



WOONPUNT
MECHELEN

INTERN HUURREGLEMENT

januari 2020

INHOUDSTAFEL

INLEIDING	3
1. INSCHRIJVINGEN.....	4
1.1 Inschrijvingsregister.....	4
1.2 Actualisatie	4
1.3 Inschrijvingsvoorwaarden	5
1.4 Informatieplicht Woonpunt Mechelen	5
1.5 Doorsturen van kandidaturen naar andere maatschappijen	6
1.6 Voorkeur huurder.....	6
1.7 Informatieplicht van de kandidaat-huurder	7
1.8 Uitstel van toewijzing	7
1.9 Inschrijvingsbewijs.....	8
2. SCHRAPPING VAN EEN KANDIDATUUR.....	9
3. TOEWIJZING VAN DE SOCIALE HUURWONING	11
3.1 Bevoegd beslissingsorgaan	11
3.2 Procedure toewijzing	11
3.2.1 Algemeen	11
3.2.2 Groepsbezichtiging	11
3.2.3 Weigering van een aanbod.....	12
3.2.4 Aanvaarding van een aanbod	12
3.3 Weigering van toewijzing	12
3.4 De standaard voorrang - en toewijzingsregels	13
3.5 Absolute voorrangsregels	14
3.6 Herhuisvesting van huurders van het Sociaal Huis Mechelen, meer bepaald project Abeelstraat 134-136, cfr. artikel 37bis, §2.....	16
3.7 Optionele voorrangsregels	16
3.8 Versnelde toewijzing.....	16
3.9 Rationele bezetting	18

4.	INTERNE VERHUIS	18
4.1	Transfert	18
4.2	Mutatie.....	19
4.2.1	Mutatie renovatie	19
4.2.2	Mutatie rationele bezetting	20
4.2.2.1	Onderbezetting.....	20
4.2.2.2	Overbezetting	21
4.2.3	Mutatie wegens medische redenen.....	21
4.2.4	Versnelde mutatie wegens ernstige redenen	21
4.2.5	Verplichte mutatie	22
4.2.6	Mutatie omwille van gezinshereniging	22
4.2.7	Mutatie nieuw samengestelde gezinnen	22
5.	HUUROVEREENKOMST	23
5.1	Huurovereenkomst onbepaalde duur	23
5.2	Huurovereenkomst bepaalde duur	23
5.3	Opzeg door de verhuurder WPM.....	23
5.4	Opzeg door huurder	24
6.	HUURWAARBORG	24
7.	BEROEPSPROCEDURE	27
8.	KLACHTENPROCEDURE.....	29
9.	AANREKENING HUURLASTEN EN KOSTEN.....	30
10.	SPECIFIEK HUURREGLEMENT VOOR ADL-WONINGEN	31
10.1	Woningen gebouwd rond de ADL-centrale en toegewezen aan Pegode /zelfstandig wonen Mechelen – 16 woningen.....	31
	BIJLAGE I: LIGGING VAN DE ADL-WONINGEN OP OUD OEFENPLEIN.....	34
	BIJLAGE II: PATRIMONIUM	35
	BIJLAGE III: PRIVACY: WELKE INFORMATIE HEEFT WOONPUNT MECHELEN?	37

Inleiding

In uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997) werd op 12 oktober 2007 door de Vlaamse Regering een besluit goedgekeurd tot reglementering van het sociale huurstelsel (BS 7 december 2007). Dat besluit werd gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 (BS 17 maart 2008) en het BVR van 06 februari 2009 (BS 25 maart 2009) en het BVR van 04 oktober 2013.

Dat besluit, ook kaderbesluit genoemd, regelt de toewijzing en verhuring van sociale woningen gebouwd en/of verhuurd door de verschillende sociale huisvestingsactoren in Vlaanderen.

Het kaderbesluit en latere wijzigingen, te consulteren op www.vmsw.be, is integraal van toepassing en heeft voorrang op onderstaande regels mochten er bij interpretatie tegenstrijdigheden zijn vermeld.

