent van 20% van het aantal toewijzingen per jaar voorbehouden worden voor versnelde toewijzingen.

Woningen kunnen versneld worden toegewezen met een gemotiveerde beslissing aan personen die behoren tot volgende doelgroepen:

1. de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden;
Subgroepen:
 - de kandidaat-huurder zonder huisvesting, opvang of verblijf in nachtopvang;
 - de kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis verliet zonder woonrecht elders;
 - de kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel;
 - de kandidaat-huurder die het woonrecht verloren is en opvang heeft bij familie of vrienden;
 - de kandidaat-huurder waarbij de hoofdhuurovereenkomst van een door de woonmaatschappij ingehuurde woning opgezegd werd door de eigenaar en de resterende opzegtermijn korter is dan 3 maanden of indien de ingehuurde woning verplicht en rechtsgeldig verlaten moet worden binnen een termijn die korter is dan 3 maanden;
 - de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;
 - de kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen;
2. de kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont;
Subgroepen:
 - de kandidaat-huurder die in een goed woont dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren;
 - de kandidaat-huurder woont in een onbewoonbare (art. 135 NGW) of ongeschikte (art. 3.12 of 3.16 BVCW) woning;
 - de kandidaat-huurder woont in een overbewoonde woning;
3. de kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt.

De voorrangsbepalingen met betrekking tot lokale binding zijn niet van toepassing op versnelde toewijzingen.

De woonmaatschappij ziet er op toe dat rekening wordt gehouden met een optimale spreiding over de verschillende hoofd- en subdoelgroepen en de gemeenten van het werkingsgebied.

De OCMW's, de welzijnsactoren die in dit reglement vermeld worden en het dagelijks bestuur van de woonmaatschappij dienen een inhoudelijke beoordeling te maken binnen hun doelgroep en deze personen aan te melden voor een versnelde toewijzing.

Bij het aanmelden van dossiers houden de organisaties rekening met de volgende basisprincipes:

1. kandidaten die zich rechtstreeks aanmelden bij de woonmaatschappij (via het CIR) en die mogelijk in aanmerking komen voor een versnelde toewijzing worden door Woonkade Rupelstreek doorgegeven aan het betrokken OCMW of een welzijnsactor. Desalniettemin kan de dienst huurbegeleiding van de woonmaatschappij alsnog beslissen om een versnelde toewijzing voor te stellen aan haar raad van bestuur;
2. organisaties, netwerken en OCMW's moeten zelf beslissen wie ze aanmelden voor een versnelde toewijzing;
3. er wordt rekening gehouden met volgende factoren om de slaagkansen op een duurzame bewoning te verhogen:
 - de kandidaat-huurder heeft weinig of geen mogelijkheden om een (huur)woning op de private markt te verwerven;
 - de kandidaat-huurder heeft een minimum aan woonvaardigheden;
 - de kandidaat-huurder is akkoord met woonbegeleiding op verschillende levensdomeinen;
 - de kandidaat-huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor het huren van een sociale huurwoning;
 - de welzijnsorganisatie voorziet ambulante woonbegeleiding op alle belangrijke levensdomeinen;
 - de kandidaat-huurder kiest een zo ruim mogelijke regio, bij voorkeur het volledig werkingsgebied.
4. de toewijzingsraad wil voor de versnelde toewijzingen (pijler 2) geen nieuwe lange wachtlijst creëren. Wie aangemeld wordt, zal effectief een grote kans maken om een gepast aanbod te ontvangen. Indien niet tijdig een geschikte woning wordt gevonden zal dit meegedeeld worden aan de aanmelder van de aanvraag en de raad van bestuur;
5. elk OCMW en elke welzijnsactor kan kandidaten aanmelden voor versnelde toewijzing. Jaarlijks zal geëvalueerd worden of alle plaatsen opgevuld geraken. Als niet alle vooropgestelde plaatsen zijn toegewezen (maar wel aangemeld), kan de toewijzing plaatsvinden in het jaar nadien;
6. de OCMW's of welzijnsactoren spreiden de aanmeldingen op jaarbasis;
7. de OCMW's of welzijnsactoren voorzien voldoende begeleidingscapaciteit. Er zal binnen het OCMW of de welzijnsactor steeds een aanspreekpunt worden aangeduid, zodat Woonkade Rupelstreek weet waar zij terecht kan bij eventuele vragen/problemen met betrekking tot de huurder die ingestroomd is via pijler 2.
8. een versnelde toewijzing kan 1 keer per jaar (te tellen vanaf de vorige beslissing van de raad van bestuur van Woonkade) aangevraagd worden voor eenzelfde kandidaat-huurder of gezin. Na overleg tussen het OCMW of de welzijnsactor en de woonmaatschappij kan in uitzonderlijke en dringende gevallen een versnelde toewijzing ook meer dan 1 keer per jaar aangevraagd worden voor eenzelfde kandidaat-huurder of gezin.

We streven naar een maximale toegang van mensen in een kwetsbare situatie naar een woning en hiervoor is een regionale spreiding en evenwichtige spreiding van belang.

De uitgangspunten bij versnelde toewijzingen zijn:

- woonnood primeert;

- belang van een ondersteunend professioneel netwerk (i.f.v. 'woonklaar' zijn); d.i. ook preventie van uithuiszettingen;
- belang van een ondersteunend non-professioneel netwerk. Kandidaat-huurders die initiatief tonen in het kader van zelfredzaamheid, mogen hierdoor geen nadelige rangschikking krijgen.

Punt 1: woonnood

Nadat Woonkade een volledige aanvraag voor een versnelde toewijzing ontvangen heeft, zal er door de dienst huurbegeleiding van Woonkade een beoordeling gemaakt worden van de situatie en de woonnood van deze kandidaat. Hierbij wordt rekening gehouden met volgende factoren:

- de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dreigt dat te worden, met alle subgroepen zoals hierboven uiteengezet;
- de kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont, met de subgroepen zoals hierboven uiteengezet;
- de kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt.

Daarnaast kan een OCMW of een welzijnspartner eventueel een 'acute noodwoning' huren na bijvoorbeeld intra-familiaal geweld. Dit kan als een verhuring buiten het sociale huurstelsel of via een OCMW. Deze toewijzingen verlopen dan niet via pijler 2.

Punt 2: ondersteuning

Bij het bepalen of de kandidaat-huurder een versnelde toewijzing kan verkrijgen, kan er rekening gehouden worden met de inspanningen van de kandidaat-huurder naar opvang en begeleiding toe, alsook met de langdurige ondersteuning die de kandidaat-huurder krijgt van een OCMW of welzijnsactor actief in het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Daarnaast wordt er ook rekening gehouden met inspanningen die de kandidaat-huurder levert in het zoeken naar oplossingen buiten de officiële kanalen van het professioneel netwerk om.

