

INTERN HUURREGLEMENT

Algemeen

Het intern huurreglement is een openbaar document waarin de verhuurder, Woonschakel Berg en Nete, minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen of op basis waarvan keuzes moeten worden gemaakt, vastlegt en waarin in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels ter uitvoering van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, gewijzigd bij meerdere besluiten, worden vastgelegd.

Het Bestuursorgaan van de Woonschakel Berg en Nete keurde tijdens de vergadering van 29 april 2008 het intern huurreglement goed. De wijzigingen werden goedgekeurd door het Bestuursorgaan van 24 november 2009, 24 april 2012, 6 november 2012, 24 juni 2014, 21 oktober 2014, 28 april 2015, 15 september 2015, 26 april 2016, 16 mei 2017, 7 november 2017, 20 maart 2018, 18 december 2018, 26 maart 2019, 22 oktober 2019, 23 juni 2020 en 27, april 2021, 22 juni 2021, 19 oktober 2021 en 11/01/2024.

Conform art 11/11° van het Besluit m.b.t. de openbaarheid van het document en conform de beslissing van het Bestuursorgaan van 29 april 2008 zal het intern huurreglement geafficheerd worden in de onthaalruimte van de Woonschakel Berg en Nete, Plantijnlaan 2, 2220 Heist-op-den-Berg, zal het gepubliceerd worden op de website van Woonschakel Berg en Nete en zal het op eenvoudig verzoek aan de balie ter inzage overhandigd worden.

Een afschrift van het intern huurreglement, en latere wijzigingen, worden onmiddellijk meegedeeld aan de toezichthouder.

1. Inschrijvingen

Kandidaat-huurders moeten aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoen om te kunnen inschrijven. De inschrijving moet gebeuren in het centraal inschrijvingsregister. De kandidaat-huurders kunnen zichzelf inschrijven via het centraal inschrijvingsregister. Als er hulp nodig is, kunnen ze bij Woonschakel Berg en Nete hiervoor langskomen tijdens de openingsuren of op afspraak.

De inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zijn opgenomen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen, artikels 6.12 t.e.m. 6.15.

Echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners die samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder (art. 6.8, §1, tweede lid Vlaamse Codex Wonen).

Als er meer personen samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen en ze zijn geen echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners, kan er maar één persoon zich inschrijven als kandidaat-huurder (art. 6.8, §1, tweede lid Vlaamse Codex Wonen).

De voorwaarden zijn zowel bij inschrijving als bij toelating dezelfde. Het gaat om de volgende aspecten (art. 6.8, §1, eerste lid Vlaamse Codex Wonen):

- de leeftijd;
- de opname in het bevolkings- of vreemdelingenregister;
- de hoogte van het inkomen;
- de hoogte van de beschikbare saldi op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen;
- het al dan niet hebben van onroerend bezit.

2. Woningkeuze en rationele bezetting

De kandidaat-huurder kan een voorkeur opgeven inzake ligging, type, maximale huurprijs en maximale vaste huurlasten. De woningen (die Woonschakel Berg en Nete binnen haar werkingsgebied verhuurt en) waarvoor een kandidaat-huurder kan kiezen, worden bepaald aan de hand van de rationele bezetting die Woonschakel Berg en Nete bepaalt voor haar woningen en de gezinssituatie van de kandidaat-huurder.

Het centraal inschrijvingsregister bevat basisinformatie per verhuurder over de ligging van de woningen, welke type woningen en hoe de huurprijs wordt berekend. Voor meer gedetailleerde informatie zal de (potentiële) kandidaat-huurder zich tot de verhuurder in kwestie moeten wenden. Op die manier kan de kandidaat-huurder een gerichte keuze maken.

De kandidaat-huurder kan bij inschrijving de voorkeur van ligging opgeven. Deze keuze van ligging beperkt zich tot de (deel)gemeenten Berlaar, Heist-op-den-Berg, Nijlen en Putte.

Woonschakel Berg en Nete kan de voorkeur van een kandidaat-huurder weigeren als ze van oordeel is dat die voorkeur leidt tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte.

Wijzigingen aan de gezinssituatie:

De situatie van de kandidaat-huurder kan veranderen. Sommige gegevens kan Woonschakel Berg en Nete zelf opzoeken, andere niet. Daarom verwacht Woonschakel Berg en Nete dat de kandidaat-huurder elke adreswijziging en elke wijziging aan de gezinssituatie binnen de maand meedeelt. Indien de kandidaat-huurder een wijziging niet tijdig meldt en ze een aanbod krijgen, dan wordt dit gezien als weigering.

Kandidaat-huurder wenst de aanvraag op wacht te plaatsen:

Als de kandidaat-huurder gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij aan Woonschakel Berg en Nete vragen om tijdelijk geen woning aan te bieden. De volgende redenen ziet Woonschakel Berg en Nete altijd als een gegronde reden:

- Langdurige hospitalisatie of revalidatie: het dossier wordt op wacht geplaatst gedurende de opname;
- Detentie: het dossier wordt op wacht geplaatst gedurende de periode van effectieve detentie;
- Aangaan private overeenkomst in de voorbije zes maanden: het dossier wordt voor maximum één jaar op wacht geplaatst.

Er wordt verwacht dat er steeds een bewijs voorgelegd wordt. De kandidaat-huurder die omwille van een andere reden tijdelijk geen aanbod wenst, kan steeds een verzoek indienen. Woonschakel Berg en Nete onderzoekt de gegrondheid van de aanvraag.

Gegronde redenen om de woning te weigeren:

Als de kandidaat-huurder gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij aan Woonschakel Berg en Nete de weigering van een woning gegrond verklaren. De volgende redenen ziet Woonschakel Berg en Nete altijd als een gegronde reden:

- Langdurige hospitalisatie of revalidatie op moment van het aanbod;
- Detentie;
- Aangaan private overeenkomst in de voorbije zes maanden;

Er wordt verwacht dat er steeds een bewijs voorgelegd wordt. Indien de kandidaat-huurder dit wenst, kan het dossier ook op wacht geplaatst worden. De aanvraag moet steeds schriftelijk gebeuren, of via het Centraal Inschrijvingsregister.

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

De rationele bezettingsgraad is per woning vastgelegd onder de vorm van een lijst die integraal deel uitmaakt van dit intern huurreglement.

- Kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder (K-H) een co-ouderschap of omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven worden verrekend.
- Kinderen die meerderjarig worden, blijven verrekend zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijds verblijf in de woning blijft voortduren.
- Alleenstaanden of alleenstaande ouders mogen voor de berekening van de rationele bezetting als twee bewoners geteld worden.
- Bij de bejaardenwoningen Ten Kerselaere en bejaarden- en/of gehandicaptenwoningen De Berk met 2 slk is de bezettingsgraad 2* een koppel.
- Appartementen Moretuswijk 2 slk : minimale bezetting = 2 personen
Appartementen Moretuswijk 3 slk : minimale bezetting = koppel + kind of alleenstaande + kind
- Indien een koppel apart moet slapen dienen zij hiervoor een medisch attest te bezorgen van een geneesheer-specialist
- Bij mutaties hebben een alleenstaande huurder of een koppel recht op een woning met 2 slk.
- Indien geen kandidaat-huurders meer voorhanden zijn die beantwoorden aan de rationele bezetting, komen vervolgens aan de orde en na mekaar kandidaten waarvan de gezinssamenstelling één persoon minder telt.

3. Toewijzingssysteem

Vanaf 01/01/2024 wordt er gewerkt met een nieuwe manier van toewijzen, gebaseerd op vier pijlers. Woonschakel Berg en Nete licht toe welke lokale invulling hieraan wordt gegeven.

Iedere kandidaat-huurder schrijft zich op basis van chronologie in. De sociale huurwoningen worden dan ook op basis van de chronologie toegewezen. Echter, voor sommige kandidaat-huurders is er een voorrang voorzien voor de toewijzing van een sociale huurwoning.

Een sociale huurwoning kan alleen maar toegewezen worden als ze voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

Voor de toewijzing van iedere woning, wordt er een specifieke procedure gevolgd.

Er zijn 4 instroommogelijkheden (pijlers):

- 1) Standaardtoewijzing van kandidaat-huurders op basis van lokale binding, eventuele mantelzorg en chronologie.
- 2) Versnelde toewijzing van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in preciaire omstandigheden.
- 3) Toewijzing van kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep.
- 4) Toewijzing van kandidaat-huurders naar aanleiding van interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels

Langdurige woonbinding

Woonschakel Berg en Nete geeft voorrang aan kandidaat-huurders die een lokale woonbinding hebben. Er wordt rekening gehouden met de volgende langdurige woonbinding:

1. Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.
2. Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in het werkingsgebied (Berlaar, Heist-op-den-Berg, Nijlen en Putte) woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.

Deze langdurige woonbinding is van toepassing op pijler 1 (standaardtoewijzingen) & pijler 3 (doelgroepen).

Versnelde toewijzingen

Er wordt een contingent van 20% van het aantal toewijzingen per jaar binnen het werkingsgebied voorbehouden voor de versnelde toewijzingen.

Voor de instroom via versnelde toewijzingen werd er een systeem uitgewerkt met 'objectieve criteria woonnood' en werden afspraken gemaakt omtrent de aanmelding, coördinatie en begeleiding van de kandidaat-huurders voor een versnelde toewijzing. Woonschakel Berg en Nete kiest ervoor om deze werkwijze toe te passen (zie bijlage 1).

Woonschakel Berg en Nete zal de versnelde toewijzingen spreiden doorheen het jaar.

Woonschakel Berg en Nete zal de versnelde toewijzingen spreiden over haar werkingsgebied.

Woonschakel Berg en Nete zoekt een match tussen de panden die versneld (kunnen) worden toegewezen en de kandidaten (en kijkt dan wie er voor een pand in aanmerking komt volgens het systeem van de 'objectieve criteria woonnood', rationele bezetting enz. en rekening houdende met de spreiding doorheen het jaar en het werkingsgebied).

De aanmeldingen voor versnelde toewijzingen worden bijgehouden. De begeleiding en/of de kandidaat-huurder worden erop gewezen dat iedere wijziging in hun situatie meteen gemeld moeten worden. Dit kan namelijk invloed hebben op de 'objectieve criteria woonnood' en/of 'bijzondere omstandigheden van sociale aard'. Wanneer er een aanbod versneld wordt gegeven, en het blijkt dat de 'objectieve criteria woonnood' en/of 'bijzondere omstandigheden van sociale aard' gewijzigd werden, dan gaat het aanbod niet door.

Jaarlijks neemt Woonschakel Berg en Nete het initiatief om de aanmeldingen voor versnelde toewijzingen te actualiseren. Dit houdt in dat de ‘objectieve criteria woonnood’ en/of ‘bijzondere omstandigheden van sociale aard’ opnieuw bepaald zullen worden. De actualisatie van de (door hen aangemelde) kandidaten en alle nodige documenten moeten door de aanmelder bezorgd worden. Indien het dossier onvolledig is, of indien er geen reactie kwam op het schrijven, zal de kandidaat-huurder geschrapt worden van de lijst voor versnelde toewijzingen. Indien dit samen valt met de tweejaarlijkse actualisatie, kan het niet reageren leiden tot de schrapping van het volledige inschrijvingsdossier.

Wanneer de kandidaat-huurder het aanbod ongegrond weigert, wordt zijn aanmelding voor versnelde toewijzing eveneens geschrapt. Gedurende een periode van drie maanden kan de kandidaat-huurder zich niet opnieuw aanmelden voor een versnelde toewijzing. Daarna kan hij zich opnieuw aanmelden.

Er wordt bij versnelde toewijzingen steeds een individuele begeleidingsovereenkomst opgesteld tussen (opgelegd aan) de huurder, (afgesloten met) de begeleidende instantie (erkende welzijnspartner actief in het werkingsgebied) en (opgesteld door) de verhuurder (de woonmaatschappij) voor een looptijd van minstens één jaar. Deze begeleidingsovereenkomst zal onlosmakelijk deel uitmaken van de huurovereenkomst. Bij ééNZijdige verbreking van de opgelegde begeleiding door de huurder, zullen stappen worden ondernomen om ook zijn huurovereenkomst te ontbinden.

Woonmaatschappij Woonschakel Berg en Nete kan (afhankelijk van de individuele situatie van de kandidaat-huurder en in overleg met de aanmelder en/of begeleidende instantie) diversifiëren op vlak van intensiteit en looptijd van de individuele begeleidingsovereenkomst.

Specifieke doelgroepen

- Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar (woningen in Heist-op-den-Berg, Nijlen en Putte). (bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is).
- Kandidaat-huurders die ten gevolge een handicap nood hebben aan begeleiding bij het zelfstandig wonen (woningen in Heist-op-den-Berg). Voor de begeleiding kunnen deze personen beroep doen op een door het VAPH erkende of vergunde zorgaanbieder. De begeleiding wordt ingekocht met ofwel een zorgbudget en RTH (rechtstreeks toegankelijke hulp) ofwel met PVB (persoonsvolgend budget).

Voor deze twee doelgroepen is een adressenlijst waarop de voorrang geldt (zie bijlage 2).

Interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels

Pijler 4 omvat de interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels. Op het moment van toewijzing wordt er achtereenvolgens voorrang gegeven aan kandidaat-huurders in de onderstaande zeven situaties.

- de kandidaat-huurder 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;
- de kandidaat-huurder 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;

- de kandidaat-huurder die onder de toepassing van artikel 6.30, zesde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen valt;
- de kandidaat-huurder 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;
- 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, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, 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, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die onderbezet is als vermeld in artikel 6.65, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Daarnaast heeft Woonschakel Berg en Nete beslist om ook huurders die muteren in de volgende situaties absolute voorrang te geven. Als er een geschikte woning vrij is, krijgen zij als eerste het aanbod:

- de kandidaat-huurder die overeenkomstig artikel 6.43, § 1, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen geherhuisvest moet worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt.

Woonschakel Berg en Nete kan een absolute voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een woning om in te huren aanbrengt die is aangepast aan zijn gezinssamenstelling of, in voorkomend geval, aan zijn fysieke gesteldheid of die van een of meer leden van zijn gezin. Woonschakel Berg en Nete kan de aangeboden woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning.

De toewijzing van de woongelegenheden gebeurt door het Bestuursorgaan van de maatschappij conform de voorrangsregels bepaald in het Besluit Vlaamse Codex Wonen en wordt meegedeeld aan de toezichthouder.

4. Bezichtigen van de woning

Woonschakel Berg en Nete bezorgt aan de kandidaat-huurder de contactgegevens van de vertrekkende huurder.

Indien het toegewezen pand reeds leegstaat, kan de kandidaat-huurder de woning bezichtigen na afhaken van de sleutel op het bureel.

5. Onderbezetting van de woning

Een woning wordt (volgens artikel 6.65 het Besluit Vlaamse Codex Wonen en ter uitvoering van artikel 6.30, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021) als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds het aantal huurders en gezinsleden in die woning, groter is dan één. Voor die berekening wordt het aantal huurders gelijkgesteld met één, tenzij de huurders wettelijk samenwonen maar geen partnerrelatie hebben. De wettelijke samenwoners die geen bloed- of aanverwanten zijn, bewijzen met een verklaring op erewoord dat ze geen partnerrelatie hebben.

Woonschakel Berg en Nete heeft een procedure uitgewerkt om de onderbezetting van haar huurders aan te pakken:

- Omdat de wetgeving rond onderbezetting werd aangepast vanaf 01/01/2024, zullen zittende huurders die reeds een onderbezettingsvergoeding betaalden, in een eerste fase een nieuw valabel aanbod krijgen. Indien ze het valabel aanbod weigeren, zal de nieuwe onderbezettingsvergoeding aangerekend worden. De onderbezettingsvergoeding is geregeld in artikel 6.57 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.
- De huidige huurders die onderbezet wonen en die nog geen onderbezettingsvergoeding betaalden voor 01/01/2024, worden in verschillende fasen gecontacteerd. Hierbij houdt Woonschakel Berg en Nete rekening met de wachtlijst en met de huidige situatie van de huurders. Daarom werd bepaald dat de onderbezette huurders in de onderstaande volgorde worden gecontacteerd:
 - o Woningen met vier en vijf slaapkamers;
 - o Appartementen met drie slaapkamers;
 - o Woningen met drie slaapkamers volgens leeftijd, beginnend met <50 jarigen. Hierna wordt per vijf jaar opgeschoven (<55 jaar, <60 jaar...).
- De woonbegeleiders van Woonschakel Berg en Nete gaan op huisbezoek bij de huurders. De wetgeving in het kader van onderbezetting wordt toegelicht. Er wordt aangekaart dat hun woning onderbezet is en er wordt getracht de huurders te motiveren om een mutatie-aanvraag in te dienen. Ze worden tevens op de hoogte gebracht dat ze een onderbezettingsvergoeding moeten betalen als ze een valabel aanbod weigeren. Een valabel aanbod moet aan de volgende voorwaarden voldoen:
 - o Straal van 15 km van de huidige woning;
 - o Mag niet terug een onderbezette woning zijn;
- Als een huurder vrijwillig inschrijft, wordt er gedurende één jaar rekening gehouden met de opgegeven woningkeuze. Hierna worden zij ingeschreven voor ieder valabel aanbod (behoudens andere specifieke situaties – zie verder). Indien zij niet vrijwillig inschrijven, schrijft Woonschakel Berg en Nete de huurders toch in omdat ze een valabel aanbod moeten krijgen. Er wordt hierbij dan geen rekening gehouden met de voorkeur van regio, of het woningtype. Er wordt enkel rekening gehouden met de leeftijd (of andere specifieke situaties – zie verder).
- Woonschakel Berg en Nete kan er tevens voor kiezen om de huurder die woont in een onderbezette woning een niet valabel aanbod te geven. Indien de huurder weigert, zal dit geen gevolgen met zich meebrengen.
- De huurder die niet inging op de valabele aanbieding, kan zich steeds terug inschrijven voor een aangepaste woning. Na een eventuele verhuis, valt de onderbezettingsvergoeding weg.

De onderbezettingsvergoeding bestaat uit een percentage van de reële huurprijs (15%) met een minimumbedrag van 37 euro (geïndexeerd bedrag voor 2024), per overtallige slaapkamer.

Visie op specifieke situaties

- ° Indien een nieuwbouwproject wordt gerealiseerd met 1 en 2 slaapkamerwoningen/-appartementen zullen we actief inzetten om de huurders die onderbezet wonen te laten muteren.
- ° Aan huurders van +65 jaar wordt enkel een aanbod gedaan van seniorenwoningen/-appartementen of appartementen met 1 of 2 slaapkamers op het gelijkvloers of met lift.
- ° Indien de situatie van het gezin dat een onderbezette woning bewoont wijzigt na een eerste valabel aanbod, en de woning hierdoor niet meer onderbezet is, wordt in die periode geen aanbod gedaan. Indien de woning binnen het jaar terug onderbezet wordt, blijft het eerste valabele aanbod behouden. Indien de situatie langer dan een jaar duurt, wordt het eerste valabele aanbod niet behouden.° Bij een gezinswijziging, waardoor de huurder onderbezet zal wonen, informeren wij deze huurder per brief en raden hem aan zich te laten inschrijven :
 - indien de onderbezetting ontstaat door een overlijden, geven we de huurder zes maanden de tijd om zich te laten inschrijven
 - indien de onderbezetting ontstaat door een andere wijziging, geven we de huurder drie maanden de tijd om zich te laten inschrijven
- ° Indien huurders die kandidaat-huurder zijn geworden, tweemaal niet reageren op de brieven i.v.m. de actualisatie, zal hun kandidatuur niet geschrapt worden en blijft hun kandidatuur ongewijzigd.