De verhuurder van sociale woningen dient een intern huurreglement op te maken. Dit intern huurreglement is een openbaar document waarin Woonpunt Mechelen de aan haar specifieke situatie aangepaste concrete regels vastlegt. De openbaarheid van het intern huurreglement wordt gegarandeerd door overhandiging ervan aan de kandidaat-huurders bij afgifte van het inschrijvingsbewijs. Het intern huurreglement ligt ter inzage van de geïnteresseerden tijdens de normale openingsuren van de balie of na afspraak.

Het navolgend intern huurreglement is van toepassing op de woningen gebouwd en beheerd door CVBA Woonpunt Mechelen met maatschappelijke zetel te 2800 Mechelen, Lijsterstraat 6.

Het intern huurreglement werd goedgekeurd bij beslissing van de raad van bestuur.

1. Inschrijvingen

1.1 Inschrijvingsregister

Woonpunt Mechelen houdt een register bij waarin volgens de orde van de indiening van de aanvraag tot inschrijving, de kandidaat-huurders worden ingeschreven, met vermelding van de eventuele voorrangsregels, zoals hieronder vermeld. Als een kandidaat-huurder uit het register wordt geschrapt, wordt de reden van deze schrapping in het register bewaard tot de eerstvolgende actualisatie van het register werd voltooid.

Als een kandidaat-huurder een toewijzing aanvaardt dan wordt de datum van ondertekening van de huurovereenkomst, het gebied, het type pand en de pandcode in het register aangevuld.

De minister stelt de nadere regels en het model vast.

Om de controle over het register en de toewijzingen te kunnen uitoefenen, houdt Woonpunt Mechelen het register ter beschikking van de toezichthouder. Die heeft het recht een afschrift van het register te vragen.

Een schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ligt ter inzage van de kandidaat-huurder.

1.2 Actualisatie

De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven nog voldoen aan de inkomensvoorwaarde, behalve als deze controle werd uitgevoerd na 1 januari van het vorige kalenderjaar.

Het is enkel en alleen de bedoeling om de inkomensvoorwaarde te controleren. Voor de overige inschrijvingsvoorwaarden is het voldoende dat deze op moment van toewijzing worden afgetoetst. Zelfs als de kandidaat-huurder niet langer is ingeschreven in het bevolkingsregister is dat geen reden van schrapping. Wel kan dit indirect tot een schrapping leiden als de kandidaat-huurder geen ander adres (P/A, familie, Sociaal Huis, ...) heeft opgegeven, waardoor de oproep tot actualisering onbestelbaar terugkeert. Zie ook 2.1,^{o7}.

Bij de actualisatie van het inschrijvingsregister informeert de verhuurder de kandidaat-huurder over de woningen die hij in de toekomst te huur zal aanbieden, als die woningen niet automatisch binnen de voorkeur van de kandidaat-huurder vallen en als die kandidaat-huurder in zijn voorkeur qua ligging te kennen heeft gegeven een woning te wensen in de gemeente waarin die woningen gelegen zijn of in die gemeente woont of onder de toepassing valt van de voorrangsregels.

Als er woningen voor de eerste keer te huur zullen worden aangeboden, waarvan de verhuurder op 1 januari van het jaar waarin de laatste actualisatie plaatsvond nog niet op de hoogte was, en die daardoor niet aan de kandidaat-huurders werden aangeboden bij de inschrijving of bij de actualisatie, maakt de verhuurder dat zo snel mogelijk bekend door duidelijke affichering in de kantoren en eventueel door andere communicatiemiddelen.

Indien de SHM in de toekomst woningen voor de eerste keer te huur zal aanbieden, dient zij erop toe te zien dat alle kandidaat-huurders op voldoende wijze van die eerste verhuring op

de hoogte worden gebracht en de mogelijkheid hebben gekregen om zich voor die woning kandidaat te stellen.

1.3 Inschrijvingsvoorwaarden

Een natuurlijk persoon kan zich laten inschrijven in het register, als hij aan de volgende voorwaarden voldoet:

- Hij is meerderjarig;
- Hij beschikt, samen met zijn gezinsleden, niet over een inkomen in het referentiejaar, dat de volgende grenzen overschrijdt: 24.852 EUR voor een alleenstaande zonder personen ten laste, 26.934 EUR voor een alleenstaande gehandicapte en 37.276 EUR verhoogd met 2.084 EUR per persoon ten laste voor anderen. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd. In het kader van het leefbaarheidsplan kunnen de toewijzingsgrenzen verhoogd worden. Dit zijn de inkomensgrenzen die van toepassing zijn in 2019 en hebben betrekking op de inkomsten van 2016;
- Hij heeft samen met zijn gezinsleden geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland, tenzij het een in het Vlaams Gewest gevestigd campingverblijf betreft;
- Hij of een van zijn gezinsleden mag eveneens geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht;
- Hij is ingeschreven in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister;
- Minderjarigen die ontvoegd zijn en/of die begeleid zelfstandig wonen of gaan wonen, kunnen zich inschrijven als kandidaat-huurder;
- Indien de kandidaat gehuwd is en de inschrijving niet van toepassing is voor de wettelijke partner, moet een inleiding echtscheiding aan het dossier worden toegevoegd.

Bij de inschrijving meldt de persoon die zich wil inschrijven, wie als toekomstige referentiehuurder wordt aangeduid

De toezichthouder oefent het toezicht uit op deze verrichtingen.

1.4 Informatieplicht Woonpunt Mechelen

Op het ogenblik van de inschrijving deelt Woonpunt Mechelen aan de kandidaat-huurder het volgende mee:

1. de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;
2. de regel dat alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning zullen betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst, alsook de personen die op het ogenblik van de toetreding tot de lopende huurovereenkomst, aan de toelatingsvoorwaarden moeten voldoen;
3. de toewijzingsregels;

4. informatie over de types van woning die door de kandidaat-huurder rationeel bezet kunnen worden;
5. de kandidaat-huurder wordt ingeschreven voor een woning die voldoet aan zijn/haar gezinssamenstelling (volgens de normen van rationele bezetting omschreven in dit intern huurreglement). Aan een kandidaat-huurder die zich wil inschrijven voor een woning die niet voldoet aan de rationele bezetting, zal de woning slechts worden toegewezen aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert, voor zover er voor die woning geen andere kandidaat-huurders met een aangepaste rationele bezetting zijn ingeschreven;
6. de regel dat als er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend de kandidaat-huurder zich moet inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

Op het ogenblik van de inschrijving deelt Woonpunt Mechelen aan de kandidaat-huurder mee dat de kandidaat-huurder de mogelijkheid heeft om zijn kandidatuur door de sociale huisvestingsmaatschappij te laten bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn.

De maatschappij maakt de keuze om kandidaat-huurders niet op de hoogte te brengen van de beslissing om de optionele voorrangregels te hanteren en de voorrangregels ook toe te passen voor kandidaat-huurders van andere verhuurders, vermits het intern huurreglement ter beschikking wordt gesteld van de kandidaat-huurders.

1.5 Doorsturen van kandidaturen naar andere maatschappijen

Als een kandidaat-huurder gebruik maakt van het verzoek om zijn kandidatuur te laten bezorgen aan een andere sociale huisvestingsmaatschappij, bezorgt de sociale huisvestingsmaatschappij binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de inschrijving de kandidatuur aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in deze gemeente of in de aangrenzende gemeenten actief zijn. Mits akkoord van de kandidaat-huurder, en voor zover beschikbaar, bezorgt de sociale huisvestingsmaatschappij aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen binnen dertig dagen na de inschrijving een dossier met de inschrijvingsvoorwaarden en een afschrift van de bewijsstukken. De andere sociale huisvestingsmaatschappij stuurt de betrokken kandidaat-huurder binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de ontvangst van de kandidatuur een ontvangstmelding van het verzoek en meldt dat de kandidaat-huurder de voorkeur kan aangeven binnen een termijn die de andere sociale huisvestingsmaatschappij bepaalt. De kandidaat-huurder ontvangt het inschrijvingsbewijs als hij die voorkeur heeft aangegeven.

1.6 Voorkeur huurder

De kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven. In samenhang hiermee kan hij de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen. In dit kader geeft Woonpunt Mechelen toelichting bij de huurprijsberekening en de huurprijzen van de woningen van het gekozen type met de gekozen ligging. De desgevallend opgegeven maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari geactualiseerd.

Woonpunt Mechelen kan die voorkeur van de kandidaat-huurder weigeren als die ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt of als die voorkeur een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft. Mantelzorgers kunnen een meer gerichte keuze maken.