Het OCMW of de welzijnsactor kan inschatten of de kandidaat-huurder 'woonklaar' is. Dit in het belang van de kans op slagen. Daaropvolgend is dit van groot belang in het kader van de preventie van uithuiszettingen en 3 jaar schrapping op de wachtlijst bij uithuiszetting.

Er wordt een begeleidingsovereenkomst opgemaakt tussen het OCMW of de welzijnsactor, eventueel begeleidende diensten, de kandidaat-huurder en de woonmaatschappij. Hierin wordt opgenomen op welke domeinen de kandidaat-huurder begeleid zal worden, alsook over welke periode deze begeleiding zal lopen. De medewerker van het OCMW of de welzijnsactor die de begeleidingsovereenkomst ondertekent, zal als contactpersoon optreden.

Het OCMW of de welzijnsactor verwittigt de woonmaatschappij indien de begeleidingsovereenkomst om welke reden dan ook stopgezet wordt.

Indien nodig kan er een evaluatie van de samenwerking tussen de woonmaatschappij en het OCMW of de welzijnsactor gebeuren via de toewijzingsraad.

Werking

De aanmelding voor een versnelde toewijzing gebeurt door een OCMW of welzijnsactor. De aanvrager motiveert waarom er voor deze kandidaat-huurder een versnelde toewijzing aangevraagd wordt. Ze bezorgen ook de nodige attesten, documenten, motivering, enzoverder.

Van zodra de aanvraag volledig is, zal de dienst Huurbegeleiding indien mogelijk een huisbezoek uitvoeren bij de kandidaat-huurder. Indien een huisbezoek wegens omstandigheden niet mogelijk is, zal er een gesprek op kantoor plaatsvinden.

De woonmaatschappij zal in overleg met de aanvrager en eventueel andere begeleidende diensten de domeinen vastleggen waarop de kandidaat-huurder begeleid moet worden. Indien de begeleiding (geheel of deels) niet mogelijk is door de aanvrager, is deze verantwoordelijk om te voorzien in een begeleiding via of in samenwerking met een andere dienst. Deze dienst zal dan ook opgenomen worden in de begeleidingsovereenkomst. In de begeleidingsovereenkomst zal de duurtijd van de begeleiding ook vastgelegd worden.

Indien er gedurende de loop van de begeleidingsovereenkomst vastgesteld wordt door de begeleidende diensten dat begeleiding op een bepaald levensdomein niet verder noodzakelijk is, zal de begeleidende dienst Woonkade hierover inlichten. Enkel wanneer er zich in de toekomst problemen voordoen rond dit levensdomein, zal Woonkade kandidaat-huurder verzoeken om opnieuw begeleiding te vragen op dit levensdomein aan het OCMW of de begeleidende diensten. Het is de verantwoordelijkheid van de kandidaat-huurder om actief mee te werken aan de nodige onderzoeken en begeleiding en om extra begeleiding te vragen.

Vervolgens zal de dienst huurbegeleiding deze aanvraag voorbrengen op de raad van bestuur van Woonkade. De raad van bestuur beslist of de aanvraag voor een versnelde toewijzing aanvaard of geweigerd wordt.

3.5.3. Pijler 3: specifieke doelgroepen

Voor de 'specifieke doelgroepen' geldt een maximum van één derde van het patrimonium van de gemeenten in het (deel)werkingsgebied.

Gelet op de mogelijkheid om lokale accenten te leggen en om specifieke doelgroepen af te bakenen, worden volgende doelgroepen afgebakend:

Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar

Hiertoe worden fysiek aangepaste woningen voorbehouden (met 1 of 2 slaapkamers, douche, gelijkvloers of lift, nabij voorzieningen, ...).

Daarbij zijn volgende ondersteunende maatregelen voorzien:

Huurders kunnen beroep doen op onder meer het aanbod van de Sociale Onderneming Vlotter te Boom voor o.a. thuiszorg (gezins- en ouderenzorg, poetsdienst, klusdienst, nachtzorg, ..) en vervoer (Minder Mobielencentrale Rupelstreek en Rolkar Rivierenland) en andere thuiszorgdiensten of lokale actoren.

De gemeente Niel geeft gratis advies over wonen, ook op oudere leeftijd: doorverwijzen voor technisch advies woonaanpassing, premieadvies, valpreventie, inschrijven voor een aangepaste sociale woning. Buurtzorglijn: oudere inwoners en andere kwetsbare en/of hulpbehoevende Nielenaren kunnen daar laten weten of ze hulp wensen om boodschappen te doen/halen of op een andere manier een helpende hand kunnen gebruiken.

Daarnaast is er ook een aanbod van verschillende sportieve, sociale en culturele activiteiten aangepast aan de doelgroep ouderen.

Volgende woningen worden voor deze doelgroep voorbehouden:

Boom	Totaal van 34 appartementen: • 7 appartementen type A1/2 en 3 appartementen type A2/3 in Blauwstraat 54; • 9 appartementen type A1/2 en 1 studio in Blauwstraat 9-17 (moeten nog gebouwd worden); • 14 appartementen type A1/2 Antwerpsestraat-Kerkstraat (moeten nog gebouwd worden).
------	---

Hemiksem	Totaal van 12 appartementen: • 3 gelijkvloerse appartementen type A1/2 en 1 gelijkvloers appartement type A2/3 in Beukenlaan (nummers 11/2, 13/1, 13/2, 15/1); • 4 appartementen type A1/2 in Delvauxstraat 36 (nummers 36/2, 36/3, 36/6 en 36/7); • 4 appartementen type A1/2 in Schoolplein (nummers 1/1, 1/3, 2/1, 2/3).
Niel	Totaal van 28 appartementen: • 24 appartementen type A1/2 en 4 appartementen type A2/3 in Volkenbondstraat 44.
Rumst	Totaal van 32 appartementen: • 3 gelijkvloerse appartementen type A1/2 in Kerkstraat 2-4 te Rumst (nummers 2/00.01, 2/00.02 en 4/00.01); • 4 gelijkvloerse appartementen type A1/2 en 1 gelijkvloerse studio in Begijnenbossen 15 te Reet (nummers 00.01, 00.02, 00.03, 00.04 en 00.05); • 23 appartementen type A1/2 en 1 appartement type A2/3 in Hoogvelden 12 te Reet.
Schelle	Totaal van 23 appartementen: • 8 appartementen type A1/2 in Leonard Vereyckenplaats (nummers 5, 9, 11, 15, 17, 21, 23 en 27); • 5 appartementen type A1/2 en 2 appartementen type A2/3 in Pieter De Coninckstraat (nummers 1A.01, 3A.11, 4, 6, 8, 10 en 11A.01); • 4 appartementen type A1/2 in Edgar Tinelplaats (nummers 16, 19, 20 en 23); • 4 appartementen type A2/3 in Jean legrandstraat (nummers 1.1, 3.3, 5.1 en 7.3).

