

INTERN HUURREGLEMENT WOONHAVEN ANTWERPEN CVBA

Verwijzend naar het kaderbesluit sociale huur, zijnde het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociaal huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode en laatst gewijzigd door besluit Vlaamse regering dd. 23 december 2016, en het decreet van 10 maart 2017 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende Vlaamse Wooncode en het uitvoeringsbesluit inwerking getreden op 1 november 2017 hebben het Directiecomité en de Raad van Bestuur van Woonhaven Antwerpen cvba van datum goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend intern huurreglement.

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 datum 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

KSH : Kaderbesluit Sociale huur

M.B. : Ministeriel besluit

GTR : Gemeentelijk Toewijzingsreglement

VWC : Vlaamse Wooncode

1. Inschrijvingsvoorwaarden en keuze

Vooreerst wordt hierna een bondig en vereenvoudigd overzicht gegeven van de toewijzingsvoorwaarden en -regels zoals vermeld in het kaderbesluit sociale huur. Het overzicht wordt louter en alleen ter algemene informatie van de kandidaat-huurder gegeven, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden, noch ten voordele, noch ten nadele. 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 intern huurreglement is terug te vinden op de website van Woonhaven Antwerpen cvba.

De wettelijke keuzemogelijkheden zijn omschreven in het kaderbesluit. 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. Woonhaven voorziet naast deze wettelijke keuzemogelijkheden, zijnde maximale huurprijs en ligging, de volgende bijkomende keuzemogelijkheden die de kandidaat huurder kan aanduiden op het inschrijvingsformulier :

Maximale verdieping/bad of douche/lift/nemen van trappen/aansluiting wasmachine/terras

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

Artikel 3 § 1 van het kaderbesluit bepaalt 4 voorwaarden, waaraan de kandidaat-huurder moet voldoen om zich in te schrijven voor een sociale huurwoning.

De voorwaarden kunnen volledig worden nagelezen in het Kaderbesluit Sociale Huur.

B. Inschrijvingsprocedure: hoe kan iemand zich kandidaat stellen voor een sociale huurwoning?

De inschrijving gebeurt aan de hand van inschrijvingsformulieren, die opgevraagd kunnen worden bij de verhuurder. Het ingevulde inschrijvingsformulier wordt samen met de kandidaat overlopen en aangevuld waar nodig tijdens een intakegesprek op kantoor. Er wordt uitleg verstrekt over de wijkkeuzes en mogelijke wachttijden zodat de kandidaat een realistische keuze kan maken.

De woningkeuze van de kandidaat wordt op het ogenblik van inschrijving bepaald door zijn actuele gezinssituatie.

Een geplande of bestaande procedure tot gezinshereniging dient steeds op het ogenblik van de inschrijving verplicht door de kandidaat te worden gemeld.

Een kandidaat die nalaat een geplande of bestaande procedure gezinshereniging te melden op het ogenblik van inschrijving zal geen aanspraak kunnen maken op de voorrangsregels prioriteit mutatie overbezetting wegens overschrijden van de Vlaamse Woonnormen noch op de prioriteit mutatie rationale bezetting wegens overschrijden van de bezettingsnormen van Woonhaven. Een kandidaat die frauduleuze verklaringen aflegt of bewust gegevens niet meedeelt omtrent zijn gezinssituatie wordt gesanctioneerd.

Deze woningkeuze kan voortaan ten allen tijde gewijzigd worden.

De inschrijvingsdatum blijft altijd behouden.

Voor mensen die in de onmogelijkheid verkeren om zich fysiek te verplaatsen naar de kantoren van de verhuurder, kan een telefonische intake voldoende zijn om het dossier te vervolledigen.

Onvolledige dossiers worden, indien mogelijk vervolledigd op het kantoor van de verhuurder. Dossiers waarvan essentiële gegevens ontbreken die niet vervolledigd kunnen worden op het kantoor van de verhuurder worden niet aanvaard en worden ter vervollediging terugbezorgd aan de kandidaat-inschrijver. Wanneer het dossier volledig is en indien de kandidaat voldoet aan alle voorwaarden, ontvangt de kandidaat-huurder per brief een inschrijvingsbewijs en -nummer.