6. Weigerings van toewijzing

Woonschakel Berg en Nete kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van Woonschakel Berg en Nete is of geweest is, in een van de volgende gevallen:

1. zijn huurovereenkomst is beëindigd op basis van artikel 6.33, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zijnde bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen.
2. hij bewoont de woning van Woonschakel Berg en Nete of heeft de woning verlaten en er kan aangetoond worden dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst is beëindigd wegens wanbetaling aan de verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost. In afwijking daarvan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing alleen weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden is afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling conform artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

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

In plaats van de toewijzing te weigeren, kan de verhuurder de kandidaat-huurder verplichten om begeleidende maatregelen te aanvaarden. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

Woonschakel Berg en Nete betekent, op straffe van nietigheid van de beslissing, de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder, met vermelding van het verhaalrecht, vermeld in artikel 6.30 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

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

Woonschakel Berg en Nete weigert de versnelde toewijzing van een woning, vermeld in artikel 6.24, §2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, aan de kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is geweest en die een huurovereenkomst heeft gehad met de verhuurder die beëindigd is door rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. De verhuurder kan na overleg in de toewijzingsraad, beslissen om wegens billijkheidsredenen de versnelde toewijzing, vermeld in artikel 6.24, §2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, toch toe te passen.

7. Redenen tot schrapping

Woonschakel Berg en Nete gaat over tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister in de volgende gevallen:

- de kandidaat-huurder verzoekt erom;
- bij de actualisering, vermeld in artikel 6.9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, of hij laat na te reageren op het verzoek van de primaire verhuurder om stavingsstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet;
- de kandidaat-huurder heeft een woning die de verhuurder hem heeft aangeboden, aanvaard;
- bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, of hij laat na te reageren op het verzoek van de primaire verhuurder om stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet;
- de kandidaat-huurder heeft te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens afgelegd of gegeven;
- bij de tweede vaststelling van een weigering of een niet-reageren door de kandidaat-huurder als een verhuurder hem een woning aanbiedt die aan zijn keuze qua ligging, type, maximale huurprijs en vaste huurlasten beantwoordt;
 - o Deze schrapping is alleen van toepassing als tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden. Woonschakel Berg en Nete zal bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder er uitdrukkelijk van op de hoogte brengen dat bij een weigering van of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod is gedaan, om te reageren.

- Tijdens de hierboven vermelde periode van drie maanden, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om toch een aanbod te krijgen. Als hij het aanbod vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen.
- Als de kandidaat-huurder 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 deze schrappingsgrond.
- Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de primaire 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 als vermeld in deze schrappingsgrond.
- de kandidaat-huurder is overleden en er is geen andere kandidaat-huurder;
- de kandidaat-huurder is gedurende twee jaar niet actief geweest in zijn inschrijvingsdossier en reageert niet op de brief van de primaire verhuurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden overeenkomstig artikel 6.9, vierde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Brieven die Woonschakel Berg en Nete aan de kandidaat-huurder verstuurd (bv. voor het aanbieden van een woning, actualisering van het inschrijvingsregister, verzoek om stavingsstukken, ...) die onbestelbaar terugkeren worden gelijkgesteld aan het niet-reageren door de kandidaat-huurder. Dit geldt alleen als die brief werd verstuurd naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft opgegeven in het centraal inschrijvingsregister.

Woonschakel Berg en Nete brengt de kandidaat-huurder per brief op de hoogte van de schrapping (behalve in de gevallen waarbij de woning werd aanvaard, bij overlijden en als de kandidaat-huurder verzoekt om zijn schrapping). Woonschakel Berg en Nete verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft opgegeven in het centraal inschrijvingsregister.

8. Actualisering van het kandidatenregister

Minstens jaarlijks worden de gegevens over de inschrijvingsvoorwaarden zoals vermeld in artikel 6.8, § 1, eerste lid, 2° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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 het centraal inschrijvingsregister.

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 het centraal inschrijvingsregister. In deze brief 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° deze schrappingsgrond (vermeld in artikel 6.8, § 1, eerste lid, 6° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen).

9. Huurovereenkomst

Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 introduceerde vanaf 1 maart 2017 de typehuurovereenkomst voor bepaalde duur (negen jaar). De typehuurovereenkomsten moeten verplicht worden gebruikt. Voor de duidelijkheid, het is niet omdat de typeovereenkomst wijzigt, dat daarom bestaande huurovereenkomsten moeten worden vervangen. De wijzigingen zijn onmiddellijk van toepassing op bestaande huurovereenkomsten. Bepalingen inzake sociale huur zijn immers van dwingend recht. Partijen mogen er niet van afwijken. Daarom werd met het decreet van 29 maart 2019 (inwerkingtreding vanaf 1 januari 2020) ervoor geopteerd de inhoud te beperken tot de strikt noodzakelijke gegevens. Er zijn twee typehuurovereenkomsten. Eén voor bepaalde duur (negen jaar) en één voor onbepaalde duur. Daarnaast wordt er een onderhuurcontract gebruikt voor de ingehuurde woningen.

10. Reglement van inwendige orde

Woonschakel Berg en Nete voegt een reglement van inwendige orde toe aan de huurovereenkomsten. In dat geval maakt het reglement integraal deel uit van de overeenkomst en moet de huurder de bepalingen hiervan naleven. Wijzigingen die aangebracht worden aan het reglement van inwendige orde zullen ter kennis worden gesteld van de huurders, die ook de nieuwe bepalingen moeten naleven.

11. Ondertekenen van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst wordt ondertekend door Woonschakel Berg en Nete en de huurder(s) bij de aanvang van de huurovereenkomst. De andere meerderjarige personen die de woning duurzaam (zullen) betrekken, ondertekenen de huurovereenkomst niet en worden beschouwd als bijwoners.

De persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen met de referentiehurder na de aanvang van de huurovereenkomst wordt van rechtswege huurder als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden én de woning niet onaangepast wordt. De feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, wordt na één jaar van rechtswege huurder, als hij samen met de referentiehurder aan de voorwaarden voldoet en de woning niet onaangepast wordt. De huurovereenkomst hoeft in deze gevallen niet door deze persoon te worden ondertekend.

Enkel de huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft. 'Hoofdelijk en ondeelbaar'

betekent dat iedere huurder voor het geheel kan worden aangesproken. De bijwoners kunnen niet aansprakelijk gesteld worden.

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

12. Registratie

Woonschakel Berg en Nete is verplicht de huurovereenkomst te registreren binnen de twee maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst door beide partijen. Eenmaal de huurovereenkomsten werden geregistreerd, wordt er een exemplaar van de huurovereenkomst binnen de drie maand na de huuraanvang afgeleverd aan de huurder via een huisbezoek door de woonbegeleiders.