Kandidaat-huurders met (een vermoeden van) een fysieke of mentale beperking of handicap

Indien geen kandidaten van deze doelgroep kunnen worden toegewezen, wordt vervolgens toegewezen aan kandidaten vanaf 65 jaar.

Bij deze doelgroep worden er ondersteunende maatregelen voorzien, zoals thuiszorg/thuishulp, poetshulp, thuisverpleging, personenalarm, maaltijden aan huis door gespecialiseerde diensten voor maatschappelijke en sociale dienstverlening:

- OCMW's,
- mutualiteiten,
- Pegode vzw,
- Toontjeshuizen,
- Koca-De Klinkaard,
- Welzijnsschakels,
- eerstelijns welzijns- en gezondheidsorganisaties.

Volgende woningen worden voor deze doelgroep voorbehouden:

Boom	Totaal van 27 appartementen/units: • 9 units in Toontjeshuis in Groene Hofstraat 39; • 16 appartementen type A1/2 en 2 appartementen type A2/3 in Elzenstraat 12.
Rumst	Totaal van 18 appartementen: • 15 studio's in Begijnenbossen 54 in samenwerking met Pegode; • 3 gelijkvloerse appartementen type A2/3 in Hoogvelden (nummer 7/00.03, 8/00.03, 9/00.03). • 8 appartementen type A1/2 in Hoogstraat 2 te Terhagen.

Schelle	Totaal van 11 appartementen en 7 eengezinswoningen: • 2 gelijkvloerse appartementen type A1/2 en 2 appartementen type A2/3 Clement Bolssensstraat (nummers 5/1, 5/11, 7/1, 7/11) in samenwerking met Pegode; • 2 gelijkvloerse appartementen type A1/2 in Ceulemansstraat 83 in samenwerking met Pegode; • 2 gelijkvloerse appartementen type A1/2 in Clement Bolsensstraat 20 en 24; • 5 gelijkvloerse eengezinswoningen type E2/4 in Stijn Streuvelsstraat (nummers 46, 48, 50, 52 en 54); • 2 gelijkvloerse eengezinswoningen type E4/7 in Eduard Van Hoofstatstraat 17 en 25; • 5 appartementen type A2/3 in Zandstraat 2.
---------	--

Kandidaat-huurders met autisme

Indien geen kandidaten van deze doelgroep kunnen worden toegewezen wordt vervolgens toegewezen aan kandidaten vanaf 65 jaar.

Ondersteunende maatregelen zijn gelijklopend met deze van de doelgroep fysieke of mentale beperking.

Volgende woningen worden voor deze doelgroep voorbehouden:

Hemiksem	Totaal van 10 appartementen: • 4 appartementen type A1/2 in Delvauxstraat 36 (bus 1, 4, 5 en 8) in samenwerking met Pegode; • 6 appartementen type A1/2 in Schoolplein (nummers 1/2, 1/4, 1/6, 2/2, 2/4, 2/6) in samenwerking met Pegode.
----------	---

Kandidaat-huurders met een auditieve beperking of autisme

Indien geen kandidaten van deze doelgroep kunnen worden toegewezen wordt vervolgens toegewezen aan kandidaten vanaf 65 jaar.

Hiertoe worden fysiek aangepaste woningen voorbehouden in Boom (Koca-De Klinkaard, ...)

Ondersteunende maatregelen zijn gelijklopend met deze van de doelgroep fysieke of mentale beperking.

Volgende woningen worden voor deze doelgroep voorbehouden:

Boom	Totaal van 9 appartementen in samenwerking met Koca-De Klinkaard: • 2 appartementen type A1/2 in Blauwstraat 29; • 1 duplexappartement type A3/4 in Hoogstraat 27; • 2 studio's in Van Arteveldestraat 27; • 4 appartementen type A1/2 in Kruiskenslei 70-84,
------	---

De woonmaatschappij kan voor bepaalde doelgroepen als voorwaarde stellen dat een welzijns- of gezondheidsvoorziening andere begeleidende maatregelen (dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 6.35) aanbiedt. In dat geval sluit de welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

3.5.4. Pijler 4: interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels

Woonkade Rupelstreek kan ook woningen met voorrang toewijzen aan sociale huurders die om dwingende redenen moeten worden geherhuisvest.

Het gaat hier om interne mutaties en toewijzingen waarvan, rekening houdende met de decretaal voorziene mogelijkheden, de volgorde als volgt wordt voorgesteld m.b.t. 'absolute voorrang':

- de kandidaat-huurder die overeenkomstig artikel 6.43, § 1, tweede lid BVCW geherhuisvest moet worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassings-werkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht (toepassing absolute voorrang);
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die onderbezet is als vermeld in artikel 6.65, eerste lid BVCW (toepassing absolute voorrang),
- de kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt (toepassing absolute voorrang),
- overbezetting van de sociale huurwoning,
- het niet meer nodig hebben van een aangepaste woning zoals gesteld in artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d) BVCW,
- het gegrond vinden van het verhaal bij de toezichthouder zoals gesteld in artikel 6.30, zesde lid BVCW,
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.3/3, vierde lid BVCW, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet,
- de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.3/3, derde lid BVCW waarbij de vooraf gemelde gezinshereniging plaatsvindt.

Via het CIR zal een kandidaat-huurder zich kunnen inschrijven voor meerdere werkingsgebieden.

Woonkade Rupelstreek kan een kandidaat-huurder niet toewijzen in een ander werkingsgebied dan het eigen werkingsgebied.

Een huurder die wil verhuizen naar een andere wijk en voldoende slaapkamers heeft volgens de rationele bezetting heeft geen gegronde reden om te verhuizen. Hierbij wordt de gewone rangorde van de andere kandidaat-huurders gevolgd. De procedure is bijgevolg gelijk aan de standaard aanvraag- en toewijzingsprocedure voor nieuwe kandidaat-huurders. De huurder dient afgetoetst te worden op alle toelatingsvoorwaarden, behalve de inkomstenvoorwaarden. De huurder betaalt een nieuwe waarborg. Er mogen geen achterstallige betalingen zijn.