De kandidaat-huurder kan, bij de inschrijving, op eenvoudig verzoek zijn kandidatuurstelling laten bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen in de verhuursector die in de (aangrenzende) gemeenten actief zijn.

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

Kandidaat-huurders worden geschrapt uit het inschrijvingsregister, indien één van de omstandigheden die deze schrapping tot gevolg heeft van toepassing is overeenkomstig art. 12 van het KSH

De raad van bestuur beslist in toepassing van artikel 12 KSH eveneens tot schrapping over te gaan :

- indien een brief onbestelbaar terugkeert bij een aanbod van een woongelegenheid
- tijdens de voorbereiding van de 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 inkomstengegevens 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 bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. 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.

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 het eerste lid, 6°.

D.Ontdubbeling kandidatuur

Als kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving, beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, wordt gehandeld in overeenstemming met de hiertoe geldende bepalingen in het kaderbesluit sociale huur.

E.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 12 van het KSH :

- 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 hulpbehoefte wordt geattesteerd door een gemotiveerd attest van een geneesheer-specialist of die een attest van mantelzorg-toelage of een attest van de Vlaamse zorgverzekering kan voorleggen
- de kandidaat 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).
- Attest van zwangerschap uitgaand van behandelend geneesheer

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

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

De actualisatie van de registers wordt doorgevoerd in overeenstemming met de hiertoe geldende bepalingen in het KSH en het MB tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat huurders van 30 juli 2008

Het M.B van 14.03.2019 tot wijziging van artikelen 2,6, 10 en 17 van het M.B van 30.07.2008 - hierboven vermeld - maakt een alternatieve werkwijze voor de actualisatie mogelijk. De kandidaat huurder is enkel verplicht te reageren bij foutieve gegevens of ingeval hij/zij de keuze tussentijds wenst te wijzigen

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 3 van het kaderbesluit

Alle meerderjarige personen die de sociale huurwoonruimte zullen betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst dienen te voldoen aan alle toelatingsvoorwaarden.

Alle meerderjarigen die na aanvang van de huurovereenkomst de sociale huurwoning willen bewonen, dienen eveneens aan alle toelatingsvoorwaarden te voldoen. Ook de wettelijke partner zal bij toetreding

tot de huurovereenkomst moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde. Dit betekent dat wanneer bijvoorbeeld de echtgeno(o)t(e) uit het buitenland overkomt, of trouwt of wettelijk gaat samenwonen, men geen rechtstreekse onvoorwaardelijke toegang tot de sociale huurwoning meer heeft.

Het KSH bepaalt dat gehuwde koppels bij inschrijving enkel afzonderlijk kunnen inschrijven als zij kunnen aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is. Bij toewijs is de wet nog explicieter: bij toewijs wordt er vereist dat de echtscheidingsprocedure ingeleid is tenzij er gegronde reden zijn waardoor dit niet kon. Echter, de beslissing tot een ontworcht huwelijk blijft een autonome beslissingsbevoegdheid van de sociale huisvestingsmaatschappij. De toezichthouder kan nagaan of de beslissing wel voldoende gegrond is.

Vermits wij frequent vaststellen dat kandidaat-huurders officieel gehuwd zijn maar feitelijk gescheiden leven staat WHA toe dat kandidaat-huurders die meer dan één jaar feitelijk gescheiden zijn zich ook kunnen inschrijven en een woning krijgen toegewezen. Als bewijs van aparte domiciliëring kan geldig zijn:

- een afschrift van KSZ of de bevolking waaruit aparte domicilie blijkt
- de meest recente belastingaangifte: gehuwde mensen die apart wonen, kunnen na 1 jaar afzonderlijke domiciliëring aan FOD Financiën vragen om apart belast te worden. Dit element onderschrijft ook het feit dat ze niet alleen afzonderlijk wonen maar ook apart hun belastingen betalen
- Een huurovereenkomst (hier staat letterlijk dat een kandidaat en partner elders wonen en ook apart huurgeld betalen)

3. Toewijzingsregels

3.1 Beslissingsorgaan

Artikel 13 KSH bepaalt dat de toewijzing van een sociale woongelegenhed gebeurt door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die hij daartoe aanstelt. Voorafgaandelijk aan deze beslissing vindt een sociaal onderzoek plaats door personeel van de sociale dienst. Hiervan wordt een sociaal verslag opgemaakt.

