

Intern Huurreglement Woonhaven Antwerpen

Woonhaven Antwerpen BV – Jan Denucéstraat 23 – 2020 Antwerpen

Goedgekeurd raad van bestuur dd. 11.12.2023

INHOUDSOPGAVE

Inleiding.....	2
1. Inschrijvingsvoorwaarden en keuze.....	2
A. Inschrijvingsvoorwaarden.....	3
B. Inschrijvingsprocedure.....	3
C. Schraping kandidaat-huurder.....	3
D. Uitstel en weigering toewijs.....	4
E. Actualisatie.....	5
2. Toelatingsvoorwaarden.....	6
3. Toewijzingsregels.....	6
A. Beslissingsorgaan.....	6
B. Toewijzingsregels.....	6
C. Weigering toewijs.....	10
D. Verhaal.....	10
4. Specifieke invulling bezettingsregels.....	10
A. Algemene principes die primeren.....	10
B. Bijkomende bepalingen inzake rationele bezetting.....	10
C. Overige bijkomende bepalingen rationele bezetting.....	11
D. Maatregelen bij onderbezetting van patrimonium (MOB).....	11
E. Maatregelen bij overbezetting van patrimonium (MOV).....	12
5. Wijze van aanrekenen van de kosten en lasten.....	13
A. Algemeen.....	13
B. Verrekening huurlasten Privaat Pandbeheer.....	16
C. Individuele facturatie.....	16
6. Overige bepalingen.....	16
A. Bezichtiging aangeboden woning.....	16
B. Aanvraag bijwonen.....	16
C. Waarborgregeling.....	17
D. Toewijzing garages, autostaanplaatsen en ruimtes.....	17

INTERN HUURREGLEMENT WOONHAVEN ANTWERPEN BV

Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van de diverse decreten met betrekking tot wonen en het BVR van 17 december 2021 tot wijziging van het besluit Vlaamse codex wonen van 2021 leggen de oprichting van een toewijzingsraad en de toewijzingsregels vast.

Het nieuwe toewijzingsysteem bestaat uit 4 pijlers (instroommogelijkheden) zie verder onder 3.2.

Dit intern huurreglement werd opgemaakt door de verhuurder en omvat :

- De standaardtoewijzingsregels op basis van chronologie en lokale binding
- de toewijzingsregels uit het toewijzingsreglement
- de toewijzingen in pijler 2, na beslissing op de toewijzingsraad
- de wijze waarop de toewijzingen van pijler 4 in het geheel van toewijzingen wordt ingepast.

Indien bepalingen uit dit intern huurreglement later niet meer conform zijn met de vigerende regelgeving, worden deze bepalingen automatisch en zonder voorafgaande goedkeuring van de Raad van Bestuur vervangen door de van toepassing zijnde regelgeving.

Dit reglement heft met ingang van 12 december 2023 alle voorgaande reglementen op die van toepassing waren bij de verhuurder.

Voor een goed begrip van dit intern huurreglement dienen de erin voorkomende afkortingen worden gelezen als volgt :

WHA : Woonhaven Antwerpen

KSZ : Kruispuntbank Sociale Zekerheid

VCW : Vlaamse Codex Wonen

BVCW : Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen

IHR : Intern huurreglement

1. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN EN KEUZE

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 kandidaat-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 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 WHA.

De wettelijke keuzemogelijkheden zijn omschreven in het BVCW.

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

WHA voorziet naast deze wettelijke keuzemogelijkheden 6 woningvoorkeuren die worden opgenomen in het CIR :

- Hoogste verdieping waar je wilt wonen?
- Zijn traptreden in het gebouw of de woning een probleem?
- Heb je een lift nodig?
- Heb je een terras nodig?
- Heb je een douche nodig?
- Heb je een aansluiting voor een wasmachine nodig?

A. Inschrijvingsvoorwaarden: aan welke voorwaarden moet een kandidaat-huurder voldoen ?

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

De voorwaarden kunnen volledig worden nagelezen in het BVCW

B. Inschrijvingsprocedure : centraal inschrijvingsregister

In het centraal inschrijvingsregister worden de relevante persoonsgegevens bijgehouden van kandidaat-huurders, hun gezinsleden en in voorkomend geval de kinderen, vermeld in artikel 6.16, vierde lid, die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken. De registratie van de inschrijving en van de gegevens gebeurt op een gedigitaliseerde en geautomatiseerde wijze. (artikel 6.15 § 1 BVCW).