A. Verplichte mutaties bij afbraak of renovatie van de sociale huurwoning

Als een sociale huurwoning moet worden afgebroken of moet worden gerenoveerd waarbij de huurder niet kan blijven wonen, informeert Woonkade Rupelstreek de bewoners op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs, de waarborg en de eventuele noodzaak van een tijdelijke of definitieve verhuizing.

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

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

De huurder stemt in met een herhuisvesting als de verhuurder dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht.

De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. De huurder hoeft bij de herhuisvesting

niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde. Bij een herhuisvesting wegens renovatie, zal de verhuurder, in de mate van het mogelijke, een aanbod doen, steeds cfr. de VCW normeringen inzake oppervlakte.

Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen. De huurder kan ook tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen.

Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning en de waarborgregeling.

Als de tijdelijke herhuisvesting plaatsvindt in een sociale huurwoning, mag de te betalen huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden niet hoger liggen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt.

Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden kan de huurder terugkeren naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten.

Als dat niet het geval is, verhuist de huurder naar een andere woning van de verhuurder. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen met toepassing van artikel 6.8 van het BVCW. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

Als de verhuurder en de huurder overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen en als hij die rationeel kan bezetten, wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs voor die woning.

In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.

Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen. In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

B. Mutaties wegens overbezetting van patrimonium

Bij een overbezetting die tot stand kwam door wijzigingen in de gezinssamenstelling na inhuren, kan alleen bij overschrijding van de bezettingsnorm cfr. BVCW de prioriteit mutatie overbezetting toegekend worden.

De voorrang is enkel mogelijk bij gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg of als de woning onderbezet is of niet langer aangepast is aan de fysieke toestand van de bewoner.

Ook bij een aanvraag van een zittende huurder wiens gezin wordt uitgebreid wegens het opnemen van pleegzorg over een minderjarig kind wordt de prioriteit mutatie rationele bezetting toegekend. Deze prioriteit wordt toegekend op voorlegging van een afschrift van een vonnis of een beslissing van het Comité voor Pleegzorg. Indien geen beslissing van een officiële instantie wordt voorgelegd is een akkoord van beide ouders en een medisch attest noodzakelijk om de prioriteit te kunnen toestaan.

De kandidaat-huurder krijgt de voorrang niet als het niet langer voldoen aan de rationele bezetting te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen.

Alvorens de prioriteit mutatie rationele bezetting wordt toegekend aan huurders van wie het gezin 'natuurlijk' werd uitgebreid, wordt gekeken naar de oppervlakte van de slaapkamers:

- is er al één kind en is de slaapkamer kleiner dan 10 m², dan wordt bij een aanvraag voor een grotere woning de prioriteit mutatie rationale bezetting toegekend nadat de geboorte van het bijkomende kind gemeld werd,
- Is er al één kind en is de slaapkamer tussen 10 m² en 15 m², dan wordt aan de aanvraag geen prioriteit toegekend.

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 verhuurder 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.

Een kandidaat-huurder die om redenen van rationale bezetting intern wil muteren, kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn opgegeven keuze bij inschrijving geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel, ook niet als hij opnieuw wordt ingeschreven.

Als een huurder moet worden geherhuisvest ten gevolge van de overbevolking van een woning en er op korte termijn geen woning die voldoet aan de rationale bezettingsnorm kan worden toegewezen, dan kan Woonkade Rupelstreek een groter pand dat weliswaar niet voldoet aan de rationale bezetting maar wel beantwoordt aan de wettelijke bezettingsnorm toewijzen waardoor de woonsituatie toch al leefbaarder wordt.

In het kader van overbezetting dient de huurder mee te werken aan de herhuisvesting teneinde de overbezetting ongedaan te maken. Indien de huurder weigert hieraan mee te werken, wordt dit beschouwd als een ernstige tekortkoming van de huurderverplichtingen, wat kan leiden tot de opzeg van het huurcontract. Indien een huurder overbezet woont maar geen actieve inschrijving in het kandidatenregister, heeft dan zal Woonkade Rupelstreek hem aanmanen zich in te schrijven. Wanneer de huurder aan onze oproep geen gevolg geeft, dan zal Woonkade Rupelstreek hem oproepen in verzoening.

Aan de huurders met voorrang overbezetting zal een eerste valabel aanbod worden voorgesteld rekening houdende met de wensen en voorkeuren van de huurder. Wanneer een huurder niet reageert binnen de vooropgestelde termijn (15 kalenderdagen) of niet instemt met het eerste aanbod, zal aan hem een tweede aanbod worden voorgesteld na een periode van minstens 3 maanden. Na herhaald weigeren wordt de huurder opgeroepen bij de vrederechter en zal nog een allerlaatste voorstel tot toewijs worden opgemaakt. Wanneer ook dit laatste voorstel wordt geweigerd, zal de huurovereenkomst worden opgezegd.

C. Mutaties wegens onderbezetting van patrimonium

Artikel 6.57 (contracten onbepaalde duur) en artikel 6.65 (contracten 9 jaar) BVCW bepalen de maatregelen om onderbezetting van sociale huurwoningen te voorkomen en te vermijden.

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal huurders en gezinsleden in de woning enerzijds en het aantal kamers in die woning anderzijds groter is dan 1. Hierbij wordt een koppel als 1 persoon beschouwd.

Hierbij wordt een koppel als 1 persoon beschouwd om de onderbezetting van een woning te berekenen. Dit zijn: gehuwde partners, feitelijke partners met een verklaring op eer en wettelijk samenwonenden (tenzij ze met een verklaring op eer aantonen dat ze geen koppel zijn).

Alle huurders van Woonkade Rupelstreek die volgens de regelgeving onderbezet wonen worden verzocht zich in te schrijven voor een woning die beantwoordt aan hun actuele gezinssamenstelling.

De huurders die onderbezet wonen en geen nieuwe inschrijving hebben ingediend, ontvangen een brief en een bezoek van de dienst huurbegleiding met de vraag om zich in te schrijven voor

een vrijwillige mutatie wegens onderbezetting.

Indien de huurder weigert om zich in te schrijven dan wordt hij van rechtswege opgenomen in het inschrijvingsregister voor een woning in één van onze wijken die voldoende groot is voor de huidige gezinssamenstelling.

Als een huurder een onderbezette woning bewoont, moet hij ingaan op een aanbod van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling en die in dezelfde omgeving ligt.

Het aanbod van de woning moet voldoen aan 2 voorwaarden :

1. de woning moet voldoen aan de bezettingsnormen zodat ze niet opnieuw onderbezet zou zijn,
2. de aangeboden woning moet liggen in dezelfde gemeente en nabije omgeving als de huidige woning.