13. Waarborgregeling

De huurwaarborg wordt gestort in handen van de Woonschakel Berg en Nete en wordt dus niet op een geïndividualiseerde rekening geplaatst.

De waarborgsom bedraagt maximaal twee maal de basishuurprijs met een beperking die jaarlijks geïndexeerd wordt.

De waarborgsom wordt geplaatst op een huurwaarborgrekening bij Wonen in Vlaanderen.

Een sociale huurder heeft het recht om de waarborg in schijven te betalen. De eerste betaling om de waarborg samen te stellen is minimaal gelijk aan de reële huurprijs. De samenstelling van de waarborg gebeurt door maandelijkse betalingen gespreid over maximaal 18 maanden. Indien de huurder van dit recht wenst gebruik te maken rekenen wij een beperkte administratiekost aan van 15 euro (geïndexeerd bedrag voor 2024).

14. Huurder ontvangt sleutel van de woning

De huurder krijgt de sleutel van de sociale woning nadat de plaatsbeschrijving bij intrede is uitgevoerd, de huurovereenkomst ondertekend werd en nadat alle nodige betalingen zijn uitgevoerd (plaatsbeschrijvingskost, eerste maand huur, waarborg/zekerheidsstelling of schijf van waarborg).

15. Plaatsbeschrijving bij intrede van de woning of garage

Er moet een tegensprekelijke plaatsbeschrijving worden opgemaakt bij de intrede en dus bij de opstart van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en dient ook geregistreerd te worden. Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden, de woning achter te laten in de staat, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de huurovereenkomst, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage en ouderdom.

Voor de plaatsbeschrijving bij intrede wordt er een administratiekost aangerekend ten laste van de huurder van de woning. Deze kosten kunnen jaarlijks geïndexeerd worden. De huurders worden hiervan telkens per brief op de hoogte gebracht. Enkel bij een verplichte verhuis wegens renovatiewerken of bij onderbezetting (vrijwillig en onvrijwillige inschrijvingen) van een woning, wordt geen kost aangerekend. De kosten moeten betaald worden voor de plaatsbeschrijving.

Na het doorgaan van de plaatsbeschrijving bij intrede, krijgt de nieuwe huurder een meldingsformulier. Op dit formulier kan hij bijkomende gebreken en opmerkingen over de woning noteren en bezorgen aan Woonschakel Berg en Nete die deze vervolgens toevoegt aan de plaatsbeschrijving. De nieuwe huurder krijgt hiervoor één maand de tijd.

Indien een plaatsbeschrijving niet kan doorgaan op de afgesproken datum, dient de huurder een administratiekost te betalen. Als de huurder de annulering minstens 24 uur vooraf meldde, worden er geen kosten aangerekend. Enkel in uitzonderlijke situaties (bv. ziekenhuisopname, overlijden familielid,...) wordt dit kwijtgescholden. Zolang de plaatsbeschrijving niet kan doorgaan, krijgt de huurder geen sleutel van de woning.

16. Huurder

Na de toewijzing van een sociale woning, worden bepaalde personen huurder. Daarnaast worden bepaalde bewoners door Woonschakel Berg en Nete niet beschouwd als huurder, maar als bijwoner. Enkel de personen met het woonrecht moeten de huurovereenkomst naleven en de bijkomende verplichtingen die daaruit voortvloeien. Alsook de huur kan enkel verhaald worden op de effectieve huurders.

In artikel 6.1 van de Vlaamse Codex Wonen wordt gedefinieerd wie er beschouwd wordt als huurder. Zij moeten voldoen aan de inschrijvings- en toetredingsvoorwaarden. De huurder wordt gedefinieerd als volgt:

- De (initiële) huurder(s): de persoon of personen die bij aanvang van de huurovereenkomst als huurder worden vermeld in de huurovereenkomst;
- De persoon die van rechtswege huurder wordt.

De echtgenoot of wettelijke samenwoner van de huurder kan alleen met die huurder gaan samenwonen in de sociale woning na aanvang van de huurovereenkomst, als hij op dat moment samen met de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden (art. 6.11, derde lid Vlaamse Codex Wonen). De bijwoning mag bovendien niet leiden tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 3.1, §1, vierde lid Vlaamse Codex Wonen). Een onaangepaste woning is een woning die niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap (art. 1.3, §1, 31° Vlaamse Codex Wonen). De minimale bezettingsnormen van de Vlaamse Codex Wonen hebben dus niets te maken met de rationele bezetting die de verhuurder zelf heeft vastgesteld. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de echtgenoot of de wettelijke samenwoner van rechtswege medehuurder. Voldoen ze samen niet, dan kan de echtgenoot niet in de sociale woning komen bijwonen.

Daarnaast kunnen er nog andere personen de sociale woning bewonen. Zij wonen mee op het adres van de huurder. Deze personen noemen we bijwoners. Zij kunnen van bij de start de

sociale woning bewonen, of ze kunnen later nog een duurzame of tijdelijke bijwoning aanvragen:

- De feitelijke partner van de huurder die na aanvang van de huurovereenkomst is komen bijwonen, kan na een jaar met die huurder te hebben samengewoond de woning slechts blijven bewonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege medehuurder (art. 6.11, vierde lid Vlaamse Codex Wonen). Voldoen ze niet, dan moet de feitelijke partner de sociale huurwoning verlaten. Een persoon kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat hij een feitelijke partner is. De verklaring op erewoord wordt geldig na validering door de huurder, die hoogstens één feitelijke partner tegelijkertijd kan erkennen (art. 6.3 Besluit Vlaamse Codex Wonen). De termijn van een jaar begint te lopen vanaf de datum dat de verklaring op erewoord gevalideerd is door de huurder.
- Alle andere personen dienen niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden maar de woning mag niet onaangepast zijn door de bijwoonst. Zij zullen echter geen eigen woonrecht hebben op de sociale huurwoning, ze worden niet beschouwd als huurders en zullen dus de woning moeten verlaten als de laatste huurder de woning heeft verlaten.
- De huurder heeft in alle gevallen meldingsplicht en dient dit binnen de maand aan de verhuurder te melden. Een duurzame en tijdelijke bijwoonst dient aangevraagd te worden bij de woonmaatschappij.

17. Vooropgestelde aantal bewoners

Het vooropgestelde aantal bewoners is vastgelegd onder de vorm van een lijst die integraal deel uitmaakt van dit intern huurreglement (zie ook “rationele bezetting”).