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

Type woning waarvoor wordt gekandideerd rekening houdend met de rationele bezetting

Ligging van de woning

Reële HP en vaste HL die de kandidaat huurder maximaal kan betalen

Specifieke woningvoorkeuren

Actuele hoofdverblijfplaats

Aanduiding onder welke toewijzingsregel de kandidaat ressorteert

Aanduiding of de kandidaat voldoet aan de taalkennisverplichting

Aantal weigeringen van een geldig aanbod met vermelding van datum

Weigering v toewijs door de verhuurder met vermelding v reden en contactgegevens verhuurder

Weigering v toewijs wegens uitstaande schuld

Eventueel ingediend verhaal

Eventuele schrapping v kandidatuur

De stavingstukken voor deze gegevens worden bijgehouden in het CIR.

C. Schrapping kandidaat-huurder: wanneer wordt een kandidaat-huurder geschrapt ?

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

De raad van bestuur beslist in toepassing van artikel 6.8 BVCW eveneens tot schrapping over te gaan :

- indien een brief onbestelbaar terugkeert bij een aanbod van een woongelegenheid
- Na actualisatie, op voorwaarde dat de verhuurder de briefwisseling verzendt naar het laatst gekende adres dat in het Rijksregister is vermeld
- indien de kandidaat nalaat om zijn dossier te vervolledigen met de inkomstgegevens die nodig zijn om de voorwaarden bij actualisatie af te toetsen en die Woonhaven niet op elektronische wijze kon bekomen

tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk en schriftelijk heeft verzocht de briefwisseling naar een ander adres te sturen. Deze schrappingsgrond wordt vermeld in het inschrijvingsbewijs.

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

Toekomstige versie artikel 6.8 BVCW

§ 2. De schrapping, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°, 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. De verhuurder moet 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 periode van drie maanden, vermeld in het eerste lid, 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 de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°.

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 paragraaf 1, eerste lid, 4°. Als blijkt dat de primaire verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

§ 3. De datum die in aanmerking wordt genomen voor de schrapping, vermeld in paragraaf 1, is de volgende :

1° voor de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, eerste lid 1°, de datum waarop de kandidaat-huurder de huurovereenkomst ondertekent;

2° voor de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 1°, de datum waarop de primaire verhuurder het schriftelijke verzoek van de kandidaat-huurder om geschrapt te worden, ontvangt;

3° voor de schrappingsgronden, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2°, 3° en 6°, en tweede lid, 2°, de datum waarop de verhuurder de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt;

4° voor de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°, de datum die de verhuurder heeft vastgesteld en die op zijn vroegst valt op de eerste dag na de termijn waarin de kandidaat-huurder moest reageren op de aanbodbrief;

5° voor de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 5°, de datum waarop de primaire verhuurder op de hoogte werd gebracht van het overlijden.

D. Uitstel en weigering toewijs

Een kandidaat kan enkel nog omwille van gegronde redenen tijdelijk niet uitgenodigd worden, ook al komt hij volgens de chronologie of de specifieke regels aan de beurt.

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

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

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

E. Actualisatie: hoe moet een kandidaat-huurder kandidaat blijven ?

(toekomstig artikel 6.9 BVCW)

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

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

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

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

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

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

- 1° de termijn waarin de kandidaat-huurder moet reageren, met een minimum van een maand vanaf de postdatum van de brief;

2° de schrappingsgrond, vermeld in artikel 6.8, § 1, eerste lid, 6°.

De minister kan nadere regels voor de actualisering, vermeld in het eerste en vierde lid, vaststellen.

2. TOELATINGSVOORWAARDEN

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

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

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

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

3. TOEWIJZINGSREGELS

A. Beslissingsorgaan

De toewijzing van een sociale woongelegenheden gebeurt door het directiecomité van Woonhaven aan de hand van een toewijzingsreglement en het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad, beiden goedgekeurd door de toewijzingsraad en de stad.