De raad van bestuur heeft het directiecomité hiertoe aangesteld, dat kan beslissen over een verdere delegatie aan de directeur. 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 Woonhaven. De raad van bestuur neemt maandelijks kennis van de goedgekeurde lijst van toewijzingen. Enkel de versnelde toewijzingen op basis van artikel 24,1° en 2° van het KSH en de weigeringen op basis van artikel 22 KSH worden geagendeerd en goedgekeurd door het directiecomité.

3.2 Toewijzingsregels

Artikel 18 en volgende van het kaderbesluit sociale huur leggen toewijzingsregels voor sociale woongelegenheden vast.

3.2.1 Voorrangsregels

Absolute voorrangsregel

De absolute toewijzingsregels zijn absoluut in die zin dat er niet van kan worden afgeweken. De voorwaarden waaronder deze van toepassing zijn kunnen worden nagelezen in het Kaderbesluit Sociale Huur artikel 18 e.v

Optionele voorrangsregel

Wonen in gemeente

De Raad van Bestuur heeft, in toepassing van artikel 20 KSH, beslist om, na toepassing van de verplichte voorrangregels, voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die inwoner is of is geweest van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder. Deze voorrang gemeente geldt in uitvoering van het GTR niet voor de seniorenwoningen, waar specifieke voorrangregels op van toepassing zijn (zie verder)

De kandidaten die de voorbije 6 jaar voor de toewijs minstens 4 jaar in Antwerpen wonen of gewoond hebben, hebben voorrang voor het patrimonium in Antwerpen.

De kandidaten die de afgelopen 5 jaar minstens 3 jaar in Edegem gewoond hebben, of mantelzorg verlenen aan inwoner van de gemeente Edegem hebben voorrang voor het patrimonium dat in Edegem gelegen is, eveneens kandidaat huurders uit gemeente Edegem die mantelzorg ontvangen (GR 26 juni 2017 gemeente Edegem)

De kandidaten die de afgelopen 6 jaar minstens 3 jaar in Mortsel gewoond hebben, hebben voorrang voor het patrimonium dat in Mortsel gelegen is.

3.2.2 Weigeren van een toewijzing door verhuurder of huurder

De toewijzing kan worden geweigerd indien de voorwaarden en omstandigheden vermeld in art. 22 KSH van toepassing zijn,

3.2.3 Versnelde toewijzing

De verhuurder kan in uitzonderlijke omstandigheden aan een kandidaat-huurder versneld een woongelegenheden toewijzen (art. 24 §1 van het KSH) door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 21, en in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels, vermeld in artikel 26.

De beslissing om versneld een woongelegenheden toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op omstandigheden van bijzondere sociale aard (art. 24 §1 van het KSH). De verhuurder beslist dat het moet gaan om een multi-probleemsituatie. Slechts na goedkeuring van het diensthoofd sociale dienst wordt een vraag tot versnelde toewijzing aan het directiecomité voorgelegd

Voor de versnelde toewijzingen conform de 5% regeling (art. 24 §2 van het KSH) hebben de verschillende actoren uit de sector afspraken gemaakt.

Deze versnelde toewijzingen zijn:

Het OCMW dat ingevolge de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, kan ten behoeve van die dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is.

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

Een CAW kan ten behoeve van de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen:

- Een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat centrum op voorwaarde dat de jongere niet ouder is dan 21 jaar en niet valt onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand;

- Een dakloze.