Woonkade Rupelstreek streeft er naar zoveel mogelijk de huurders van een onderbezette woning vrijwillig te laten muteren naar een aangepaste woning. Woonkade Rupelstreek kan daardoor rekening houden met de voorkeur van de huurders wat gemeente/type pand betreft en deze huurders uitnodigen om zich kandidaat te stellen voor een kleinere woning die beantwoordt aan de keuze van de huurders.

Dat houdt in dat de huurders de ligging van de woning dan zelf kunnen bepalen en prioriteit krijgen volgens artikel 6.19 BVCW. Als de huurder zich kandidaat stelt, zal er rekening gehouden worden met zijn keuzes. De huurders worden niet verplicht om te verhuizen naar een andere gemeente en zullen zo veel mogelijk een aanbod krijgen in de buurt waar zij nu wonen.

Bij elke wijziging van een gezinssamenstelling wordt de bezettingsgraad van de woning afgetoetst en wordt de huurder desgevallend aangeraden zich kandidaat te stellen voor een aangepaste, kleinere woning.

We stellen vast dat het aantal huurders die onderbezet wonen erg hoog is. Om nieuwe kandidaat-huurders voor een kleine woning niet te veel te benadelen, werd een specifieke regeling uitgewerkt.

Dit beleid is erop gericht om voldoende aanbod te verzekeren voor zowel kandidaten die 1 en 2 slaapkamers nodig hebben als voor kandidaten die 3 of meer slaapkamers nodig hebben.

De eerstvolgende jaren zal bij de toewijzing een rits-systeem worden toegepast waarbij beurtelings aan huurders die in een onderbezette woning wonen en aan nieuwe kandidaat-huurders zal worden toegewezen.

Tevens wordt voor de toewijzing achtereenvolgens rekening gehouden met de onderstaande volgorde:

1. huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur die in een onderbezette woning wonen die op de planning staat om te worden afgebroken of grondig worden gerenoveerd en bijgevolg op korte termijn om die reden zullen moeten verhuizen,
2. huurders die in een onderbezette woning wonen en die uitdrukkelijk aangegeven hebben dat zij op korte termijn vrijwillig willen verhuizen,
3. huurders die in een onderbezette woning wonen en die weigerden om zich in te schrijven als kandidaat-huurder,
4. huurders die in een onderbezette woning wonen waarin onderhouds- en herstellingswerken moeten uitgevoerd worden waarvan het aangewezen is dat die tijdens de uitvoering van de werken niet meer bewoond worden,
5. huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur die in een onderbezette woning wonen en twee kamers te veel hebben,
6. de overige huurders in volgorde van de leeftijd van de (hoofd)huurder en diens wettelijk of feitelijke partner van jong naar oud waarbij rekening wordt gehouden met de leeftijd van de oudste van beide.

- Regeling voor huurders met een huurovereenkomst van bepaalde duur

Als een huurder met een huurovereenkomst van bepaalde duur een onderbezette woning bewoont, moet hij ingaan op een aanbod van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling en die in dezelfde omgeving ligt.

Als de huurder tweemaal een aanbod weigert en hij bewoont tegen het einde van de huurovereenkomst nog steeds een onderbezette woning dan wordt zijn huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van 6 maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst. Tussen de twee toewijzingen moet minstens 3 maanden liggen.

- Regeling voor huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur

Als een huurder met een huurovereenkomst van onbepaalde duur een onderbezette woning bewoont moet hij ingaan op een aanbod van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling en die in dezelfde omgeving ligt.

De huurder betaalt een onderbezettingsvergoeding die aan de huurprijs wordt toegevoegd vanaf een eerste passend aanbod wordt geweigerd tenzij dit aanbod buiten een straal van meer dan 5 km van de onderbezette woning ligt. In dat geval moet er tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning minstens 3 maanden verlopen en wordt pas een onderbezettingsvergoeding aangerekend na het tweede aanbod.

De onderbezettingsvergoeding wordt afgestemd op het inkomen van de huurder en bestaat uit een percentage van de reële huurprijs (15%) met een minimum van 39 euro (geïndexeerd bedrag voor 2026) per overtallige slaapkamer

Gelet op het groot aantal woningen in ons patrimonium die op de planning staan om op korte en middellange termijn te worden afgebroken in functie van vervangbouwprojecten of grondig gerenoveerd moeten worden (met verhuis van de zittende huurders), wordt het voormelde beleid inzake onderbezetting daar ondergeschikt aan gemaakt. M.a.w. zal steeds voorrang worden gegeven aan de verhuis van huurders die ingevolge deze projecten moeten verhuizen.

D. Mutaties wegens medische redenen

Huurders die met een medische problematiek te kampen hebben waardoor het moeilijk/onmogelijk wordt in het huidige pand te blijven, kunnen aanspraak maken op een mutatie om medische redenen (bijvoorbeeld geen trap meer kunnen doen). Deze mutatie wordt enkel toegestaan indien Woonkade Rupelstreek over een attest van een geneesheer of specialist beschikt. Wanneer de arts/specialist aangeeft dat er geen trappen meer kunnen gedaan worden is de toewijzing van een woning ook meteen uitgesloten gezien er in de woningen telkens een trap aanwezig is.

E. Versnelde mutaties wegens ernstige redenen

Indien het voor een huurder echt onmogelijk wordt om nog te blijven wonen én een verhuis kan verhelpen aan de problematiek, is er sprake van een mutatie omwille van ernstige redenen. Dit kan enkel na een uitgebreid verslag vanuit de dienst huurbegeleiding én na goedkeuring van de raad van bestuur.

F. Verplichte mutaties

De verschillende vormen van verplichte mutatie zijn:

- omwille technisch verslag: het gaat hier om huurders die in een pand wonen waarvan de technische kwaliteit dermate slecht is dat een verhuis zich opdringt,
- indien niet voldaan wordt aan de rationele bezetting en er is sprake van overbewoning, volgens de bezettingsnormen van de VCW, dan moet de verhuurder initiatief nemen. De huurder kan deze verplicht worden te verhuizen.

Als meerdere mensen een rolstoelaangepast appartement betrekken, en de rolstoelpatiënt (= niet de referentiehurder) verlaat het appartement of komt te overlijden, zullen de overige bewoners een aanbod ontvangen voor een niet-aangepast appartement, geschikt voor de

gezinssamenstelling. Deze huurders krijgen een verhoogde prioriteit om zo een rolstoelaangepast appartement vrij te maken voor een kandidaat-huurder die nood heeft aan een aangepast appartement.