18. Overbezetting

De sociale woning van de huurder is overbezet als die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen die vermeld worden in artikel 3.1, §1, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen. De overbezetting kan enkel maar wegens een natuurlijke aangroei, aangezien een bijwoning niet goedgekeurd wordt als deze zou leiden tot een onaangepaste woning.

Woonschakel Berg en Nete onderzoekt de overbezetting van haar woningen door het aantal woonlokalen en de oppervlakte van de woonlokalen te laten opmeten. Indien er sprake is van een overschrijding van de minimale bezettingsnormen vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen, neemt Woonschakel Berg en Nete contact op met de huurder voor een inschrijving van een grotere woning. Indien de huurder tweemaal een toewijzing van een grotere woning ongegrond weigert, kan dit de opzeg tot gevolg hebben. Stelt Woonschakel Berg en Nete vast dat er onvoldoende grote woningen zijn om binnen een redelijke termijn het gezin een toewijzing te geven, kan Woonschakel Berg en Nete afwijken van haar rationele bezettingsnorm, maar moeten de minimale bezettingsnormen vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen gerespecteerd blijven. Indien er ook te weinig zo'n woningen zijn, wordt de huurder doorverwezen om een woning te zoeken op de private huurmarkt of bij een andere sociale verhuurder, zodoende de overbezetting niet leidt tot onveilige woonomstandigheden.

19. Huurdersverplichtingen

De huurdersverplichtingen zijn opgenomen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen, artikels 6.38 t.e.m. 6.45. Woonschakel Berg en Nete licht hierna enkele van deze huurdersverplichtingen toe.

Woonschakel Berg en Nete gaat vóór het afsluiten van de huurovereenkomst (dus bij toewijzing) na of de toekomstige huurder binnen de doelgroep ‘VDAB-verplichting’ valt en informeert hem daarover. Elke nieuwe huurder moet op het moment dat de huurovereenkomst gesloten wordt, aan de ‘VDAB-verplichting’ voldoen. Deze ‘VDAB-verplichting’ betekent dat alle niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel zich moeten inschrijven bij VDAB. Als de huurder bij de inwerkingtreding van de huurovereenkomst nog niet voldoet aan deze verplichting geeft Woonschakel Berg en Nete de huurder drie maanden tijd om zich in te schrijven bij de VDAB.

Woonschakel Berg en Nete gaat bij inschrijving, toewijzing en toetreding na af de kandidaat-huurder voldoet aan de basistaalvaardigheid. Wie huurder wordt, moet twee jaar nadat hij huurder werd (datum inwerkingtreding huurovereenkomst of datum van toetreding) over een basistaalvaardigheid van het Nederlands beschikken. Dit is een huurdersverplichting. Een huurder beschikt over de mondelinge basistaalvaardigheid van het Nederlands als hij het taalkennisniveau A2 heeft.

De huurder stemt in met een herhuisvesting als de verhuurder dat wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning verkocht wordt. De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn.

- De tijdelijke herhuisvesting is mogelijk in een woning van de verhuurder, in een woning van een andere verhuurder of in een mobiele woonunit die voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 3.1, §1, van de Vlaamse Codex Wonen, met behoud van de toepassing van artikel 3.1, §3, tweede lid, van de voormelde codex.
- De definitieve herhuisvesting is mogelijk in een woning van de 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 interne huurreglement. Hij kan die mogelijkheid beperken in de tijd, tot huurders van een welbepaalde verhuurder of tot huurders die naar aanleiding van een specifiek project opnieuw gehuisvest moeten worden. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.

20. Wijze van aanrekening van de kosten en lasten

Er is een specifieke verdeling tussen de kosten en lasten die de huurder moet betalen en Woonschakel Berg en Nete. De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning. Ook alle kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder, zijn ten laste van de huurder. Deze kosten en lasten zijn niet inbegrepen in de huurprijs.

Kosten en lasten zijn wettelijk bepaald in de Vlaamse Codex Wonen – boek 6 – artikels 6.24 en 6.25.

a) CV-installaties :

normaal onderhoud en controle : gelijk over het aantal woningen waarop ze betrekking hebben

b) Gemene delen :

normaal onderhoud en schoonmaken : gelijk over het aantal woningen waarop ze betrekking hebben.

c) Liften :

normaal onderhoud en controle : gelijk over het aantal woningen waarop ze betrekking hebben.

d) Brand :

premiëkosten afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering van de verhuurder : gelijk over het aantal woningen.

e) Collectief verbruik (Elektriciteit/Gas/Water) :

in de gemeenschappelijke delen en liften : per woningcomplex volgens aantal woningen

f) Individueel verbruik (Elektriciteit/Gas/Water) :

individueel verbruik + huur, onderhoud en opname individuele tellers of meettoestellen :

- Elektriciteit/Gas/Water volgens meterstand,
- kosten teller, meters en andere vaste kosten gelijk over alle woningen.

g) Fotovoltaïsche zonne-energiesysteem :

- forfaitaire aanrekening op basis van het normatief verbruik

De huurder betaalt de andere kosten en lasten met maandelijkse afbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening.

21. Leefbaarheid

Woonschakel Berg en Nete levert de nodige inspanningen om bij te dragen tot de verbetering van de leefbaarheid in zoverre dit tot haar bevoegdheid behoort. Problemen die niet direct tot haar bevoegdheid behoren, worden aangekaart bij de bevoegde diensten en organisaties.

22. Sociale vermenging

Woonschakel Berg en Nete tracht in de mate van het mogelijke en binnen het wettelijk kader rekening te houden met sociale vermenging.

Dit gebeurt door middel van:

- het pro-actief ingrijpen bij de toewijzingen binnen appartementsgebouwen en complexen om mogelijke probleemsituaties te voorkomen, zonder afbreuk te doen aan de woonst- en wijkkeuze van de kandidaat-huurder (bv. Gescheiden koppels niet in elkaars buurt, kandidaat die de laatste 3 jaar zwaarwichtige feiten heeft gepleegd,...).
- bij elke afwijking van de chronologische volgorde van inschrijving en van de reglementaire voorrangregels zal gehandeld worden conform de toewijzingsregels en

instroommogelijkheden (bv. versnelde toewijzing van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in precare omstandigheden, toewijzing van kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep en toewijzing van kandidaat-huurders naar aanleiding van interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels) zoals voorzien in het Besluit Vlaamse Codex Wonen, het toewijzingsreglement en de afspraken gemaakt in de toewijzingsraad voor het werkingsgebied van Woonschakel Berg en Nete.

- bij nieuwbouwprojecten te streven naar een vermenging van types van woningen, zodat muteren binnen eenzelfde wijk door de aanwezigheid van verschillende types eenvoudiger wordt.

- de woonmaatschappij ziet het als haar opdracht kleine, inbreidingsgerichte projecten te realiseren.