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

3.2.4 Mutatie wegens brand of natuurramp

De Raad van Bestuur heeft verder beslist om in een opvangmogelijkheid te voorzien voor inwoners van Antwerpen die het slachtoffer zijn van een brand of een natuurramp waarbij de door hen bewoonde woongelegenheden onbewoonbaar geworden is en geen ander oplossing beschikbaar is, op voorwaarde dat zij zelf niet opzettelijk de brand hebben veroorzaakt en zij geldig verzekerd waren op ogenblik dat incident zich voordeed.

3.2.5 Mutatie fysische redenen

De beslissing om aan een zittende huurder een woning toe te wijzen op basis van artikel 19,3° KSH is mogelijk wegens gegronde medische redenen van fysieke aard

De gegronde reden wordt voorgelegd aan het hoofd van de sociale dienst en moet gestaafd worden door een medisch attest van een geneesheer-specialist dat maximaal 6 maanden oud is op het ogenblik van de aanvraag aan het hoofd van de sociale dienst.

4. Het gemeentelijk toewijzingsreglement

Een gemeente kan, in overleg met de relevante huisvestings- en welzijnsactoren, een specifiek toewijzingsreglement opstellen (art. 25 - 29). Dit moet onderbouwd worden met objectieve gegevens en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde. Antwerpen keurde het gemeentelijk toewijzingsreglement goed in gemeenteraad in 2011 en een gewijzigde versie in 2017

A. de lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente (art. 27 KSH)

Antwerpen geeft achtereenvolgens voorrang aan de kandidaat-huurder: (artikel 4 GTR)

- die in de hoedanigheid van mantelzorgers activiteiten van zorg en bijstand verricht ten aanzien van een of meer personen met een verminderd zelfzorgvermogen, wonend in het stadsdeel(postcode) waar de toe te wijzen woning gelegen is
- die zorg en bijstand ontvangt vanwege één of meerdere mantelzorgers, wonend in het stadsdeel (postcode)waar de toe te wijzen woning gelegen is. De voorrang voor mantelzorgers/mantelzorgontvangers wordt beperkt tot voorrang voor een woning gelegen in het stadsdeel (postcode) van de woning van de mantelzorger/mantelzorgontvanger
- die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens vier jaar inwoner is of is geweest van de stad Antwerpen.
- die de voorbije drie jaar voor de toewijzing woont of gewoond heeft in het stadsdeel (postcode) waar de toe te wijzen woning gelegen is, op voorwaarde dat de toewijzing de eerste verhuring betreft van een woning na de aankoop van de woning, of na de oplevering van de bouw of de renovatie ervan

B. de woonbehoefte van specifieke doelgroepen in de gemeente (art. 28)

Antwerpen heeft vier specifieke doelgroepen bepaald:

1. senioren (artikel 5 GTR)

Woningen voor senioren (zie bijlage 4 aan het IHR) worden achtereenvolgens en volgens de regels van het standaardstelsel toegewezen aan:

- a. zittende huurders van minstens 70 jaar die verplicht moeten verhuizen o.b.v artikel 92§3, 1^e lid, 11^o VWC
- b. zittende huurders van 65 tot 69 die verplicht moeten verhuizen o.b.v artikel 92§3, 1^e lid, 11^o VWC
- c. Zittende huurders van minstens 70 jaar
- d. Kandidaat huurders van minstens 70 jaar
- e. Zittende huurders van 65 tot 69 jaar
- f. Kandidaat huurders van 65 tot 69 jaar

In het kader van het stedelijk ouderenbeleid voorziet het GTR dat woningen voor senioren mogen worden voorbehouden die liggen binnen een straal van 400 meter rond een dienstencentrum.

De voorbehouden woningen die niet kunnen toegewezen worden aan senioren, worden eerst toegewezen aan fysiek gehandicapten, alvorens ze de standaard toewijzingsregels volgen. Het begrip fysiek gehandicapt persoon is in het GTR gedefinieerd.