De sociale dienst verstrekt advies aan het beslissingsorgaan door middel van een sociaal verslag over de kandidaat-huurder op het ogenblik dat de woning in opzeg is of ter beschikking wordt gesteld.

De toewijzingen door het beslissingsorgaan gebeuren na advies van de sociale dienst van WHA. De raad van bestuur neemt maandelijks kennis van de goedgekeurde lijst van toewijzingen. Enkel de versnelde toewijzingen op basis van artikel 6.24 §2 BVCW worden geagendeerd en goedgekeurd door het directiecomité

B. Toewijzingsregels

- **Pijler 1 : chronologie en lokale binding (toekomstig) artikel 6.23 §1 en 2 BVCW**

Pijler 1 omvat de standaardtoewijzingsregels op basis van chronologie en lokale binding.

De verhuurder houdt achtereenvolgens rekening met :

1. Langdurige woonbinding (10 jaar waarvan minstens 5 jaar aaneensluitend) in het werkingsgebied van de woonmaatschappij
2. Het verlenen van mantelzorg aan of ontvangen van mantelzorg van 1 of meerdere personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt

3. Chronologische volgorde van inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister

De verhuurder kan een voorrang verlenen aan de kandidaat die een ingehuurde woning aanbrengt. (artikel 6.19 toekomstig BVCW)

- **Pijler 2 : versnelde toewijs**

1.Toegewezen contingent

Er wordt een contingent van 20% van het aantal toewijzingen op jaarbasis binnen het werkingsgebied voorbehouden voor versnelde toewijzingen. *Artikel 6.24 § 1 BVCW (toekomstige versie)*

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.

2.Verdeling van het percentage over de doelgroepen *(artikel 6.24 §1, lid 2 en artikel 6.26, 1°)*

Woonhaven heeft een vast aantal toewijzingen bepaald voor de toekomstige vijf jaar. Het gaat om een absoluut cijfer zoals beslist in de toewijzingsraad en berekend op jaarbasis voor 2024 -2028 met verdeelsleutel zoals voorzien onder punt 3.

3. Verdeelsleutel

(289 voor 2024 -2028)

100 daklozen
50 jongeren
50 ggz
50 slechte woonkwaliteit
39 bijzondere omstandigheden van sociale aard

4 .doelgroepen die in aanmerking komen voor versnelde toewijs *(toekomstig artikel 6.24§2)*

De voorrangregeling binnen de doelgroepen rekening houdend met de meest precaire woonbehoefte wordt bepaald door de begeleidingspartners

1° de kandidaat huurder die dak en thuisloos is of dat dreigt te worden

(De subverdeling dak en thuisloosheid wordt geregeld supra onder artikel 6.26, eerste lid, 3° BVCW)

2° de kandidaat huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen

3° de kandidaat huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen

4° de kandidaat huurder die slecht gehuisvest is

5° de kandidaat huurder die zich bevindt in bijzondere omstandigheden van sociale aard

5.voorwaarden om aangemeld te worden binnen de subdoelgroepen voor versnelde toewijs

(toekomstig artikel 6.26, eerste lid, 2° BVCW)

1° De kandidaat huurder die dakloos is of dat dreigt te worden
Filter, aanmelding en opvolging door CAW

2° De kandidaat huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen
Filter, aanmelding en opvolging door Agentschap Opgroeien

3° De kandidaat huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen
Filter, aanmelding en opvolging door netwerk Sara

4° de kandidaat huurder die in slechte huisvesting woont
Filter en opvolging door de Stad

5° de kandidaat huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt
Filter, aanmelding en opvolging door Woonhaven

6. aanvragen van een versnelde toewijs

via : versneldedoorstroom@woonhaven.be

7. Voorrangsregeling waarin de aanvragen voor versnelde toewijs worden behandeld binnen de vijf doelgroepen, rekening houdend met de meest precaire woonbehoefte (toekomstig *artikel 6.26, eerste lid, 3° BVCW* :

Subverdeling dak –en thuisloosheid :

Voorwaarden om beschouwd te worden als een doelgroep “dreigend dak- en thuisloos” : verfijning van volgende categorieën : cijfers als voorstel ikv prioriteitstoewijzing

1. De kandidaat huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel;
2. De kandidaat huurder die zijn woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden;
3. De kandidaat huurder die in een woning woont waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden;
4. De kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft;
5. De kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft.

