

Intern Huurreglement

Woonhaven Antwerpen cvba

Verwijzend naar de gecodificeerde decreten over het Vlaams Woonbeleid van 17 juli 2020, kortweg de **Vlaamse Codex Wonen 2021 boek 6 sociale huur** en het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 ter uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen, kortweg het **uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen 2021 boek 6 sociale huur**, hebben het Directiecomité en de Raad van Bestuur van Woonhaven Antwerpen cvba van 13 juli 2021 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 14 juli 2021 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
- M.B. : Ministeriel besluit
- GTR : Gemeentelijk Toewijzingsreglement
- 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 toewijzingsvoorwaarden en -regels zoals vermeld in het BVCW.

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. 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 of tuin.

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

Artikel 6.12 BVCW 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 BVCW.

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

De inschrijving gebeurt aan de hand van het gezamenlijk inschrijvingsformulier (met de drie Antwerpse verhuurders), dat opgevraagd kan worden bij de verhuurder en waarmee de kandidaat zich inschrijft voor een sociale huurwoning in Antwerpen. Het ingevulde inschrijvingsformulier kan via post, elektronisch of op afspraak op het kantoor worden bezorgd.

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

Een geplande of bestaande procedure tot gezinshereniging dient 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 voorrangregels prioriteit mutatie overbezetting wegens overschrijden van de woonbezettingsnorm noch op de prioriteit mutatie rationale bezetting wegens overschrijden van de -rationele bezetting. Een kandidaat die frauduleuze verklaringen aflegt of bewust gegevens niet meedeelt omtrent zijn gezinssituatie wordt gesanctioneerd.

Deze woningkeuze kan ten allen tijde gewijzigd worden.

De inschrijvingsdatum blijft altijd behouden.

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.

1.3 Schraping 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 artikel 6.10 BVCW.

De raad van bestuur beslist in toepassing van artikel 6.10 BVCW 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 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 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.

1.4 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 6.10 lid 5 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);
- 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.

1.5 Actualisatie: hoe moet een kandidaat-huurder kandidaat blijven?

De actualisatie van de registers wordt doorgevoerd in overeenstemming met de hiertoe geldende bepalingen in het -BVCW 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, waarvan WHA gebruikt maakt. De kandidaat huurder is enkel verplicht te reageren bij foutieve gegevens of ingeval hij/zij de keuze en/of voorkeuren 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 6.12 BVCW.

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

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

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

3. Toewijzingsregels

3.1 Beslissingsorgaan

De toewijzing van een sociale woongelegenheden 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 WHA. De raad van bestuur neemt maandelijks kennis van de goedgekeurde lijst van toewijzingen. Enkel de versnelde toewijzingen op basis van artikel 6.25 §1 en §2 BVCW en de weigeringen op basis van artikel 6.24 BVCW worden geagendeerd en goedgekeurd door het directiecomité.

3.2 Toewijzingsregels

Artikel 6.18 en volgende van het BVCW leggen toewijzingsregels voor sociale woongelegenheden vast.

Daarnaast zal een kandidaat-huurder, die in rangorde aan de beurt komt voor een vergelijkbare woning in dezelfde wijk als waar hij momenteel door het OCMW/CAW tijdelijk (BSS) gehuisvest is, voor toewijzing van zijn huidige woning aan het DC worden voorgesteld. WHA zal aan het CAW/OCMW in ruil hiervoor een ander pand in de wijk toekennen.

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 BVCW artikel 6.18 en volgende.

Optionele voorrangsregel

Wonen in gemeente

De Raad van Bestuur heeft, in toepassing van 6.20 BVCW, beslist om, na toepassing van de verplichte voorrangsregels, 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, en geldt ook niet voor aanpasbare en rolstoelwoningenappartementen, 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 artikel 6.24 BVCW van toepassing zijn.

3.2.3 Versnelde toewijzing

De verhuurder kan in uitzonderlijke omstandigheden aan een kandidaat-huurder versneld een woongelegenheden toewijzen (door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18 t.e.m. artikel 6.23 van het BVCW, en in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.27 BVCW).

De beslissing om versneld een woongelegenheden toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op omstandigheden van bijzondere sociale aard (artikel 6.25 §1 BVCW). 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.6.25 §2 BVCW) 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 6.19, 6° BVCW 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.

4.1 De lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente (artikel 6.28 BVCW)

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 verhuur betreft van een woning na de aankoop van de woning, of na de oplevering van de bouw of de renovatie ervan.

4.2 De woonbehoefte van specifieke doelgroepen in de gemeente (artikel 6.29 BVCW)

Antwerpen heeft vier specifieke doelgroepen bepaald:

1. senioren (artikel 5 GTR)

Woningen voor senioren (zie opsomming in 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 6.20, lid 1, 9° VCW
- b. zittende huurders van 65 tot 69 die verplicht moeten verhuizen o.b.v. artikel 6.20, lid 1, 9°VCW
- 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 aan de onderste ledematen
- 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 overeenkomt 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.6.19, 1° BVCW zie opsomming in de 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 6.19, 1° BVCW (zie opsomming in 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. 6.19, 9° BVCW krijgt deze doelgroep een hoge voorrang die in rangorde geplaatst wordt na art 6.19, 4° BVCW.