De kandidaat huurders die de leeftijd van 65jaar hebben bereikt worden automatisch toegevoegd aan de kandidatenlijst senioren voor de eerder door hen gekozen wijken

2. mensen met een fysieke of psychische beperking (artikel 6 GTR)

In het kader van het stedelijk welzijnsbeleid zijn meerdere toegankelijke woningen aangeduid als woningen voor mensen met een fysieke, auditieve, visuele of mentale beperking. De woningen dienen gelegen te zijn op het gelijkvloers of te beschikken over een lift. De kandidaat-huurder heeft een fysieke handicap:

- waarbij de kandidaat-huurder permanent of hoofdzakelijk een rolstoel dient te gebruiken en al dan niet een beperkte stapfunctie heeft;(ROL)
- waarbij de kandidaat-huurder niet in een rolstoel zit maar slechts een heel beperkte stapfunctie heeft.(AP)

De kandidaat-huurder moet een van volgende documenten kunnen voorleggen:

- een FOD-attest waarin minstens 50 % blijvende invaliditeit is vastgesteld
- een attest van een behandelende geneesheer-specialist die verklaart dat de kandidaat-huurder of een gezinslid een blijvende en ernstige mobiliteitsbeperking door functionele handicap aan de onderste ledematen heeft die overeenkomst met een blijvende invaliditeit van minstens 50 %. Indien dit attest wordt ingediend, moet het toewijzingsvoorstel ondersteund worden met een sociaal verslag.

Deze groep van kandidaat-huurders krijgt dezelfde voorrang als de personen bedoeld in art. 19, 1^o KSH (zie bijlage 4.2 aan het IHR)

3. mensen met een gestabiliseerde psychiatrische problematiek (artikel 7 GTR)

In het kader van het stedelijk welzijnsbeleid zullen tien woningen aangeduid worden als woningen voor mensen met een gestabiliseerde psychiatrische problematiek.

Onder deze doelgroep vallen personen die geen voltijdse ziekenhuisbehandeling vereisen en die omwille van psychiatrische redenen in hun leef- en woonmilieu geholpen moeten worden. Zij moeten een gestabiliseerde psychiatrische problematiek hebben en moeten omwille van deze problematiek al minstens twee jaar behandeld en/of begeleid worden.

Personen die een aanvraag indienen om beschut te wonen, moeten aan enkele toelatingsvoorwaarden voldoen. Dit wordt nagegaan aan de hand van een puntensysteem. De voorrang wordt gegeven in

functie van de score die de kandidaat-huurder haalt volgens deze puntentelling. Woonhaven Antwerpen heeft 4 dergelijke woningen voorbehouden en één ontmoetingsruimte.

Deze groep van kandidaat-huurders krijgt dezelfde voorrang als de personen bedoeld in art.19,1° KSH (zie bijlage 4.3 aan het IHR)

4. slachtoffers van slechte woonkwaliteit en huisjesmelkerij (artikel 8 GTR)

Voor slachtoffers van slechte woonkwaliteit en huisjesmelkerij die in de transitopvang van de stad verblijven, worden een grotere en een bijkomende voorrang voorzien.

In afwijking van art. 19, 6° van het KSH krijgt deze doelgroep een hoge voorrang die in rangorde geplaatst wordt na art. 19,1° quater.

5. Andere voorrangen (art. 9 en 10 GTR)

Artikel 9

Huurders wiens woning, onroerend goed of kamer voorwerp is van een minnelijke verwerving die vanuit een overheidsinstelling wordt geïnitieerd, krijgen voorrang voor sociale huisvesting door hen een zelfde voorrang toe te kennen als bewoners wiens woning onteigend werd. Dit artikel is van toepassing op het patrimonium van ABC, De Ideale Woning en Woonhaven.