- **Pijler 3 : doelgroepenluik** (toekomstig *artikel 6.27 BVCW*)

In opmaak

Het huidige GTR blijft actief en het vernieuwde doelgroepenluik zoals voorzien in artikel 6.27 zal in werking treden van zodra de noodzakelijke besluitvorming binnen de stad rond is.

- **Pijler 4 : verplichte mutaties**

- i. De verhuurder verleent voorrang aan de volgende kandidaat huurders in volgorde zoals hieronder beschreven :*

1° 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.

2° 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;

Huurder stemt in met herhuisvesting :

artikel 6.20, eerste lid, 9° c) en d)

c) als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;

d) als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;

3° de kandidaat-huurder die onder de toepassing van artikel 6.30, zesde lid, van dit besluit valt;

4° 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.

(renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden en ontruiming van woningen tgv verwerving v patrimonium).

5° 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 dit besluit, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet

6° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.3/3, derde lid, van dit besluit; voorafgemelde gezinshereniging

Als de gezinshereniging, vermeld in het eerste en tweede lid, nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, heeft de kandidaat-huurder voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand overeenkomstig artikel 6.28, eerste lid, 6°.

- ii. De verhuurder verleent een absolute voorrang aan de volgende categorieën :*

7° de kandidaat-huurder 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 (mutatie renovatie).

8° de kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt;

9° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die onderbezet is als vermeld in artikel 6.65, eerste lid, van dit besluit (mutatie onderbezetting).

C. Weigeren van een toewijzing door verhuurder

De toewijzing kan worden geweigerd indien de voorwaarden en omstandigheden vermeld in artikel 6.29 BVCW van toepassing zijn

D. Verhaal

De kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing betreffende materies vermeld in artikel 6.30 BVCW kan met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder. Hij kan hiertoe contact opnemen met Agentschap Wonen Vlaanderen, t.a.v. de toezichthouder, Afdeling Toezicht, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40, 1000 Brussel.

4. SPECIFIEKE INVULLING VOOR BEZETTINGSREGELS

De rationele bezettingsgraad is per woongelegenheden bepaald op basis van de oppervlakte en het aantal van de aanwezige slaapkamers.

A. Algemene principes die primeren

- een ruimte kleiner dan 6,5 m² wordt niet als een extra slaapkamer beschouwd en wordt bij toewijzing niet in rekening gebracht in functie van de rationele bezetting
- een slaapkamer tussen 6,5 en de 10 m² is geschikt voor één persoon
- een slaapkamer tussen 10 en 15 m² is geschikt voor twee personen
- een slaapkamer groter dan 15 m² kan geschikt zijn voor meer dan twee personen, maar de verhuurder zal dit slechts in welbepaalde omstandigheden toelaten
- een (van de) grote slaapkamer(s) wordt altijd beschouwd als zijnde voor twee personen, het gezinshoofd en (mogelijke toekomstige) partner, ook indien de oppervlakte kleiner is dan 10 m²
- Per persoon mag een aparte kamer gevraagd worden.

B. Bijkomende bepalingen inzake rationele bezetting

i. Minimale bezetting

Om de densiteit niet te hoog te laten oplopen en de leefbaarheid in bepaalde complexen te bewaken, wordt er voor een aantal panden een minimale bezetting bepaald bij toewijs.

- Zo kunnen dus alleenstaanden met een invaliditeit (attest erkenning onbepaalde duur) van minstens 66% (ongeacht de leeftijd).
- In afwachting van een toekomstige renovatie, afbraak of verkoop kunnen toewijzingen eveneens beperkt worden tot de minimale bezetting om de herhuisvesting niet te bemoeilijken. Bij herhuisvesting naar een andere woning wordt wel rekening gehouden met de normale rationele bezetting. Dit geldt enkel voor de zittende huurders.

