

**Intern huurreglement Woonpunt Waas
Goedgekeurd door de raad van bestuur
van 14 december 2023 en 8 februari 2024**



1. Inleiding

Het intern huurreglement (IHR) van een woonmaatschappij (WM) is een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen (BVCW) waarin de verhuurder minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen vastlegt en waarin hij de toewijzingsregels die hij toepast, opneemt. Het is dus het zwaartepunt waar alle afspraken en regels over sociaal huren samen komen in een overzichtelijk geheel. Hierin worden de beslissingen opgenomen die de toewijzingsraad, lokale besturen en de woonmaatschappij hebben genomen ter uitvoering van het toewijzingsmodel voor sociale huurwoningen.

Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van de diverse decreten met betrekking tot wonen en het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2021 tot wijziging van het besluit Vlaamse codex wonen van 2021 leggen de oprichting van een toewijzingsraad en de toewijzingsregels vast. Het IHR van Woonpunt Waas (WpW) werd in die zin aangevuld met het lokaal toewijzingsreglement, opgemaakt door en in samenspraak met de verschillende gemeenten en welzijnsactoren van haar werkgebied.

Indien bepalingen uit dit IHR later niet meer conform zijn met de vigerende regelgeving, worden deze bepalingen automatisch en zonder voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur (rvb) vervangen door de van toepassing zijnde regelgeving.

Dit reglement heft met ingang van 14 december 2023 alle voorgaande reglementen op die van toepassing waren bij de verhuurder.

Vooreerst wordt hierna een bondig en vereenvoudigd overzicht gegeven van de toewijzingsregels uit het Toewijzingsreglement.

Het overzicht wordt louter en alleen ter informatieve titel van de KH en huurder gegeven, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan een rechtsgrond kan worden gevonden, noch ten voordele, noch ten nadele. Bij deze wordt dan ook een formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van de regelgeving waarop dit IHR is gebaseerd welke de enige juridische referentie blijft ingeval van conflict. Het IHR is terug te vinden op de website van WpW.

2. Inschrijvingsvoorwaarden en keuze

2.1 Keuzemogelijkheden

De wettelijke keuzemogelijkheden zijn omschreven in het BVCW.

De kandidaat huurder (KH) kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven, en in samenhang hiermee de maximale huurprijs.

De KH kan inschrijven tot op deelgemeente-niveau.

WpW voorziet naast voorgaande keuzemogelijkheden nog twee bijkomende woningvoorkeuren die worden opgenomen in het CIR :

- Heb je een lift nodig?
- Wil je een extra kamer?

Artikel 6.18 van het BVCW omvat bepalingen omtrent het al dan niet toepassen van de solvabiliteitstoets. De solvabiliteitstoets is de verhouding van het actueel besteedbaar inkomen tov de huurprijs. De rvb van WpW heeft beslist deze toets niet toe te passen (dus bij geen enkele woninggroep van haar patrimonium).

2.2. **Inschrijvingsvoorwaarden: aan welke voorwaarden moet een KH voldoen ?**

Artikel 6.12 t.e.m. 6.14 BVCW bepaalt de voorwaarden waaraan de KH moet voldoen om zich in te schrijven voor een sociale huurwoning.

De voorwaarden kunnen volledig worden nagelezen in het BVCW.

2.3. Inschrijvingsprocedure : centraal inschrijvingsregister

In het centraal inschrijvingsregister (CIR) worden de relevante persoonsgegevens bijgehouden van KHs, 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).

2.4. Schraping KH: wanneer wordt een KH geschrapt ?

KHs worden geschrapt uit het inschrijvingsregister, indien één van de omstandigheden die deze schraping tot gevolg heeft van toepassing is overeenkomstig artikel 6.8 BVCW.

De rvb van WpW heeft beslist om over te gaan tot schraping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister als een brief onbestelbaar terugkeert bij actualisering van het kandidaat-dossier of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat hij de brief bij actualisering of bij het aanbod van een woning verzendt naar het laatst gekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de KH uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

Als de KH daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod.