Voorwaarden voor deze voorrang zijn dat :

- Er bij collegebesluit wordt vastgelegd dat er een minnelijke verwerving zal worden opgestart voor de woongelegenheid en er een verkoopakte is ondertekend;
- De bewoner begeleid wordt door de dienst Sociale dienstverlening/Zelfstandig Wonen of Sociale dienstverlening/Beschermd en Beschut Wonen van de stad Antwerpen;
- De dienst Sociale dienstverlening/Zelfstandig Wonen of Sociale dienstverlening/Beschermd en Beschut Wonen van de stad Antwerpen de voorrang aanvraagt bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze voorrang kan enkel gegeven worden op vraag van de stadsdienst woonbegeleiding;
- De bewoner zijn hoofdverblijfplaats had in een woning, onroerend goed of kamer, gelegen in de stad Antwerpen, op datum waarop het voorwerp werd van minnelijke verwerving;
- De bewoner de woning, het onroerend goed of de kamer sedert te minste zes maanden had bewoond.

De woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang.

Deze groep van huurders krijgt dezelfde voorrang als de personen bedoeld in artikel 19,7° kaderbesluit sociale huur.

Artikel 10

Naar aanleiding van belangrijke ruimtelijke ingrepen kan de stad of de Vlaamse regering beslissen om een specifiek gebied te ontruimen. Bewoners (huurders en eigenaar-bewoners) die wonen in een woning, onroerend goed of kamer dat naar aanleiding van een dergelijke beslissing zal ontruimd worden, kunnen in aanmerking komen voor dezelfde voorrang als de bewoners wiens woning onteigend wordt. Dit is van toepassing op het patrimonium van ABC, De Ideale Woning en Woonhaven.

Voorwaarden bij deze voorrang zijn dat :

- Het college beslist dat de bewoners, gelegen in het gebied dat ontruimd zal worden als gevolg van een beslissing van de Vlaamse regering of stad, in aanmerking komen voor dezelfde voorrang als bewoners wiens woning wordt onteigend;
- De bewoner begeleid wordt door de dienst Sociale dienstverlening/Zelfstandig Wonen of Sociale dienstverlening/Beschermd en Beschut Wonen;

- De dienst Sociale dienstverlening/Zelfstandig Wonen of Sociale dienstverlening/Beschermd en Beschut Wonen van de stad Antwerpen vraagt de voorrang aan bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze voorrang kan enkel gegeven worden op vraag van de stadsdienst Woonbegeleiding;
- De bewoner zijn hoofdverblijfplaats had in een woning, onroerend goed of kamer, gelegen in de stad Antwerpen, op datum waarop het voorwerp werd van ontruiming;
- De bewoner de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden had bewoond.

De woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang.

Deze groep van huurders krijgt dezelfde voorrang als de personen bedoeld in artikel 19,7° kaderbesluit sociale huur.

5. Specifieke invulling voor bezettingsregels

Bij de inschrijving van de kandidaat-huurders wordt hen meegedeeld welke types woningen aangepast zijn aan hun gezinssituatie.

De rationele bezettingsgraad is per woongelegenheid door de sociale huisvestingsmaatschappij officieel vastgelegd onder vorm van volgende opsomming welke integraal deel uitmaakt van het intern huurreglement.

5.1 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 als koppel, ook indien de oppervlakte kleiner is dan 10 m²

5.2 Bijkomende bepalingen

Per persoon mag een aparte kamer gevraagd worden.

Gezien de samenstelling van het patrimonium van de verhuurder kunnen 2 volwassenen met een partnerrelatie zich voor het volledige patrimonium eveneens inschrijven voor 2 slaapkamers. Bij de toewijzingen wordt in dat geval de gewone chronologie gerespecteerd.

Bij toewijzing van woningen wordt rekening gehouden met effectief inwonende kinderen en de kinderen met alternerend verblijf. Meerderjarige kinderen jonger dan vijftientig jaar volgen dezelfde regeling zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen (art. 18).

5.3 Afwijkende bepalingen inzake rationele bezetting

5.3.1 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), als 60-plussers zich inschrijven voor een 2-slaapkamerwoning in heel ons patrimonium (muv SEN-flats)
- 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.

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

Deze lijst wordt jaarlijks geactualiseerd (bijlage 1 aan IHR)

5.3.2 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 jaarlijks geactualiseerd (bijlage 2 aan IHR)

Bij de inschrijving van de kandidaat-huurders wordt hen meegedeeld welke types woningen aangepast zijn aan hun gezinssituatie.