- Alleenstaande senioren kunnen we toewijzen met 2 slaapkamers in senioren gebouwen omwille van leefbaarheid.

Type woning	minimale bezetting
2 slk	2 personen
3 slk	3 personen
4 slk	4 personen

Deze lijst wordt regelmatig geactualiseerd (zie opsomming in bijlage 1 aan IHR)

ii. Beperkte minimale bezetting

Bij sommige gebouwen moeten bovendien verstrengde minimale bezettingsregels worden gehanteerd, naar aanleiding van

- slechte indeling van sommige woningen : beperkte toegang tot sanitaire voorzieningen (ontbreken aparte badkamer of ontbreken van rechtstreekse toegang tot badkamer)
- de verhoogde aanleiding tot condensatievorming

Type woning	verstrengde minimale bezetting
2 slk	1 of 2 personen
3 slk	2 of 3 personen
4 slk	3 of 4 personen

Deze lijst wordt regelmatig geactualiseerd (zie opsomming in bijlage 2 aan IHR)

C. Overige bijkomende bepalingen rationele bezetting

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

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

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

D. Maatregelen bij onderbezetting van patrimonium (MOB)

Alle huurders van Woonhaven die volgens de regelgeving onderbezet wonen worden verzocht zich in te schrijven voor een woning die beantwoordt aan hun actuele gezinssamenstelling. De gebouwen die beperkt minimaal bezet worden verhuurd vallen niet onder deze categorie.

Vanaf 1.10.2023 telt een koppel als één persoon om de onderbezetting van een woning te berekenen.

Een koppel in kader van toepassing van de onderbezettingsregels zijn :

Gehuwde partners

Feitelijke partners met een verklaring op eer

Wettelijk samenwonenden (tenzij ze met een verklaring op eer aantonen dat ze geen koppel zijn)

Alle huurders die volgens artikel 6.65 BVCW onderbezette wonen en geen nieuwe inschrijving hebben ingediend, ontvangen een brief en een bezoek van de sociale dienst met de vraag om zich in te schrijven voor een vrijwillige mutatie wegens onderbezetting.

Weigert de zittende huurder zich in te schrijven, dan wordt hij van rechtswege opgenomen in het inschrijvingsregister voor een woning in één van onze wijken die voldoende groot is voor de huidige gezinssamenstelling, die gelegen is binnen een straal van 15 km rond zijn huidige woning en waarvoor hij een vergelijkbare huurprijs zal betalen.

De huurder betaalt een onderbezettingsvergoeding vanaf een eerste passend aanbod wordt geweigerd tenzij dit aanbod buiten een straal van meer dan 5 km van de onderbezette woning ligt. In dat geval moet er tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning minstens 3 maanden verlopen en wordt pas een onderbezettingsvergoeding aangerekend na het tweede aanbod. Zowel voor huurders met een lopende huurovereenkomst van onbepaalde duur, en van bepaalde duur gelden de voorwaarden van een valabel aanbod.

De onderbezettingsvergoeding wordt afgestemd op het inkomen van de huurder en bestaat uit een percentage van de reële huurprijs (15%) met een minimum van 35 euro (geïndexeerd bedrag voor 2023) per overvallige slaapkamer.

E. Maatregelen bij overbezetting van patrimonium (MOV)

Indien een huurder dient te worden herhuisvest ten gevolge van een wijziging in zijn gezinssamenstelling na de inhuring (geboorte, toegestane bijwoning) en indien deze wijziging ertoe bijdraagt dat de woonbezettingnorm overschreden is, overeenkomstig, zal aan zijn inschrijving de verhoogde voorrang wegens overbezetting worden toegekend.

Woont de huurder overbezette maar heeft deze geen actieve inschrijving in het register, dan zullen we hem aanmanen zich in te schrijven. Wanneer de huurder aan onze oproep geen gevolg geeft, zullen wij hem oproepen in verzoening. In het kader van overbezetting wordt volle medewerking verwacht van de huurder aan de herhuisvesting. Indien de huurder zijn medewerking weigert, wordt dit beschouwd als een tekortkoming aan de huurdersverplichtingen en kan dit leiden tot de opzeg van de huurovereenkomst.