23. Versterking en ondersteuning van sociale netwerken

Voor specifieke huurderproblemen werkt de Woonschakel Berg en Nete samen met andere sociale organisaties. Afhankelijk van de situatie wordt overleg georganiseerd.

Woonschakel Berg en Nete streeft op termijn naar wijkwerking en bewonersoverleg, indien noodzakelijk.

Woonschakel Berg en Nete is bereid andere initiatieven te ondersteunen die een bijdrage leveren tot een verhoogde leefbaarheid in wijken en complexen.

24. Informatie en bewonersparticipatie

- Woonschakel Berg en Nete streeft naar een gezonde en open communicatie met de huurders.

- Jaarlijks ontvangen de huurders een uitgebreide toelichtingsnota bij de berekening van de nieuwe huurprijzen.

- Direct contact met de huurders is belangrijk: de medewerkers staan ter beschikking van de huurders voor overleg, informatie of melding van problemen.

Ons bureel is vrij toegankelijk op:

- maandag: van 9u tot 12u en van 14u tot 16u
- woensdag: van 9u tot 12u
- vrijdag: van 9u tot 12u

Een afspraak maken buiten deze momenten is mogelijk, enkel als je door werk, les, ... niet kan komen tijdens onze openingsuren.

Zitdag gemeenten Putte, Berlaar, Nijlen: op afspraak.

- Herstellingen worden met bekwame spoed en door ervaren werk- en aannemers uitgevoerd.

- Bij ingrijpende onderhouds- en/of renovatiewerken worden de betrokken bewoners zorgvuldig ingelicht. Zij verstrekken advies en zoeken creatief mee naar oplossingen. Bij de aanvang van de werken worden zij opnieuw geïnformeerd over de aanpak van het project.

- Na uitvoering van, of bij de voorlopige en definitieve aanvaarding van de werken (nieuwbouw en/of renovatie) wordt de huurder gevraagd zijn op- en aanmerkingen kenbaar te maken.

25. Aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden

Woonschakel Berg en Nete streeft naar een vlotte samenwerking met:

- OCMW's van de gemeenten binnen het werkingsgebied;
- diensten begeleid wonen van de gemeenten binnen het werkingsgebied;
- de zorg- en welzijnsactoren actief in het werkingsgebied.

Bij nieuwbouwprojecten kiest de Woonschakel Berg en Nete bewust voor voldoende 1-slaapkamer woningen om aan de steeds stijgende vraag naar dit type van woning te voldoen.

Woonschakel Berg en Nete neemt actief deel aan het lokaal sociaal beleid van de gemeenten binnen haar werkingsgebied.

26. Einde van de huurovereenkomst

Vanaf 1 maart 2017 beschikt de huurder over een woonrecht gedurende negen jaar nadat hem een woning is toegewezen. Op basis van dat woonrecht kan hij gedurende negen jaar een sociale huurwoning huren via een of meer opeenvolgende huurovereenkomsten. De huurovereenkomsten hebben een duur van negen jaar. Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder minder dan negen jaar beschikt, bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover de verhuurder beschikt (art. 6.27, §1, derde lid Vlaamse Codex Wonen).

Als de huurder op het einde van zijn woonrecht van negen jaar niet voldoet aan de voorwaarden van woonbehoefte of van passendheid van de woning, zegt de verhuurder de lopende huurovereenkomst op met een opzeggingstermijn van zes maanden en eindigt het woonrecht op de vervaldag van de huurovereenkomst.

Als de huurder wel voldoet aan de voorwaarden van woonbehoefte of van passendheid van de woning, wordt zijn woonrecht verlengd met drie jaar. Het woonrecht wordt vervolgens telkens met drie jaar verlengd als de voorwaarden zijn voldaan (art. 6.27 Vlaamse Codex Wonen).

De huurovereenkomst kan van rechtswege worden beëindigd (art. 6.35 Vlaamse Codex Wonen). Tot slot kunnen de verhuurder (omwille van specifieke redenen) en de huurder (geen redenen vereist) de huurovereenkomst opzeggen (art. 6.33, eerste lid en art. 6.34, eerste lid Vlaamse Codex Wonen).

Huurders met een huurovereenkomst die voor 1 maart 2017 werd ondertekend, vallen nog onder het stelsel van onbepaalde duur. In vergelijking met huurovereenkomsten van negen jaar, is voor hen geen periodieke aftoetsing van het inkomen of de bezettingsgraad van de woning voorzien (art. 6.28, derde lid Vlaamse Codex Wonen). De eventuele onderbezetting kan leiden tot een onderbezettingsvergoeding.

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van verkoop moet de huurder toestaan dat de gehuurde woning wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gezamenlijk overleg te bepalen. Tijdens die termijn laat de huurder toe dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen (art. 6.45 Besluit Vlaamse Codex Wonen).

Opzeggingsgronden

Er zijn verschillende opzeggingsgronden waardoor de huurovereenkomst een einde kan nemen.

- Ontbinding door de huurder

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet. De maand volgend op de melding dat de huurder de woning heeft verlaten is hij niet langer gebonden door de huurdersverplichtingen en wordt de huurprijs herzien voor de resterende huurder. Zolang er nog een andere huurder blijven wonen, is er geen opzeggingstermijn.

Enkel voor de laatst overblijvende huurder geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, tenzij hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of hij gebruik maakt van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning. Dan geldt er een opzeggingstermijn van één maand.

Ook in de volgende situaties geldt er een opzeggingstermijn van één maand:

- De huidige woning wordt verkocht;
- De huidige woning wordt gerenoveerd en de bewoning is niet mogelijk tijdens de werkzaamheden;
- Inwonende bijwoner van overleden huurders;
- (On)vrijwillige inschrijvingen in het kader van onderbezetting

De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de laatste huurder met een aangetekende brief de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Als een huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, en de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, terwijl er nog een andere huurder in de woning verblijft, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. Een eventuele huurprijswijziging gaat in vanaf de 1ste van de volgende maand na domiciliewijziging van de huurder en/of ontvangst verklaring op eer indien domicilie nog niet gewijzigd werd.

- Ontbinding van rechtswege

In bepaalde situaties wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden. Dit houdt in dat de huurovereenkomst automatisch een einde neemt. Dit kan in de volgende gevallen:

- Als de laatste huurder overlijdt;
- Ten aanzien van de huurder die de sociale woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg te hebben gegeven, als er nog een andere huurder overblijft;
- Als de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een andere sociale woning van Woonschakel Berg en Nete en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst sluit.

-Ontbinding door Woonschakel Berg en Nete

Woonschakel Berg en Nete kan beslissen om de huurovereenkomst te beëindigen.