WpW aanvaardt de onderstaande redenen als “gegrond” overeenkomstig artikel 6.10 van het BVCW:

- de KH is gedetineerd of geïnterneerd
- de KH verblijft langdurig in een ziekenhuis of een paramedische instelling
- de KH neemt de zorg op voor één van de ouders: d.w.z. de KH is de enige inwoner bij een mantelzorger, 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 KH heeft in kader van een lopende huurovereenkomst van minimum 3 jaar, bijkomend aan de opzegvergoeding, verdere contractuele huurdersverplichtingen waaraan een vergoeding verbonden is
- beslissing van het directiecomité (weigering met opschorting van toewijzing voor één jaar)
- attest van zwangerschap uitgaand van behandelend geneesheer

Alle vermelde punten zijn te attesteren/te bewijzen.

Deze vraag tot uitstel blijft maximum geldig tot de volgende actualisatie en moet door de KH schriftelijk ingediend worden.

Dezelfde redenen gelden ook als de KH voor de weigering van een aanbod de verhuurder verzoekt om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond.

3. Toewijzen van sociale huurwoningen

Een KH 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 hoofdhurder aan alle toelatingsvoorwaarden te voldoen.

De feitelijke partner dient na één jaar samenwoont eveneens aan alle toelatingsvoorwaarden te voldoen.

Feitelijk partnerschap wordt geattesteerd via een verklaring op eer.

3.1. Beslissingsorgaan

De toewijzing van een sociale woongelegenheden gebeurt door het directiecomité van WpW aan de hand van een toewijzingsreglement; het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad en dit IHR.

De rvb neemt maandelijks kennis van de goedgekeurde lijst van toewijzingen.

3.2. Rationele bezetting

Voorafgaand aan de toewijzingen geeft WpW een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium, rekening houdend met het vooropgesteld aantal bewoners. Een lijst met de types is aan dit reglement toegevoegd.

Bij uitputting van kandidaten die voldoen aan de rationele bezetting wordt er toegewezen aan wie de rationele bezetting het meest benadert.

3.3. Meldingsplicht tijdelijke bewoner

Een tijdelijke bijwoning kan enkel als de rationele bezettingsnorm niet wordt overschreden. Voor de rest worden volgende principes gehanteerd:

- bij tijdelijke bijwoning wordt een maximale termijn van 4 maand gehanteerd
- bij een tijdelijke bijwoning die deze maximale termijn overschrijdt, kan WpW bepalen dat het toch om een duurzame bijwoning gaat en zal de bijwoner worden afgetoetst aan de toetredingsvoorwaarden. De huurprijs zal herberekend worden vanaf de 1e dag van de maand, na de start van de tijdelijke bijwoning.
- indien de bijwoner de woning moet verlaten zal de maximale huur worden aangerekend tot de bijwoning beëindigd werd en dit vanaf de eerste dag van de maand die start na de tijdelijke periode van bijwoning;
- indien de huurder zich niet regulariseert, wordt de huuropzeg (moment van vaststelling door WpW) betekend aan de huurder.

3.4. Toewijzingsregels

3.4.1 Pijler 1 : chronologie en lokale bindingartikel

Bij een standaard toewijzing (pijler 1) van een sociale huurwoning aan een KH houdt de verhuurder achtereenvolgens rekening met:

1. de langdurige woonbinding met het werkingsgebied van de woonmaatschappij: Personen die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in het werkingsgebied van de woonmaatschappij woonden.

2. het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt. Deze bindingsfactor wordt aangetoond op basis van een attest dat afgeleverd wordt door een door de Vlaamse Gemeenschap erkende zorgkas, dat aantoont dat de persoon

met een verminderd zelfzorgvermogen erkend is als zorgbehoevende in het kader van het Vlaamse zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden of op basis van een verklaring die ingevuld is door een sociale dienst van een OCMW of een dienst maatschappelijk werk van het ziekenfonds.