Aan de zittende huurders met bedoelde voorrang MOV, 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 2^e 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.

In uitzonderlijke gevallen, voor gezinnen van meer dan 6 personen waarvoor Woonhaven weinig alternatieven ter beschikking heeft, kan worden afgeweken van de rationele bezettingnorm van Woonhaven (bezettingregels van Woonhaven), zolang er maar steeds rekening wordt gehouden met de woonbezettingnorm.

Wanneer de huurder zich later opnieuw in het register inschrijft voor een grotere woning, zal hem geen verhoogde voorrang worden toegekend zolang er in het gezin van de huurder geen nieuwe gezinswijziging meer genoteerd werd. Bij een gezinswijziging krijgt hij MRB (mutatie rationale bezetting) en bij opnieuw overschrijden van de woonbezettingnorm wordt hem opnieuw de verhoogde voorrang MOV toegekend.

5. WIJZE VAN AANREKENEN VAN DE KOSTEN EN DE LASTEN

A. Algemeen (eigen patrimonium)

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

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

Hieronder de huurlasten die momenteel in onze gebouwen van toepassing zijn.

Nieuwe technieken in gebouwen kunnen leiden naar nieuwe huurlasten die niet mee zijn opgenomen in onderstaande huurlasten detail.

i. Energieverbruik

Zonnepanelen

Afhankelijk van het aantal gezinsleden bespaar je per jaar een bedrag.

Schijnt de zon, dan gebruik je de goedkoopste elektriciteit. Na afloop van elk jaar krijg je van Woonhaven de afrekening met de berekening van je persoonlijk verbruik.

Waterverbruik

Appartementen die beschikken over een individuele tussenmeter, worden afgerekend op basis van het individuele waterverbruik.

Eengezinswoningen betalen rechtstreeks aan de waterleverancier.

Voor appartementen met gemeenschappelijke meters, maken we bij de verdeling van het waterverbruik gebruik van een formule gebaseerd op een studie van de SERV. Het waterverbruik is berekend per watermeter waar mogelijk. Dit is de verdeling volgens deze formule:

- | | |
|----------------------|-------------------------------------|
| a. 1 persoon = 1,00 | d. 4 personen = 2,80 |
| b. 2 personen = 1,80 | e. 5 personen = 3,00 |
| c. 3 personen = 2,40 | f. elke bijkomende persoon = + 0,20 |

Voor de berekening van het aantal bewoners per woning per jaar wordt de gezinstoestand maand per maand genomen gedurende de periode van bewoning in het jaar van de betreffende afrekening.

Elektriciteit gemeenschappelijke delen

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

ii. Onderhoud

De verdeling van deze kosten gebeurt op 2 manieren. Meestal verdelen we de kost per huurlast over het totaal aantal appartementen. De kosten van de leegstaande appartementen, die betaalt Woonhaven. Enkel het reinigen van de beerputten, wordt verdeeld over de bewoonde appartementen. Er worden geen kosten aangerekend aan de leegstaande appartementen.

Schoonmaak gebouw

Dit zijn de kosten van de schoonmaak in de gemene delen van het gebouw en de controle hierop. Dit onderhoud kan zowel het poetsen van de inkom, (deel van) trapzaal en / of ramen, kelders, fietsenberging zijn, afhankelijk van gebouw tot gebouw. Voor de gebouwen die gepoetst worden door externe firma's worden de facturen aangerekend. Waar interne poetsers staan, worden de gepresteerde uren van deze mensen doorgerekend. In sommige gebouwen poetst er een niet-inwonende conciërge. Naast poetsen voert deze nog allerhande klusjes uit (deze kost valt onder technisch onderhoud gemene delen).

Gasketel (cv en/of warm water) en gemeenschappelijke schouw

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

Lift gebouw

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

Omgeving gebouw

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

Brandverzekering

Woonhaven Antwerpen heeft een brandverzekering afgesloten voor haar gebouwen. Als er brandschade is aan de gebouwen, dan betaalt onze verzekering alle kosten, ook al zou de huurder, de buur of iemand anders de brand ongewild hebben veroorzaakt. De huurder betaalt hiervoor een deel van de premie, met name de *afstand van verhaal*.