De kandidaat-huurder kan één gebied of het ganse patrimonium (zie bijlage II) aanduiden bij inschrijving. Wanneer hij een gebied kiest, heeft hij de garantie een toewijzing te krijgen binnen dit gebied, maar niet in een welbepaalde straat noch voor een welbepaald pand. Wel kan de zittende kandidaat-huurder zijn voorkeur gebieden opgeven. Hier zal dan bij toewijzing zoveel mogelijk rekening mee gehouden worden.

Bij de voorkeur naar type woning toe wordt uitgegaan van de gezinssamenstelling en de bezettingsgraad.

Een verhuis naar een gelijkvloers pand kan enkel gevraagd worden door huurders met medische motieven, steeds gestaafd door een attest van een arts.

Ook een kandidaat-huurder kan enkel een gelijkvloers of pand met lift vragen mits voorleggen van een medisch attest.

Een medisch attest dat stelt dat er geen trappen aanwezig mogen zijn omwille van immobiliteit, sluit de toewijzing van een woning meteen ook uit.

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur enkel wijzigen op het moment van actualisering of omwille van gegronde redenen, die nog niet konden worden gemeld bij het inschrijving of bij de laatste actualisering. Gegronde redenen zijn: 1/ wijziging in de gezinssamenstelling die tot gevolg hebben dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft; 2/ een wijziging van de situatie die een invloed heeft op de prioriteiten bij toewijzing. Op die momenten behoudt de kandidaat-huurder zijn inschrijvingsdatum.

1.7 Informatieplicht van de kandidaat-huurder

Als Woonpunt Mechelen de exacte gezinssamenstelling niet kan verkrijgen via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, deelt de kandidaat-huurder de exacte gezinssamenstelling mee aan Woonpunt Mechelen op het ogenblik van de inschrijving.

De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving aan Woonpunt Mechelen de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

Als na de inschrijvingsdatum de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder wijzigt, moet de kandidaat-huurder dit binnen een maand na de wijziging medelen aan Woonpunt Mechelen.

1.8 Uitstel van toewijzing

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde* redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd, max. 1 jaar, geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Als blijkt dat de verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

*gegronde redenen zijn:

- gevangenis/gemeenschapstehuizen

- net nieuw huurcontract afgesloten op privémarkt, *max. 1 jaar tussen datum ondertekening contract privémarkt en eventuele startdatum contract Woonpunt Mechelen.*

- medische/psychische redenen

Elk dossier wordt apart behandeld en intern besproken. In alle gevallen wordt het dossier maximaal 1 jaar "on hold" gezet.

1.9 Inschrijvingsbewijs

De kandidaat-huurder ontvangt een inschrijvingsbewijs, waarin het volgende wordt vermeld:

1. de inschrijvingsdatum;
2. het inschrijvingsnummer;
3. de voorkeur;
4. de dagen en uren waarop de schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ter inzage ligt;
5. in voorkomend geval het verzoek van de kandidaat-huurder om zijn kandidatuur te laten bezorgen door Woonpunt Mechelen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in de gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn;
6. het verhaalrecht dat de kandidaat-huurder of huurder die zich benadeeld acht door de beslissing van Woonpunt Mechelen kan indienen bij de toezichthouder en de melding van het klachtrecht dat de kandidaat-huurder heeft. Op elke briefwisseling hieromtrent staat de beroepsprocedure vermeld;
7. de gevallen waarin Woonpunt Mechelen tot schrapping uit het inschrijvingsregister overgaat;
8. de melding dat de kandidaat-huurder door zijn inschrijving de toestemming geeft aan Woonpunt Mechelen om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit te verkrijgen;
9. de melding dat de kandidaat-huurders de sociale huurwoning pas kunnen betrekken als ze op het ogenblik van toewijzing van de sociale huurwoning of toetreding tot de lopende huurovereenkomst voldoen aan de toelatingsvoorwaarden;
10. de contactgegevens van het agentschap Wonen-Vlaanderen;
11. de melding op welke wijze openbaarheid wordt gegeven aan het interne huurreglement.