3.de chronologische volgorde van de inschrijvingen in CIR. De voorrangsbepalingen met betrekking tot de woonbinding van KHs en de chronologische volgorde van de inschrijvingen zijn van toepassing op alle toewijzingen, met uitzondering van de versnelde toewijzingen en de toewijzingen omwille van interne mutaties of bijzondere toewijzingsregels (pijlers 2 en 4).

Bij alle toewijzingen wordt rekening gehouden met de voorwaarde van rationele bezetting. Rationele bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning duurzaam zullen bewonen en de fysieke toestand van deze personen. De verhuurder geeft, voorafgaand aan de toewijzingen, een invulling aan de rationele bezetting, die aangepast is aan het eigen patrimonium.

De verhuurder kan een voorrang verlenen aan de kandidaat die een ingehuurde woning aanbrengt. (artikel 6.19 toekomstig BVCW). De rvb heeft beslist om geen voorrang te verlenen aan een KH die een ingehuurde woning inbrengt.

3.4.2 Pijler 2 : versnelde toewijs en toegewezen contingent: artikel 6.26 van het BVCW

Er wordt een contingent van 20% van het aantal toewijzingen op jaarbasis binnen het werkingsgebied voorbehouden voor versnelde toewijzingen.

Kandidaten toegewezen via een voorrangmaatregel opgenomen in pijler 2 worden aangemeld door een partner/ sociale actor. Deze partners worden aangesteld door de toewijzingsraad.

Meldingen van woonnood worden door de woonmaatschappij doorverwezen naar de betreffende partners.

De 20% versnelde toewijzingen (pijler 2) worden als volgt verdeeld op jaarbasis:

- 4 op 8 toewijzingen: (dreigend) dak- of thuisloos: een KH zonder huisvesting of opvang, verlaten van gevangenis of instelling zonder woonrecht elders, verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisis opvang, inwoners die verblijven in gecatalogiseerde huizen ongeschikt en/of onbewoonbaar, de huurovereenkomst opgezegd is door de eigenaar waarbij de opzegtermijn minder dan 3 maand is of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn minder dan 3 maand
- 1 op 8 toewijzingen: een KH die begeleiding krijgt in het kader van de GGZ.
- 1 op 8 toewijzingen: Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding
- 1 op 8 toewijzingen: een KH die begeleiding krijgt van een VAPH erkende voorziening
- 1 op 8 toewijzingen: (andere) bijzondere omstandigheden van sociale aard (de woonmaatschappij toetst en beoordeelt de situatie).

Deze verdeling is de verdeling bij de start van elke kalenderjaar. WpW geeft zo snel als mogelijk de verdeling bij de start van het kalenderjaar door aan de partners.

Streefdoel is om in de eerste week van september een toewijzingsraad te organiseren waarbij een evaluatie plaatsvindt. Als op dat moment blijkt dat de verdeling in dat jaar niet overeenstemt met de lokale noden, dan beslist de toewijzingsraad over een herverdeling waarbij de prioritair doorgeschoven wordt in het voordeel van CAW en OCMW, dus dreigende dak- of thuisloosheid.

De aanmeldingen gebeuren per categorie als volgt bepaald door de toewijzingsraad:

- (Dreigend) dak- of thuisloos: een OCMW of het CAW
- Geestelijke gezondheidsproblematiek: een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam

- Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding: een dienst die erkend is voor de module contextbegeleiding in functie van autonoom wonen via cluster A Way Home
- VAPH erkende voorziening: aanbieders van rechtstreeks toegankelijke hulp, multifunctionele centra en vergunde zorgaanbieders
- Bijzondere omstandigheden van sociale aard: WpW.