5.4 overige afwijkende bepalingen rationele bezetting

Voordat de prioriteit mutatie rationele bezetting wordt toegekend aan de aanvraag van zittende oorspronkelijke huurders categorie A of B 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 en 15 m², dan wordt aan de aanvraag geen prioriteit toegekend.

De aanvraag van een zittende huurder categorie A of B 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.

5.5 Maatregelen bij onderbezetting van patrimonium (MOB)

Alle huurders van Woonhaven die volgens de rationele bezettingsnormen 2 of meer slaapkamers op overschot hebben (VWC art 97bis§4) , worden verzocht zich in te schrijven voor een woning die beantwoordt aan hun actuele gezinssamenstelling.

De gebouwen die beperkt minimaal bezet worden verhuurd zoals omschreven in artikel 5.3.2 vallen hier niet onder.

De Raad van bestuur van Woonhaven heeft volgende aanpak vooropgesteld inzake maatregelen bij onderbezetting :

Alle huurders die onderbezet wonen volgens artikel 37 ter §1 van het KSH 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 5 km rond zijn huidige woning en waarvoor hij een vergelijkbare huurprijs zal betalen.

Aan de zittende huurders met bedoelde voorrang MOB, 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.

Wanneer de huurder een tweede maal niet ingaat op het voorstel of niet tijdig reageert, zal hij worden gesanctioneerd. Voor de huurders met een lopende huurovereenkomst van onbepaalde duur, afgesloten voor 1 maart 2017, zal een onderbezettingsvergoeding (2017 : 30 euro – jaarlijks te indexeren) worden aangerekend overeenkomstig artikel 56 van KSH

Voor de huurder met een lopende huurovereenkomst van bepaalde duur, afgesloten na 1 maart 2017, zal de huurovereenkomst worden opgezegd met een opzeggingstermijn van 6 maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst.

5.6 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 norm van de VWC overschreden is, overeenkomstig artikel 19,1^obis KSH, zal aan zijn inschrijving de verhoogde voorrang wegens overbezetting worden toegekend.

Woont de huurder overbezet 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 bezettingsnorm van Woonhaven (de SHM norm), zolang er maar steeds rekening wordt gehouden met de Vlaamse Woonnormen.

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 Vlaamse Woonnormen wordt hem opnieuw de verhoogde voorrang MOV toegekend.

6. Wijze van aanrekenen van de kosten en de lasten

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 Bijlage III bij het Kaderbesluit sociale huur.

1. Energieverbruik

Waterverbruik

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

Eengezinswoningen betalen rechtstreeks aan de waterleverancier.

Appartementen met gemeenschappelijke meters :

Bij de verdeling van het waterverbruik maken we 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.

2. 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. Alleen bij schoonmaak gebouwen, omgeving gebouw en het reinigen van de beerputten, verdelen we de kosten over alle 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

Afhankelijk van gebouw tot gebouw worden deze kosten aangerekend in de huurlasten of per afzonderlijke factuur aan de individuele huurder doorgerekend. Het betreft het tweejaarlijks wettelijk verplichte onderhoud dat ten laste valt van de huurder. Ook de kosten voor het wettelijk verplicht onderhoud en kuisen van de schouw vallen ten laste van de huurders.

Lift gebouw

Het is 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*. Naast dit deel van de verzekeringspremie omvat deze post ook de werkingskosten voor het behandelen van de schadegevallen.

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 alle betrokken woningen. 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.

3. 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.

4. Doorrekening naamplaatjes en uurtarieven

Woonhaven voorziet bij aanvang van een huurovereenkomst in haar service het opmaken en plaatsen van naamplaatjes voor de nieuwe huurder. Het zijn 1 tot 4 naamplaatjes, afhankelijk van het gebouw van verhuring (bel, brievenbus, kelder, lift). Dit werk wordt door onze eigen mensen geleverd.