2. Schraping van een kandidatuur

2.1. Tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister wordt overgegaan in de volgende gevallen:

- 1° Als de kandidaat-huurder een woning die hem aangeboden wordt, heeft aanvaard;
- 2° Als bij actualisatie blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden (enkel inkomensvoorwaarde);
- 3° Als, op het ogenblik dat een woning aan de kandidaat-huurder wordt aangeboden, blijkt dat hij niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;
- 4° Als de kandidaat-huurder werd ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die door hem te kwader trouw werden afgelegd of gegeven;
- 5° Als de kandidaat-huurder daar schriftelijk om verzoekt;
- 6° Bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een pand door de verhuurder wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een ander pand een periode verlopen is van ten minste drie maanden. De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een ander pand de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering 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 werd gedaan, om te reageren.

Tijdens de periode van drie maanden tussen twee aanbiedingen als vermeld in het eerste lid, 6°, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen 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.

De kennisgeving door Woonpunt Mechelen aan de kandidaat-huurder dat het een tweede aanbod betreft en dat hij bij een eventuele weigering of niet-reageren, zal geschrapt worden uit het register van de kandidaat-huurders wordt schriftelijk bevestigd.

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.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Als blijkt dat de verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

- 7° Woonpunt Mechelen kan omwille van gegronde redenen afzien van de toepassing van de schrappingsgrond in geval van tweede weigering of tweemaal niet-reageren. De toezichthouder oefent het toezicht uit op die afwijking.

Woonpunt Mechelen beslist om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisatie van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat hij de brief bij actualisatie van het register of bij het aanbod van een woning, verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

De datum van schrapping is de datum waarop Woonpunt Mechelen de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.

2.2 Als de kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, wordt de volgende procedure gevolgd:

- 1° Als slechts een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;
- 2° Als verschillende kandidaat-huurders de inschrijvingen willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. Zijn wettelijke of feitelijke partner krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 7, eerste lid, en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven. De andere kandidaat-huurders worden opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer.

3. Toewijzing van de sociale huurwoning

3.1 Bevoegd beslissingsorgaan

Een sociale huurwoning wordt toegewezen door het beslissingsorgaan van Woonpunt Mechelen of door de persoon of de personen die het beslissingsorgaan daartoe aanstelt.

Het directiecomité beslist op basis van de lijsten van batig gerangschikte kandidaten en de verslagen opgesteld door de dienst huurderswerking, over de definitieve toewijzingen.

De aangestelde dient telkens de nodige stavingstukken (vb. toewijzingslijsten, afwijkingen, technische verslagen) omtrent de toewijzing mee voor te leggen met het dossier. Indien een kandidaat niet aangewezen wordt, dient een motivatie gegeven te worden.

3.2 Procedure toewijzing

3.2.1 Algemeen

Er wordt een lijst getrokken voor batig gerangschikte kandidaten voor een bepaald pand. De eerste op de lijst wordt aangeschreven. Indien deze eerste aangeschrevene het pand niet wenst, zal de volgende aangeschreven worden.

Een aanbod in kader van een transfert, mutatie rationele bezetting of mutatie omwille van medische redenen kan worden tegengehouden, indien er vastgesteld wordt dat er ernstige achterstallen zijn. Dienst Huurderswerking zal in dit geval contact opnemen met de huurder over het aanzuiveren van de achterstal.

Telkens zullen ook eerst de vragen tot mutatie-renovatie worden nagekeken en besproken binnen de dienst Huurderswerking.

3.2.2 Groepsbezichtiging

Deze werkwijze wordt hoofdzakelijk bij overbezetting/ renovatie toegepast. Al is het wel mogelijk deze werkwijze door te trekken, vb. panden die moeilijk te verhuren zijn.

De werkwijze is als volgt:

- I.k.v. renovatie/ overbezetting:

Elk pand dat vrijkomt en, cfr. de VWC geschikt is voor min. 6 personen, wordt aangeboden. Alle gezinnen, waarvan de gezinssamenstelling voldoet aan de VWC norm van het pand, ontvangen een uitnodiging. De kandidaten worden gelijktijdig op 1 zelfde moment uitgenodigd om het pand te bezichtigen. Degene die het pand wensen te huren, dienen dit schriftelijk aan te geven. De huurder die het langst bij Woonpunt Mechelen huurt, krijgt het pand dan toegewezen.

- In geval van moeilijke verhuurbare panden:

Dit is dezelfde werkwijze als beschreven in punt 3.2.1 Algemeen, behalve dat er hier, vb. de eerste 10 kandidaten gelijktijdig worden uitgenodigd.