3.4.3. Pijler 3 : specifieke doelgroepen

De specifieke doelgroepen (pijler 3) hebben absolute voorrang. De prioriteit langdurige woonbinding is hier van toepassing.

Dit facultatief deel kan maximaal 1/3 van het patrimonium beslaan.

Volgende doelgroepen worden opgenomen in het toewijzingsreglement:

- KHs vanaf 65 jaar. Hier wordt, gelet op de omvang en de duidelijkheid, gekozen voor een adressenlijst. De adressenlijst wordt toegevoegd als bijlage. Deze locaties zijn toegankelijk en liggen in de buurt van voorzieningen. De woningen in deze doelgroep die bovendien gelegen zijn in de onmiddellijke omgeving van een woonzorgcentrum of een dienstencentrum vallen onder het cascadesysteem. Eerst worden deze woningen toegewezen aan KHs die 75 jaar of ouder zijn, vervolgens aan Kandidaat huurders die 70 jaar zijn, vervolgens aan KHs die 65 jaar zijn. De raad van bestuur besliste bovendien in haar zitting van 8 februari 2024 om een cascade toe te passen bij de doelgroep van 65+: wanneer deze kandidaten uitgeput zijn, worden kandidaten van 60 jaar of ouder uitgenodigd, vervolgens kandidaten van 55 jaar en ouder. WpW verhuurt woningen die aangepast zijn aan specifieke noden van KHs (zie ook verder 3.4.5). Als er geen kandidaten meer zijn, worden deze woning aangeboden aan kandidaten van 65 jaar en ouder.
- KHs die worden begeleid vanuit het "Housing First" project. Hiertoe worden 8 woningen voorbehouden. Deze KHs worden geselecteerd via de criteria van het Housing First project en worden toegeleid en vervolgens begeleid door Housing First. De woningen worden niet geselecteerd op adres maar volgens criteria. Deze woningen krijgen na toewijzing een label Housing First, dat slechts kan 'verwijderd' worden (en een nieuw label kan voorzien worden), na een positieve evaluatie. Deze evaluatie gebeurt door een vertegenwoordiger van WpW en Housing First.
- OCMW's en CAW's beschikken over eigen noodwoningen. Om een vlotte doorstroming te kunnen blijven garanderen is er nood aan de mogelijkheid naar doorstroom. De periode dat een betrokken KH heeft doorgebracht in een noodwoning is ondergeschikt aan de nood naar duurzame huisvesting. Via de begeleidingsovereenkomst van minstens 6 maanden wordt ingezet op dit duurzaam verhaal. De 'ont-labeling' werkt op een gelijkaardige manier als bij de doelgroep Housing First. Het betrokken OCMW stelt de vraag tot ontlabeling en voegt een positief sociaal verslag toe. De ontlabeling gebeurt op voordracht van WpW. De verschillende OCMW's hebben de verschillende noden in kaart gebracht. Hier wordt evenmin gewerkt met een adressenlijst maar met aantallen en typologieën.

OCMW Beveren:

- 10 panden met 1 slaapkamer
- 13 panden met 2 – 3 slaapkamers
- 7 panden met 4 en meer slaapkamers

OCMW Zwijndrecht:

- 3 panden met 1 slaapkamer
- 2 panden met 2 slaapkamers
- 2 panden met 3 slaapkamers
- 3 panden met 4 en meer slaapkamers

Er is verder een voorkeur naar een mix qua huizen of appartementen, het aantal verdiepingen en evt met lift, ...

OCMW Stekene:

5 woningen met 1 slaapkamer
2 woningen met 2 slaapkamers
3 woningen met 3 slaapkamers.

OCMW Sint-Gillis-Waas:

3 woningen met 1 slaapkamer
2 woningen met 2 slaapkamers, 2 woningen met 3 slaapkamers
3 woningen met 4 slaapkamers.