G. Mutaties omwille van gezinshereniging

Indien de kandidaat-huurder zijn gezinshereniging heeft aangekondigd tijdens het indienen van de aanvraag, wordt hij ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging. Indien hij op het moment van toewijzing nog steeds alleen is, kan een prioritaire toewijzing gebeuren voor een pand dat voldoet aan de rationele bezetting zoals ze zich op dat ogenblik in realiteit – voor aanvrager en de gezinsleden die al in België zijn - voordoet. Indien de gezinshereniging dan een feit is, krijgt hij voorrang voor een toewijzing naar een aangepast pand.

3.6. Uitstel van toewijzing

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd, met een maximum van 1 jaar, geen woning aan te bieden, zonder dat dit verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Als blijkt dat de verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal één jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

Woonkade Rupelstreek aanvaardt de onderstaande redenen als “gegrond” overeenkomstig Artikel 6.8 BVCW:

- de kandidaat-huurder is gedetineerd of geïnterneerd,
- de kandidaat-huurder verblijft in een ziekenhuis of een paramedische instelling of toont gegronde medische redenen aan,
- de kandidaat neemt de zorg op voor één van de ouders: d.w.z. de kandidaat-huurder is de enige inwoner bij de zorgbehoevende, wiens hulpbehoefte wordt geattesteerd door een gemotiveerd attest van een geneesheer-specialist of die een attest van mantelzorg-toelage of een attest van de Vlaamse zorgverzekering kan voorleggen,
- de kandidaat-huurder heeft in het kader van een lopende huurovereenkomst, bijkomend aan de opzegvergoeding, verdere contractuele huurdersverplichtingen waaraan een vergoeding verbonden is.

De raad van bestuur is bevoegd om een beslissing over een uitstel van toewijzing omwille van andere redenen te nemen.

Deze vraag tot uitstel blijft maximum één jaar geldig en moet door de kandidaat-huurder schriftelijk ingediend worden.

3.7. Toewijzing van afzonderlijke garages, carports en autostaanplaatsen

Iedere houder van een motorrijtuig kan zich inschrijven voor een garage, een carport of een autostaanplaats die omwille van haar ligging niet vast bij een woning hoort en waarvoor bijgevolg een afzonderlijke huurprijs wordt aangerekend.

Hiervoor wordt een speciaal kandidatenregister bijgehouden waarbij de kandidaturen chronologisch volgens datum van indiening worden ingeschreven, en dit per groep waar de garages, carports of autostaanplaatsen zich bevinden.

De toewijzing gebeurt door de dienst klantenadministratie in chronologische volgorde van inschrijving waarbij voorrang wordt gegeven aan een sociale huurder van Woonkade Rupelstreek. Slechts wanneer er geen sociale huurders van Woonkade Rupelstreek meer kandidaat zijn, komen andere bewoners in de wijk in aanmerking.

4. Ontbinding en beëindiging van de huurovereenkomst

4.1. Opzeg van de huurovereenkomst door Woonkade Rupelstreek

De huurovereenkomst zal worden ontbonden of beëindigd in alle gevallen die de regelgeving voorziet. Meer bepaald verwijzen we naar de bepalingen van de artikelen 6.33 en 6.35 van de

De standaard opzegtermijn bedraagt 3 maanden. Hierop zijn evenwel enkele uitzonderingen:

- bij opname in een woonzorgcentrum of assistentiewoning geldt een opzegtermijn van 1 maand,
- ingeval van mutaties is er geen opzegperiode maar wordt een bezettingsvergoeding aangerekend, zodat huurders een maand de tijd hebben om te verhuizen naar de nieuwe woning.

4.2. Opzeg door de huurder

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

Voor de laatste huurder, die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, voor de andere huurders die de huurovereenkomst opzeggen, geldt geen opzeggingstermijn.

De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven.

Indien een huurder opzegt omwille van een verhuis naar een woonzorgcentrum of residentiële opvang personen met een handicap, geldt een opzegtermijn van 1 maand.

Bij overlijden van de laatst overblijvende (hoofd)huurder en er zijn geen bijwoners wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op het einde van de 2^{de} maand na de maand waarin Woonkade Rupelstreek het overlijden vernomen heeft.

Indien er nog bijwoners zijn dan wordt de huurovereenkomst beëindigd op het einde van de 1^{ste} maand na de maand waarin Woonkade Rupelstreek het overlijden vernomen heeft. De bijwoners hebben het recht om de woning nog tijdelijk te betrekken tot de laatste dag van de 6^{de} maand die volgt op de beëindiging van de huurovereenkomst. Hiervoor wordt een bezettingsovereenkomst afgesloten. Woonkade Rupelstreek kan om billijkheidsredenen deze bezettingsovereenkomst verlengen tot maximum 5 jaar.

Als een huurder die gehuwd is met een andere huurder en de sociale huurwoning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt op voorwaarde dat de overblijvende huurder aantoonst dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is.

Als een huurder die niet gehuwd is met een andere huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, en als hij nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt.

De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige stavingstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de verhuurder worden gebracht. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van het neerleggen van de stavingstukken door de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

4.3. Huurovereenkomst van onbepaalde duur

Huurovereenkomsten die werden afgesloten vóór 1 maart 2017 gelden voor onbepaalde duur.

Deze huurders behouden in geval van mutatie hun contract voor onbepaalde duur.

4.4. Huurovereenkomst van bepaalde duur

De huurovereenkomsten afgesloten vanaf 1 maart 2017 worden gesloten voor een duur van 9 jaar.

Onder de voorwaarden vermeld in artikel 6.29 en 6.30 van de Vlaamse Codex Wonen, wordt de

huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van telkens 3 jaar.

De huurder mag blijven wonen als het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar lager is dan 125% van de inkomensvoorwaarde en de woning niet onderbezet is. De huur wordt met 3 jaar verlengd.

De huurder mag niet blijven wonen als het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar hoger is dan 125% van de inkomensvoorwaarde of als de woning onderbezet is en de huurder 2 maal een geschikt aanbod weigerde.

4.5. Huurovereenkomst van ingehuurde woningen

Vanaf 1 januari 2023 heeft iedere huurder van een sociale woning met een huurovereenkomst van een woonrecht van minstens 9 jaar.

Dit woonrecht geldt ook voor huurders van ingehuurde panden. Hun woonrecht van 9 jaar start van vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe regeling. Als de verhuurder minder dan 9 jaar over de woning beschikt, moet de huurder geherhuisvest worden als het woonrecht nog geldig is. De huur van de nieuwe huurovereenkomst met deze huurder is dan gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had.

5. Verhuring buiten sociaal huurstelsel

Maximaal 1% van het patrimonium kan verhuurd worden buiten sociaal huurstelsel aan een intermediaire instelling.