Beerputreiniging gebouw of meerdere eengezinswoningen

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

Energiecentrale en brandbeveiliging gebouw

Dit is het onderhoud van de brandblusapparaten of kosten van brandleidingen in uw gebouw. Daarnaast hebben een paar gebouwen een eigen energiecentrale. De kosten van het onderhoud van die energiecentrale zitten hier ook bij.

Verwerken huisvuil gebouw

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

Technisch onderhoud gemene delen

In het algemeen onderhoud worden de kosten opgenomen van klein onderhoud aan gemeenschappelijke delen of installaties die ten laste van de huurders zijn en uitgevoerd worden door Woonhaven. De kosten voor de gebruikte onderhoudsproducten en materialen en de kosten voor de ongediertebestrijding worden gelijk verdeeld over het gebouw. Ook de werkuren van de mensen die instaan voor het onderhoud van de gemene delen, de kosten van de planning en de wachtdienst voor onderhoud en herstellingen en de hieraan verbonden vaste kosten worden hierin opgenomen. Deze kosten worden verdeeld over alle appartementen, eengezinswoningen, verhuurbare ruimtes en bureaus. Woonhaven betaalt het deel van de leegstaande woningen.

In sommige gebouwen zijn er niet-inwonende conciërges die allerhande klusjes uitvoeren.

iii. Collectieve verwarming gebouw

Afrekening van de collectieve verwarming gebeurt op basis van de gasfacturen, onderhoudskosten van de collectieve verwarmingsinstallaties (externe onderhoudscontracten en eigen werkuren van betrokken personeel).

De totale gaskost wordt verdeeld in 70% op basis van individueel verbruik en 30% als vaste kost (mogelijks verwarming gemene delen en algemeen rendementsverlies). De vaste kost bestaat vervolgens nog uit de betreffende onderhoudskosten (eigen personeel en/of onderhoudscontracten).

Het individueel gedeelte van de gaskost (bepaald op 70% van de totale gaskost zonder kookgas) wordt verdeeld op basis van de gemeten punten van de calorimeters (indien aanwezig) of op basis van oppervlakte (indien geen calorimeters aanwezig). Indien calorimeters aanwezig zijn wordt de huurprijs van deze calorimeters eveneens in de afrekening meegenomen.

In sommige gebouwen is er een CHM (collective heating management) systeem dat de verbruiken elektronisch meet. De afrekening van deze verbruiken kan ofwel door Woonhaven of een derde gebeuren.

iv. Doorrekening naamplaatjes en uurtarieven

WHA voorziet bij aanvang van een huurovereenkomst in haar service het opmaken en plaatsen van naamplaatjes voor de nieuwe huurder. Het zijn 1 tot 3 naamplaatjes, afhankelijk van het gebouw van verhuring (bel, brievenbus, lift). Dit werk wordt door onze eigen mensen geleverd.

Deze kost wordt doorgerekend omdat het specifiek toebehoort aan de huurder en geen vast element is eigen aan de woning.

Indien van toepassing zal WHA steeds de gemaakte kosten voor de verplaatsing doorrekenen aan de huurder. Deze kosten worden jaarlijks geëvalueerd en zo nodig aangepast op basis van de realiteit.

Deze prijzen worden jaarlijks aangepast aan materiaalkost en de uurlonen van de technische dienst na beslissing van het directiecomité.

B. Verrekening huurlasten Privaat Pandbeheer

De afrekening van de huurlasten voor de ingehuurde panden worden afzonderlijk behandeld. De ontvangen kosten van de eigenaar worden doorgerekend aan de onderhuurder (huurder van Woonhaven).

De voorschotten worden per pand vastgelegd. De periode van jaarlijkse afrekening (voorschotten versus kosten) is afhankelijk van ontvangst van de facturatie van de eigenaar of syndicus van een gebouw

C. Individuele facturatie

Herstellingen ten laste van de huurder die worden uitgevoerd door Woonhaven worden individueel doorgerekend. Er is een materiaalkost en uurloontarief met een minimum van 15 minuten en verplaatsingskost. Jaarlijks wordt het uurloontarief herzien. Er wordt geen btw aangerekend voor de sociale huurder.