OCMW Kruibeke:

5 panden voor 1 tot 2 personen (1 tot 2 slaapkamers)
3 panden voor 3 tot 4 personen (minstens 3 slaapkamers)
2 panden vanaf 5 personen (minstens 4 slaapkamers)

CAW

5 woningen

3.4.4. Pijler 4: interne mutaties

De verhuurder kan ook woningen met voorrang toewijzen aan sociale huurders die om dwingende redenen moeten worden ge(her)huisvest.

Art. 6.28 bepaalt: De verhuurder verleent achtereenvolgens voorrang aan de volgende KHs.

1° de KH die overeenkomstig artikel 6.43, §1, tweede lid, van dit besluit geherhuisvest moet worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht.

2° de KH die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt;

3° de KH die huurder is van een sociale huurwoning die onderbezet is als vermeld in artikel 6.65, eerste lid, van dit besluit;

4° de KH die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

5° de KH die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d), van de voormelde codex moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning;

6° de KH die onder de toepassing van artikel 6.30, zesde lid, van dit besluit valt;

7° de KH die conform artikel 3.30, §2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de voormelde codex, moet worden gehuisvest;

8° de KH 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 KH, vermeld in artikel 6.3/3, vierde lid, van dit besluit, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;

9° de KH, vermeld in artikel 6.3/3, derde lid, van dit besluit;

3.4.5. Prioriteiten tussen de verschillende pijlers en aanvullende regels

Sommige woningen zijn aangepast aan personen met een fysieke beperking. Zij kunnen zo comfortabeler wonen. WpW verhuurt deze woningen dus eerst aan personen die een aangepaste woning nodig hebben.

Dit wordt aangetoond als volgt:

Een attest van de FOD waarbij:

-min 50% invaliditeit aan de onderste ledematen op geattesteerd is

Of

-punten toegekend zijn in het kader van 'moeilijkheden in het dagelijkse leven' en meer bepaald min 2 punten toegekend zijn op verplaatsingsmoeilijkheden. Dit wordt aangetoond met een specialistenverslag.

Een huurder kan onaangepast wonen volgens de rationele bezetting van de WM. Dat wil zeggen dat de woning niet voldoet als we kijken naar de gezinssamenstelling en de fysieke toestand. Deze huurder krijgt voorrang als hij kan verhuizen naar een andere woning van de maatschappij die wel voldoet aan de normen.

Dit wordt aangetoond als volgt (fysieke toestand):

Een attest van de FOD waarbij:

-min 50% invaliditeit aan de onderste ledematen op geattesteerd is

Of

-punten toegekend zijn in het kader van 'moeilijkheden in het dagelijkse leven' en meer bepaald min 1 punt toegekend is op verplaatsingsmoeilijkheden. Dit wordt aangetoond met een specialistenverslag.

Wanneer een woning vrij komt, kijkt WpW of er een geschikte kandidaat werd aangemeld. Daarbij houdt WpW rekening met én de chronologie én de bepalingen van het toewijzingsreglement én met onderstaande cascade.

Er wordt gestreefd naar 20% versnelde toewijzingen pijler 2, naar 30% toewijzingen pijler 3 en 50% toewijzingen pijler 1 en 4. Privaat ingehuurde woningen worden bij voorkeur niet aangeboden in het kader van versnelde toewijzing of niet-gelabelde woningen van pijler 3.

Vervolgens worden toewijzingen gedaan op basis van volgende volgorde:

1. Woningen op adres van pijler 3 (voorbehouden voor 65+) worden steeds aangeboden aan deze doelgroep.
2. 20% van de toewijzingen wordt voorbehouden voor pijler 2.
3. Toewijzingen op basis van pijler 4.
4. Toewijzingen op basis van pijler 1 tot minimaal 50% bereikt is.
5. Niet gelabelde woningen van pijler 3. De meting gebeurt op kwartaalbasis. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling doorheen het jaar.