6. Tussentijdse herzieningen van de huurprijzen

Als het huidige inkomen van de huurder met minstens 20% gedaald is ten opzichte van het inkomen dat voor de huurprijsberekening is gehanteerd, wordt de reële huurprijs uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige stavingstukken ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, aangepast, rekening houdend met het inkomen van de huurder van de laatste drie opeenvolgende maanden.

Woonkade Rupelstreek besliste om de tussentijdse herzieningen te laten gelden voor een periode van maximum 6 maanden of korter indien de herziening aanvangt na 1 juli.

De huurder moet het voortduren van deze toestand opnieuw bewijzen na elke periode van 6 maanden. Als dat bewijs niet wordt geleverd, wordt de huurprijs onmiddellijk weer aangepast.

Bij pensionering geldt de voorwaarde dat het huidige inkomen van de huurder met minstens 20% is gedaald niet en wordt de huurprijs herziening dus altijd toegepast. In dat geval geldt de herziening sowieso tot het einde van het jaar.

7. Tijdelijke en duurzame bijwoning

De huurder mag alleen toestaan dat een persoon zijn hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning vestigt (duurzame en tijdelijke bijwoning) als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 3.1. §1, vierde lid BVCW)

Hij dient Woonkade Rupelstreek steeds onmiddellijk op de hoogte te brengen van een wijziging binnen de gezinssituatie. Dit kan gaan over een tijdelijke bijwoning of een duurzame bijwoning.

In geval van een tijdelijke bijwoning hanteert Woonkade Rupelstreek een maximale termijn van 6 maanden. Indien de wijziging niet werd doorgegeven kan men geen aanspraak maken op een tijdelijke bijwoning.

Dossiers worden opgevolgd door de diensten klantenadministratie en huurbegeleiding.

De huurder dient zich persoonlijk aan te melden op ons kantoor met de aanvraag tot bijwoning. Indien nodig kan een medewerker van de dienst huurbegeleiding een huisbezoek doen vooraleer de bijwoning goed te keuren.

8. Aanrekening van huurlasten en verbruik collectieve verwarming en warm/koud water

8.1. Algemeen

De huurder betaalt kosten en lasten.

Woonkade Rupelstreek bezorgt aan de huurder een overzicht van de totale kosten per uitgavepost en van de voorafbetalingen.

Jaarlijks gaat Woonkade Rupelstreek over tot individuele afrekening van de kosten en lasten die via voorafbetalingen zijn uitgevoerd in het voorgaande jaar of periode.

Zowel de huurlasten als de collectieve verwarming wordt per kalenderjaar afgerekend.

De al dan niet doorrekening van kosten met betrekking tot huurlasten en collectieve verwarming wordt bepaald in lijn met de bijlage 27 BVCW.

Nieuwe technieken in gebouwen kunnen leiden tot nieuwe huurlasten die niet mee zijn opgenomen in onderstaande detail van de huurlasten

8.2. Energieverbruik

- **Zonnepanelen**

Afhankelijk van het aantal gezinsleden bespaar je per jaar een bedrag. Schijnt de zon, dan gebruik je de goedkoopste elektriciteit. Na afloop van elk jaar krijg je van Woonkade Rupelstreek de afrekening met de berekening van je persoonlijk verbruik.

- **Waterverbruik gemeenschappelijke delen**

De kosten voor het waterverbruik van de gemeenschappelijke delen worden verdeeld over het aantal bewoonde appartementen. We kijken hoeveel maanden de appartementen bewoond zijn.

- **Elektriciteit gemeenschappelijke delen**

De kosten voor het verbruik van elektriciteit van de gemeenschappelijke delen (gangen, traphallen, kelders, fietsenbergingen) worden verdeeld over het aantal bewoonde appartementen. We kijken hoeveel maanden de appartementen bewoond zijn.

- **Schoonmaak gebouw**

Dit zijn de kosten van de schoonmaak in de gemene delen van het gebouw en de controle hierop. Dit onderhoud kan zowel het poetsen van de inkom, de trapzaal en/of ramen, kelders, fietsenbergingen zijn, afhankelijk van gebouw tot gebouw. De facturen van de externe firma worden aangerekend.

- **Individuele verwarmingsketels en warmtepompen**

Het betreft het tweejaarlijks wettelijk verplichte onderhoud dat ten laste valt van de huurder. Ook de kosten voor het wettelijk verplicht onderhoud en kuisen van de schouw vallen ten laste van de huurders. Dit is ook het geval voor reiniging en/of vervangen van filters van ventilatiesystemen in de gebouwen waar dergelijke installatie aanwezig is.

- **Lift gebouw**

Dit betreft het onderhoud en de verplichte controle door externe firma's op dit onderhoud. Ook de telefoonverbinding voor noodoproepen wordt door gerekend. De huurder die in zijn gebouw rechtstreeks of onrechtstreeks de lift kan gebruiken betaalt deze huurlast, dus ook de huurders van de gelijkvloerse woningen.

- **Omgeving gebouw**

Dit is het onderhoud van al het groen (bloemen, gras, struiken, bomen) in en rond het gebouw of in de wijk. Ook de kosten van strooizout en kosten voor sneeuwruiming worden, indien van toepassing, verrekend.

- Brandverzekering

Woonkade Rupelstreek heeft een brandverzekering afgesloten voor haar gebouwen.

Als er brandschade is aan de gebouwen dan betaalt onze verzekering alle kosten, ook al zou de huurder, de buur of iemand anders de brand ongewild hebben veroorzaakt.

De huurder betaalt hiervoor een deel van de premie, met name de afstand van verhaal.

- Beerputreiniging gebouw of meerdere eengezinswoningen

Het reinigen van beerputten wordt aangerekend voor zover dergelijk onderhoud noodzakelijk was.

- Brandbeveiliging en energiecentrale gebouw

Dit is het onderhoud van de brandblusapparaten of kosten van brandleidingen in uw gebouw.

De kosten van het onderhoud van die energiecentrale zitten hier ook bij.

- Verwerken huisvuil gebouw

Alle kosten voor huisvuilsortering zoals personeelskosten, huisvuilstickers, containers, openhouden en opruimen van containerpark, niet reglementair aangeboden huisvuil zich bevindende in gemeenschappelijke delen, of andere kosten specifiek voor een gebouw, worden doorgerekend.

- Technisch onderhoud gemene delen

In het algemeen onderhoud worden de kosten opgenomen van klein onderhoud aan gemeenschappelijke delen of installaties die ten laste van de huurders zijn en uitgevoerd worden door Woonkade Rupelstreek.