Bij niet aanwezigheid van de huurder op het afgesproken tijdstip wordt enkel een forfaitaire verplaatsingskost aangerekend.

6. OVERIGE BEPALINGEN

A. Kandidaat huurder kan op volgende wijze de aangeboden woning bezichtigen

- Kandidaat huurder wordt begeleid door de verhuurder bij de bezichtiging d.m.v. verhuur- en kijkdagen;
- Sleuteloverhandiging tegen betaling van een waarborg.

B. Aanvraag bijwonen

Als duurzaam bijwoner in de zin van de VCW wordt beschouwd de persoon die minimaal 8 dagen per maand in de sociale huurwoning verblijft. (M.B 20.04.2020).

Voor aftoetsing van de woonbezettingsnormen wordt enkel rekening gehouden met personen die op duurzame wijze samenwonen in de sociale woning. Een verblijf van minder dan 8 dagen per maand in de woning leidt niet tot een onaangepaste woning.

Minderjarige kinderen die in kader van een bilocatieregeling, 1 weekend om de 14dagen bij één van de ouders verblijven, worden niet meegeteld voor de woonbezettingsnorm van de woning.

Als tijdelijke bijwoner in de zin van de VCW wordt beschouwd de personen die lopende een procedure omtrent zijn/haar verblijfsstatuut in België in het bezit is van een geldig (tijdelijk) verblijfsdocument en in afwachting van deze beslissing over hun verblijfsrecht in België tijdelijk bijwonen. (asielzoekers).

Voor tijdelijke bijwoners die geen asielzoeker zijn, beoordeelt de verhuurder eenzijdig of het tijdelijk karakter van de bijwoner wordt aanvaard aan de hand van de intentie bij melding van de tijdelijke bijwoner, en controleert of de intentie om aan een tijdelijke situatie tegemoet te komen is voldaan vb :

Tijdelijke (crisis)opvang van kinderen in de sociale huurwoning.

Indien de intentie niet wordt nageleefd, is de bijwoner duurzaam en stelt de verhuurder, huurder hiervan in kennis.

De verhuurder zegt de huurovereenkomst op indien de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een

huurwoning werd toegelaten. Met behoud van de toepassing van artikel 6.79§2 BVCW heeft de huurder uitsluitend recht op de sociale korting, vermeld in artikel 6.53 BVCW als hij alle noodzakelijke informatie aan de verhuurder bezorgt en die informatie niet frauduleus is. De verhuurder kan de toegekende korting te allen tijde terugvorderen als blijkt dat dit niet het geval is geweest (artikel 6.46 lid 3 BVCW).

Bijwoners die overblijven in de woning nadat de laatste huurder overlijdt waardoor de huurovereenkomst van rechtswege is ontbonden (artikel 6.35 BVCW):

De overblijvende bewoners kunnen met de verhuurder een bezettingsovereenkomst afsluiten van 6 maanden. Dit tijdelijk recht om de woning te betrekken kan tijdens de duurtijd van de overeenkomst verlengd worden om billijkheidsredenen en nooit langer zijn dan maximaal 5 jaar. De billijkheidsredenen worden beoordeeld in samenspraak met sociale dienst

C. Waarborgregeling (artikel 6.61 BVCW)

De raad van bestuur beslist dat de waarborg in handen van de verhuurder dient te worden gestort.

In afwijking hierop is een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW mogelijk, in afwachting van een eenmalige doorstorting door dat OCMW van het volledige bedrag, binnen 18 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst.

D. Toewijzing garages, autostandplaatsen en ruimtes

De toewijzing van afzonderlijke garages/carports en/of parkeerplaatsen gebeurt in chronologische volgorde, met achtereenvolgens voorrang voor aanvragen door:

- sociale huurders in het gebouw zelf (sommige autostaanplaatsen kunnen hiertoe beperkt worden)
- sociale huurders in de onmiddellijke omgeving
- sociale huurders in de wijk
- overige aanvragers

Voor Woonhaven Antwerpen BV

Wouter Gehre
algemeen directeur

Els Van Doesburg
voorzitter