3.5. Onderbezetting

De categorie huurders die een contract van onbepaalde duur sloten vóór 1.03.2017 en volgens de rationele bezettingsnormen 2 of meer slaapkamers op overschot hebben, worden verzocht zich spontaan in te schrijven voor een woning die beantwoordt aan hun actuele gezinssamenstelling.

Volgens 6.57 van het BVCW is een woning onderbezet als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers en anderzijds het aantal bewoners (= som van het aantal huurders + aantal minderjarige kinderen + het aantal gemelde personen) groter is dan 1.

Vanaf 1 januari 2024 zal een koppel huurders als één persoon tellen om de onderbezetting van een woning te berekenen. Bijvoorbeeld: een koppel zonder kinderen woont onderbezet vanaf 3 in plaats van 4 slaapkamers. Een overlijden of een verhuizing naar een woonzorgcentrum van één van de partners zal dan ook niet langer leiden tot een onderbezetting. Het is belangrijk om eenduidig af te lijnen wie een koppel is. Twee gehuwde huurders en twee feitelijke partners met een verklaring op eer hierover, zijn duidelijk een koppel. Maar, wettelijke samenwoners zijn dat niet altijd: als wettelijke samenwoners geen koppel zijn, zullen ze dat moeten bewijzen met een verklaring op eer. Dat moet niet als ze een familiale band hebben. Deze nieuwe definitie geldt voor huurovereenkomsten van onbepaalde én bepaalde duur.

De raad van bestuur is van oordeel dat een gefaseerde implementatie noodzakelijk is. Door fasering tracht men een significante impact op de wachtlijst te voorkomen. Ook de druk op kleine woningen kan hierdoor beperkt

gehouden worden.

In een eerste fase zullen huurders die meer dan 1 slaapkamer teveel hebben, aangeschreven worden om zich verplicht in te schrijven voor een mutatie.

De huurder die niet reageert op het vermeld schrijven, zal ambtshalve worden ingeschreven. Hij zal hierbij herhuisvest kunnen worden in gans het huurpatrimonium van WpW.

Alle andere huurders die onderbezet wonen worden gesensibiliseerd om zich in te schrijven voor een mutatie naar een kleinere woning. Bij inschrijving tot mutatie wordt ook de voorrangscade toegekend. Per nieuwe ingebruikname worden alle 'onderbezette' huurders van de gemeente aangeschreven met de mededeling dat ze onderbezet wonen. Zij krijgen zoals eerder gezegd een voorrangscade.

De gefaseerde werkwijze wordt jaarlijks geëvalueerd.

3.6. Overbezetting

Als een huurder na het betrekken van de woning door natuurlijke uitbreiding van zijn gezin moet verhuizen en deze verandering leidt tot een overschrijding van de woonbezettingnorm volgens artikel 6.19, 2° BVCW, zal zijn inschrijving worden verhoogd met voorrang vanwege overbezetting.

Woont de huurder overbezet maar heeft deze geen actieve inschrijving in het register, dan wordt hij verplicht zich in te schrijven. Wanneer de huurder aan deze oproep geen gevolg geeft, wordt hij door WpW ambtshalve ingeschreven. Aan de zittende huurders met bedoelde voorrang, 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 2e aanbod worden voorgesteld na tenminste een periode van 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.

3.7. Garages

De toewijzing van afzonderlijke garages en autostaanplaatsen gebeurt in chronologische volgorde, met achtereenvolgens voorrang voor aanvragen door:

- Kandidaten die reeds huurder zijn van een woning van WpW en die nog niet over een garage en/of toegewezen staanplaats beschikken;
- Kandidaten die reeds huurder zijn van een woning van WpW en die enkel over een niet-afsluitbare toegewezen staanplaats beschikken;

3.8 Opzegtermijn

De normale opzegperiode bedraagt 3 maanden. Er geldt een verkorte opzegtermijn als de huurder:

1° hij wordt opgenomen in een woonzorgcentrum als vermeld in artikel 33 van het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019;

2° hij maakt gebruik van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning als bepaald door de Vlaamse Regering.'