De kosten voor de gebruikte onderhoudsproducten en materialen en de kosten voor de ongediertebestrijding worden gelijk verdeeld over het gebouw. Ook de werkuren van de mensen die instaan voor het onderhoud van de gemene delen, de kosten van de planning en de wachtdienst voor onderhoud en herstellingen en de hieraan verbonden vaste kosten worden hierin opgenomen. Deze kosten worden verdeeld over alle appartementen, eengezinswoningen, verhuurbare ruimtes en bureaus. Woonkade Rupelstreek betaalt het deel van de leegstaande woningen.

- Collectieve verwarming en verbruik warm en koud water in appartementsgebouwen

Dit betreft de kosten voor verbruik van gas en water van de collectieve verwarming en gebeurt op basis van de facturen van de nutsmaatschappijen. Ook de onderhoudskosten van de collectieve verwarmingsinstallaties (externe onderhoudscontracten en eigen werkuren van betrokken personeel) en de huur van de calorimeters worden aangerekend.

Appartementen die beschikken over een individuele tussenmeter worden afgerekend op basis van het individuele gas- en waterverbruik.

Voor appartementen met gemeenschappelijke meters zonder individuele tussenmeters gebeurt de verdeling van het gas- en waterverbruik op basis van het aantal bewoners. Voor de berekening van het aantal bewoners per woning per jaar wordt de gezinstoestand maand per maand genomen gedurende de periode van bewoning in het jaar van de betreffende afrekening.

Woonkade Rupelstreek voorziet om zo snel mogelijk over te kunnen stappen op individuele tussenmeters in al haar appartementsgebouwen.

In sommige gebouwen is er een CHM-systeem (collective heating management) dat de verbruiken elektronisch meet. De afrekening van het gasverbruik gebeurt rechtstreeks door de leverancier.

9. De huurwaarborg

De huurwaarborg wordt gestort op de rekening van Woonkade Rupelstreek en deze huurwaarborgsom wordt doorgestort aan Wonen in Vlaanderen.

De huurwaarborg brengt een intrest op, zoals vastgesteld in het BVR van 02/12/2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door Wonen in Vlaanderen.

Bij een nieuwe verhuring kan de huurder de huurwaarborg in schijven betalen. De eerste betaling om de huurwaarborg samen te stellen is gelijk aan het bedrag dat overeenkomt met de reële huurprijs. Het overige saldo van de huurwaarborg moet in de 18 daaropvolgende maanden met gelijke bedragen worden betaald, tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten.

Bij mutatie kan de huurder de huurwaarborg in schijven betalen indien het resterend bedrag van de te betalen huurwaarborg hoger is dan het bedrag dat overeenkomt met de reële huurprijs. De afbetalingstermijn is in dit geval gelijk aan 12 maanden.

Woonkade Rupelstreek vraagt hiervoor een kleine administratieve vergoeding van de huurder ter compensatie van de extra kosten die de administratieve opvolging zal meebrengen. De administratieve vergoeding bedraagt 16 euro. (bedrag 2026, jaarlijks indexeerbaar).

De huurder dient de administratieve vergoeding en de kosten plaatsbeschrijving alsook de eerste schijf van de waarborg te betalen voor de ondertekening van de huurovereenkomst. Het afbetalingsplan wordt toegevoegd als bijlage bij de huurovereenkomst.

De huurwaarborg kan worden vervangen door een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW in afwachting van een éénmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag. Deze doorstorting gebeurt uiterlijk binnen de 18 maanden na de ondertekening van de overeenkomst.

Woonkade Rupelstreek aanvaardt geen bankwaarborgen.

10. Verhaal en beroepsschrift bij de toezichthouder

10.1. Verhaal

10.1.1. Tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend?

Elke potentiële kandidaat-huurder of kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van de verhuurder, kan met een aangetekende en gemotiveerde brief of via een digitale toepassing (het centrale inschrijvingsregister) verhaal instellen bij de toezichthouder (art. 6.30, eerste en tweede lid BVCW).

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).

10.1.2. De meldingsplicht van het verhaalrecht

De verhuurder 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 (art. 6.30, zevende lid BVCW).

10.1.3. Procedure

Wanneer een benadeelde een beslissing van de verhuurder 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 (art. 6.30, derde lid BVCW).

De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift of vanaf de indiening via de digitale toepassing geldt als datum van indiening van het verhaal (art. 6.30, vijfde lid BVCW).

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene of vanaf de indiening via de digitale toepassing. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder 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 (art. 6.30, vijfde lid BVCW).

Als de verhuurder 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 (art. 6.30, zesde lid BVCW).

Als er binnen dertig dagen nadat de verhuurder de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de verhuurder wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de verhuurder (art. 6.30, zesde lid BVCW).

10.2. Beroepsschrift bij de toezichthouder

10.2.1. Tegen welke beslissing kan er een beroepsschrift worden ingediend?

De huurder kan een beroepsschrift indienen bij de toezichthouder als de sociale verhuurder 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 (art. 6.31 VCW).

10.2.2. De meldingsplicht van de beroepsmogelijkheid

De verhuurder 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 (art. 6.66, §1, eerste lid BVCW).

10.2.3. 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 verhuurder. 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 verhuurder. De datum van afgifte op de post van de aangetekende brief geldt als datum van indiening (art. 6.66, §2, eerste lid BVCW).

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 (art. 6.66, §2, tweede lid BVCW).

De opzeggingstermijn wordt opgeschort bij een beroepsprocedure. De opschorting begint vanaf de datum van indiening van het beroepsschrift. 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 (art. 6.66, §2, derde lid BVCW).

De toezichthouder moet zijn beslissing met een aangetekende brief tegelijk aan de huurder en de verhuurder 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 beroepsschrift. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending (art. 6.66, §2, vierde lid BVCW).

De toezichthouder kan één keer de termijn met 30 dagen verlengen. Dat is mogelijk wanneer er tijdelijk een grote toestroom van beroepsschriften 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 verhuurder verzenden. Hij moet dat doen binnen de oorspronkelijke beslissingstermijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt) (art. 6.66, §2, vijfde lid BVCW).

De opzegging moet worden ingetrokken als de toezichthouder zijn beslissing niet verzendt binnen de vastgelegde termijn (art. 6.66, §2, zesde lid BVCW).

Dit intern huurreglement ligt ter inzage voor elke belangstellende op afspraak in ons kantoor, Uitbreidingsstraat 39 te Boom. Het is eveneens integraal terug te vinden op onze website.

Dit intern huurreglement (inbegrepen de lijst van het patrimonium per type woning) werd goedgekeurd door de raad van bestuur d.d. 01/07/2026.

Voor Woonkade Rupelstreek

**Sven Cools
Voorzitter**

**Frank Maeremans
Algemeen Directeur**