Vanaf maart 2014 wordt deze kost doorgerekend omdat het specifiek toebehoort aan de huurder en geen vast element is eigen aan de woning. De prijzen zijn exclusief 6% btw.

Voor 2019 bedraagt de kostprijs voor het eerste naamplaatje € 20; voor elk bijkomend naamplaatje, tot een maximum van 3 naamplaatjes, komt er 7 euro bij. Wie dus bijvoorbeeld 2 naamplaatjes nodig heeft, betaalt dus 27 euro (excl. 6% BTW) of 28,62 euro (incl. 6% BTW).

- Totale kost 1ste naamplaatje (excl. 6% btw): € 20,90 (afgerond 20 €)
- Totale kost 2^{de} naamplaatje tot 4^{de} naamplaatje: € 7 per stuk (geen extra verplaatsing)

Afhankelijk van het aantal naamplaatjes nodig voor de woning, betaalt de klant voor 1 tot maximum 3 naamplaatjes. Maximum prijs bedraagt € 34 (excl. 6% BTW).

De vervanging van naamplaatjes bij zittende huurders werd al gefactureerd. De eenheidsprijs bedroeg tot op heden € 17,00. De prijs zal eveneens opgetrokken worden naar € 20 (excl. 6% BTW).

Indien van toepassing zal Woonhaven Antwerpen 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.

7. Overige bepalingen

Bijwonen

Voor zover dit in overeenstemming is met de bepalingen omtrent toewijzing zoals voorzien in het KSH en in het GTR betreffende toetreding tot een huurcontract, kan, onder strikte voorwaarden die voorafgaandelijk door de verhuurder worden nagekeken, en in de mate dat de bewoonbare oppervlakte van de woning dit toelaat, toestemming verleend worden tot bijwoning. De huurder dient hiertoe de door de verhuurder opgestelde procedure te volgen. Informatie kan opgevraagd worden bij de verhuurder.

Als tijdelijke bijwoner in de zin van artikel 92§3, 2° bis VWC 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.

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 52, § 2 KSH heeft de huurder uitsluitend recht op de sociale korting, vermeld in artikel 47 van het KSH, 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 (art. 38, lid 4 KSH).

Waarborgregeling (art. 37 KSH)

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.

Vanaf 1 maart 2014 heeft de huurder van een sociale huisvestingsmaatschappij het recht om de waarborg af te betalen:

- Hij stort één maand reële huurprijs als borg
- Het saldo van de waarborg zal samen met een administratieve vergoeding in maximaal 18 maanden moeten worden afbetaald

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

Buitenlands vermogensonderzoek

In het kader van de verstrengde eigendomsvoorwaarde opgenomen in het KSH tekent de kandidaat huurder, een toestemmingsfiche onderzoek buitenlands eigendom waarin uitdrukkelijk toelating wordt gegeven om zijn/haar persoonsgegevens en die van zijn/haar familieleden op te vragen en door te geven aan elke adviserende en/ of onderzoeksinstantie inzake vermogensonderzoek in binnen- of buitenland aangesteld door Woonhaven

De toestemming van de kandidaat huurder wordt gegeven op het ogenblik van toewijzingsbeslissing van een sociale huurwoning. De sociale dienst legt hiervoor een huisbezoek af

Dezelfde werkwijze wordt toegepast voor zittende huurders waarvan een vermoeden van geheel of gedeeltelijke volle eigendom of volledig vruchtgebruik in het buitenland aanwezig is.

De huurder die weigert om de toestemmingsfiche te ondertekenen wordt opgeroepen in verzoening voor de bevoegde Vrederechter

De weigering om mee te werken aan het onderzoek naar buitenlands eigendom, kan aanleiding geven tot een contractuele wanprestatie, die kan leiden tot de ontbinding van de sociale huurovereenkomst

8 Verhaal

De kandidaat-huurder of huurder die zich benadeeld acht door een beslissing betreffende materies vermeld in artikel 30 van het KSH 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 22, 1000 Brussel.

Voor Woonhaven Antwerpen cvba

Wouter Gehre
algemeen directeur

Fons Duchateau
voorzitter