Dit kan onder meer in de volgende gevallen:

- De huurders voldoen niet langer aan de onroerende bezitsvoorwaarde;
- Bij ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen;
- Indien er sprake is van fraude;
- Bij tijdelijke huurovereenkomsten – Doelgroepafbakening, inkomensvoorwaarde (woonbehoefte);
- Bij tijdelijke huurovereenkomsten – De bezettingsgraad van de woning.

De opzegging van de huurovereenkomst door Woonschakel Berg en Nete geldt voor alle huurders van de woning. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin Woonschakel Berg en Nete met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven.

Woonschakel Berg en Nete is als verhuurder verplicht om vooraf steeds het OCMW te verwittigen als de huurovereenkomst opgezegd wordt wegens een ernstige of blijvende tekortkoming aan de huurdersverplichtingen.

- Opzeg eigenaar

27. Plaatsbeschrijving bij uittrede

Wanneer Woonschakel Berg en Nete doorkrijgt dat de huurovereenkomst beëindigd zal worden, voert het Technisch Team een technische controle uit. Op het einde van de maand waarin de opzeg een einde neemt, zal er een plaatsbeschrijving bij uittrede opgemaakt worden.

Plaatsbeschrijving bij uittrede

Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden, de woning achter te laten in de staat, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage en ouderdom.

Indien een plaatsbeschrijving niet kan doorgaan op het afgesproken tijdstip, dient de huurder 75 euro administratiekosten te betalen. Deze kosten kunnen jaarlijks geïndexeerd worden. De huurders worden hiervan telkens per brief op de hoogte gebracht. Enkel bij overmacht (bv. ziekenhuisopname, overlijden familielid, ...), of wanneer de huurder de annulering minstens 24 uur vooraf meldde, wordt er geen administratiekost aangerekend.

Een nieuw voorstel van de plaatsbeschrijving wordt steeds schriftelijk of per mail bevestigd.

Indien de plaatsbeschrijving niet kan doorgaan in dezelfde maand of de eerste 5 dagen volgend op de laatste dag van deze maand en de sleutel niet wordt afgegeven, wordt een voorstel gedaan voor een afspraak de volgende maand na de eerste 5 dagen en wordt een bezettingsvergoeding betaald. Indien de tweede poging eveneens niet kan doorgaan, worden stappen gezet betreft het leeghalen van de woning of de garage.

28. Afrekening van de waarborg

Woonschakel Berg en Nete kan pas in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van de waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die de huurder hem verschuldigd is. De som die overblijft, na de verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan Woonschakel Berg en Nete, wordt aan de rechthebbende terugbetaald binnen drie maanden na de plaatsbeschrijving van de uittrede, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor de vastgestelde schade niet haalbaar is.

Bij een wijziging van de gezinssamenstelling wordt de waarborg niet herzien. Er wordt ook geen tussentijdse afrekening gemaakt. De huurder dient dit zelf te regelen met het vertrekkende gezinslid.

Als de laatste huurder overlijdt, moet aan de personen die zich aandienen als erfgenamen een akte van erfopvolging gevraagd worden.

29. Privacyverklaring

Woonschakel Berg en Nete heeft een privacyverklaring opgesteld. Iedere huurder krijgt de privacyverklaring op het moment van de ondertekening van de huurovereenkomst. Ook de kandidaat-huurders die zich inschrijven, krijgen een exemplaar. In de privacyverklaring worden de rechten van de algemene verordening gegevensbescherming toegelicht. Zie bijlage 3.

30. Verhaal

Iedere kandidaat-huurder die zich wenst in te schrijven en die zich benadeeld acht door een beslissing van Woonschakel Berg en Nete, kan met een aangetekende en gemotiveerde brief of via een digitale toepassing (het centrale inschrijvingsregister) verhaal instellen bij de toezichthouder.

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).

Woonschakel Berg en Nete zal 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.

Wanneer een benadeelde een beslissing van Woonschakel Berg en Nete 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.

De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan Woonschakel Berg en Nete en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent Woonschakel Berg en Nete zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als Woonschakel Berg en Nete vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder een absolute voorrang.

Als er binnen dertig dagen nadat Woonschakel Berg en Nete de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van Woonschakel Berg en Nete wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van Woonschakel Berg en Nete.

31. Beroep

De huurder kan een beroepschrift indienen bij de toezichthouder als Woonschakel Berg en Nete 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.

Woonschakel Berg en Nete zal 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.

De huurder moet een aangetekende brief sturen aan de toezichthouder. In die brief moet hij uitleggen waarom hij het niet eens is met Woonschakel Berg en Nete. 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 Woonschakel Berg en Nete. De datum van afgifte op de post van de aangetekende brief geldt als datum van indiening.

De huurder kan ook vragen om gehoord te worden en kan zich laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman, een huurdersbond of een vertrouwenspersoon. Als hij vertegenwoordigd wil worden door een huurdersbond of vertrouwenspersoon, dan is een schriftelijk mandaat nodig. Als er hoorzitting is, wordt de beslissingstermijn van de toezichthouder verlengd tot 60 dagen.

De opzeggingstermijn wordt opgeschort bij een beroepsprocedure. De opschorting begint vanaf de datum van indiening van het beroepschrift. De opschorting eindigt wanneer de toezichthouder het beroep onontvankelijk of ongegrond heeft verklaard. Het einde van de opschorting vindt plaats op de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder.

De toezichthouder moet zijn beslissing met een aangetekende brief tegelijk aan de huurder en Woonschakel Berg en Nete verzenden. Dat moet gebeuren binnen een termijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt). Deze termijn wordt berekend vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van het beroepschrift. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

De toezichthouder kan één keer de termijn met 30 dagen verlengen. Dat is mogelijk wanneer er tijdelijk een grote toestroom van beroepschriften is of wanneer de toezichthouder te maken krijgt met onvoorziene omstandigheden. Door het verlengen van de termijn wordt het mogelijk om een rechtsgeldige beslissing te maken. De toezichthouder moet de beslissing om de termijn te verlengen tegelijk aan de huurder en de verhuurder verzenden. Hij moet dat doen binnen de oorspronkelijke beslissingstermijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt).

De opzegging moet worden ingetrokken als de toezichthouder zijn beslissing niet verzendt binnen de vastgelegde termijn.

Goedgekeurd door het Bestuursorgaan dd. 11/01/2024

De directeur,

De voorzitter,

Schoeters Anja

Van Tendeloo Kelly

Bijlage: - *privacyverklaring*

- *lijst rationele bezetting.*

- *lijst woonprojecten voor ouderen*

- *lijst woonprojecten voor personen die ten gevolge van een handicap nood hebben aan begeleiding bij het zelfstandig wonen.*