5. Specifieke invulling voor bezettingsregels

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

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.

Per persoon mag een aparte kamer gevraagd worden.

5.2 Bijkomende bepalingen inzake rationele bezetting

5.2.1 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 (m.u.v. 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 (zie opsomming in bijlage 1 aan IHR)

5.2.2 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).

5.3 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 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.

5.4 Maatregelen bij onderbezetting van patrimonium (MOB)

Alle huurders van Woonhaven die volgens de rationele bezettingsnormen 2 of meer slaapkamers op overschot hebben (en als onderbezet worden beschouwd in uitvoering van artikel 6.30§1, eerste lid VCW), 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 5.2.2 vallen niet onder deze categorie.

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

Alle huurders die onderbezet wonen volgens artikel 6.65 BVCW 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 – jaarlijks te indexeren) worden aangerekend overeenkomstig artikel 6.2 BVCW.

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.

5.5 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 woonbezettingsnorm overschreden is, overeenkomstig artikel 6.19, 2^o BVCW, 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 woonbezettingsnorm.

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 rationele bezetting) en bij opnieuw overschrijden van de woonbezettingsnorm 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 de bijlage 27 van het BVCW.

De doorrekening van de periodieke vergoeding voor hernieuwbare energiesystemen overeenkomstig artikel 6.25 VCW wordt bepaald in lijn met artikel 6.60§5 van het BVCW.

6.1 Energieverbruik

6.1.1 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:

1 persoon = 1,00	4 personen = 2,80
2 personen = 1,80	5 personen = 3,00
3 personen = 2,40	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.

6.1.2 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.

6.2 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.

6.2.1 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).

6.2.2 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. Dit is ook het geval voor reiniging en/of vervangen van filters van ventilatiesystemen in de gebouwen waar dergelijke installatie aanwezig is.

6.2.3 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.

6.2.4 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.

6.2.5 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.

6.2.6 Beerputreiniging gebouw of meerdere eengezinswoningen

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

6.2.7 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.

6.2.8 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.

6.2.9 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.

6.3 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.

6.4 Facturatie naamplaatjes

Het aanpassen van naamplaatjes wordt aangerekend aan de huurder. Afhankelijk van het gebouw varieert dit van 1 tot 4 naamplaatjes (bel, brievenbus, kelder, lift).

De naamplaatjes worden gemaakt en opgehangen door een medewerker van WHA.

De aanrekening is als volgt:

6.4.1 Bij een nieuwe verhuring ("inhuring")

De nieuwe huurder betaalt per plaatje.

De kost van het eerste naamplaatje bedraagt € 20, per bijkomend plaatje wordt er € 7 aangerekend met een maximum van € 34 in totaal (telkens inclusief BTW).

De dienst Kandidatenbeheer laat bij de aanvaarding van het pand noteren welke naam er op de plaatjes moet komen en licht de huurder in dat dit nadien zal gefactureerd worden.

6.4.2 Lopende de huurovereenkomst (tijdens de verhuring, op vraag van de huurder)

De huurder vult een daarvoor voorzien document in.

De aanpassing kost €20 (inclusief BTW) per plaatje en wordt nadien gefactureerd aan de huurder.

Deze kosten worden jaarlijks geëvalueerd en zo nodig aangepast op basis van de materiaalkost en de uurlonen van de technische dienst. Er worden maximaal drie naamplaatjes aangerekend.

6.5 Periodieke vergoeding zonnepanelen (fotovoltaïsche zonne-energiesystemen)

Voor de gebouwen waarvoor dit van toepassing is zal WHA een voorschot aanrekenen op basis van de meest recente jaarlijkse afrekening.

7. Overige bepalingen

7.1 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 woonbezettingnormen 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 14 dagen bij één van de ouders verblijven, worden niet meegeteld voor de woonbezettingnorm van de woning.

Voor zover dit in overeenstemming is met de bepalingen omtrent toewijzing zoals voorzien in het BVCW 2021 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 bijwonen. 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 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 bijwoning wordt aanvaard aan de hand van de intentie bij melding van de tijdelijke bijwoning, en controleert of de intentie om aan een tijdelijke situatie tegemoet te komen is voldaan.

Bijvoorbeeld:

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

Indien de intentie niet wordt nageleefd, is de bijwoning 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.

7.2 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.

7.3 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

8. Verhaal

De kandidaat-huurder of 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 22, 1000 Brussel.

Voor Woonhaven Antwerpen cvba

Wouter Gehre

algemeen directeur

Els van Doesburg

voorzitter