Dan kan de huurder kiezen voor een opzeggingstermijn van één maand of drie maanden (art. 6.34, §3 VCW). Een woonzorgcentrum is een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder, die er permanent verblijven, in een thuis vervangend milieu huisvesting en ouderenzorg wordt aangeboden. Met woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning wordt bedoeld de opvang van

personen met een handicap waarbij een vervangende woon- of verblijfssituatie aangeboden wordt, met inbegrip van huisvesting en voeding (art. 6.68 BVCW).

In uitbreiding van 1° besliste de raad van bestuur dat er eveneens een opzegtermijn van 1 maand is voor huurders die hun opzeg geven om naar een erkende assistentiewoning (serviceflat) te verhuizen.

3.9. Waarborgregeling

De raad van bestuur van WpW heeft beslist dat de waarborg in handen wordt gestort van de vennootschap en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. De waarborgen worden doorgestort aan Wonen in Vlaanderen.

3.10. Bezichtigingen

WPW werkt volgens volgende principes als er een woning vrijkomt:

- leegstaande woning, geen nieuwbouw/groepsverhuring: sleutels worden opgehaald in een antennepunt
- nieuwbouw/groepsverhuring: kijkdagen worden georganiseerd
- bewoonde woningen: huurder wordt toestemming gevraagd zijn telefoonnummer door te geven; KH belt rechtstreeks naar huurder voor bezichtiging.

3.11 Kosten en lasten

De verhuurder bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend. Dat overzicht omvat minimaal voor elke uitgavenpost:

- 1° de totale kostprijs die aan de huurders wordt toegewezen voor het afgelopen jaar, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen;
- 2° de aan de huurder toe te wijzen kostprijs;

De huurlasten vermeld in artikel 6.59 van het BVWC en haar bijlagen worden aangerekend volgens het systeem van afbetalingen, behoudens voor volgende:

Waterverbruik:

De huurder betaalt de kosten en lasten vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van bijlage 27, met maandelijkse voorafbetalingen.

Artikel 1. §1. De kosten en lasten voor de huurder zijn de kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald:

- 1° de kosten die verbonden zijn aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten voor de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meet toestellen.

Dit is dus het geval bij volgend projecten in Zwijndrecht/Burcht waar de bewoners nog geen individuele watermeter hebben, in deze projecten is 1 meter voor het volledige project:

Stijn Streuvelsstraat 13 A +B

Driesheidelaan 17/19

Struikheidelaan 26

Kamillelaan 34

Antwerpsesteenweg 208

Antwerpsesteenweg 214

Antwerpsesteenweg 218

Antwerpsesteenweg 224

Antwerpsesteenweg 236

Prins Leopoldstraat 9/11/13

Wilgenlaan 23-25

Wilgenlaan 27-29

Wilgenlaan 52-54

Wilgenlaan 56-58

Wilgenlaan 60-62

Seefhoeklaan 2-4-6-8

Kerkstraat 63 tot 81

Mouterij

De afrekening wordt gemaakt o.b.v. het aantal gedomicilieerden op 1 oktober van dat jaar.

Zonnepanelen:

Periodieke vergoeding zonnepanelen: voor de gebouwen waarvoor dit van toepassing is zal WpW een voorschot aanrekenen op basis van de meest recente jaarlijkse afrekening.

3.12 Herhuisvesting: artikel 6.43§2

De tijdelijke herhuisvesting is mogelijk in een woning van de verhuurder, in een woning van een andere verhuurder of in een mobiele unit. De definitieve herhuisvesting is mogelijk in een woning van een verhuurder of in een woning van een andere verhuurder. Als de verhuurder beslist om huurders van andere verhuurders opnieuw te huisvesten, vermeldt hij dat in het IHR. De rvb heeft beslist om deze bepaling niet toe te passen.