3.2.3 Weigering van een aanbod

Indien een kandidaat-huurder een aanbod weigert, dient hij/zij hiervan de reden schriftelijk met vermelding van datum door te geven. Indien de kandidaat niet binnen de 16 dagen reageert, zal het aanbod automatisch worden afgesloten. Geen reactie zal worden beschouwd als zijnde een weigering.

3.2.4 Aanvaarding van een aanbod

Indien de kandidaat-huurder wel wenst in te huren dan zal de dienst Huurderswerking de toelatingsvoorwaarden aftoetsen via KSZ, en het dossier volledig in orde brengen en agenderen op het eerstvolgende directiecomité.

Bij goedkeuring door het directiecomité spreekt de dienst Huurderswerking, een datum af om de huurovereenkomst te komen ondertekenen, en de afspraken m.b.t. de betaling van de waarborg. De waarborg kan voldaan worden door volledige volstorting, d.m.v. een afbetalingsplan of vervangen worden door een waarborg van het Sociaal Huis. Dit wordt besproken door de sociale dienst bij het sociaal onderzoek. Bij ondertekening zal een datum gegeven worden waarop de plaatsbeschrijving doorgaat en de sleutels in ontvangst genomen kunnen worden.

Bij de ondertekening van de huurovereenkomst worden volgende zaken meegegeven:

- een reglement van inwendige orde (1 ondertekend exemplaar blijft in het huurderdossier);
- een attest dienstig voor de dienst bevolking;
- een huurberekening met overschrijving;
- eventueel een SEPA-mandaat;
- afspraak staat van goed;
- Boekje ZieZo!
- Kennisname VWC
- EPC

3.3 Weigering van toewijzing

De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is of geweest is en:

1. van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 98, § 3, 2°, van de Vlaamse Wooncode;
2. die de woning van de verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan de verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost. In afwijking hiervan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW/Sociaal Huis Mechelen of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder. Als blijkt dat de verhuurder toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd.

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

De verhuurder is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht.

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

3.4 De standaard voorrang - en toewijzingsregels

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem zoals hieronder vermeld.

Woonpunt Mechelen is een erkende sociale huisvestingsmaatschappij. Het toewijzingssysteem (in het kaderbesluit ook vernoemd als "het eerste toewijzingssysteem") is bijgevolg van toepassing voor wat de standaard voorrang- en toewijzingsregels betreft zoals die hierna integraal worden overgenomen.

In het eerste toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met:

1. de rationele bezetting van de woning;
2. de absolute voorrangregels;
3. de optionele voorrangregels;
4. de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Voorafgaand aan de toewijzingen geeft Woonpunt Mechelen een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium, rekening houdend met het vooropgestelde aantal bewoners. Die invulling wordt opgenomen in het interne huurreglement.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en 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.

Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels.

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezetting als een huurder tijdelijk wordt geherhuisvest in het kader van renovatie- of aanpassingswerken. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, nageleefd, met behoud van de toepassing van artikel 5, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

De verhuurder wijkt af van de rationele bezetting als zijn huurder moet geherhuisvest worden ten gevolge van het bewonen van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, en als er op korte termijn geen aanbod kan worden gedaan van een woning die voldoet aan de rationele bezetting. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, nageleefd.

3.5 Absolute voorrangsregels

In het eerste toewijzingssysteem is Woonpunt Mechelen verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

1. de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is;
2. de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode;
3. de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;
4. de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, vierde lid, zijnde: de kandidaat-huurder krijgt een voorrang als hij in het gelijk werd gesteld door de toezichthouder, naar aanleiding van de hiernavolgende beslissingen
 - o de beslissing van de verhuurder om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
 - o de beslissing van de verhuurder om de toewijzing van een woning te weigeren aan de kandidaat-huurder;

5. de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3 en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, moet worden gehuisvest;
6. de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, vijfde en zesde lid, is nagekomen;
7. de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid;
8. de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, op de datum waarop dat overeenkomstig artikel 20, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode in een proces-verbaal werd vastgesteld;
9. de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die :
 - a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
 - b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnen structuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;
10. de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan;
11. de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.
 - Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben. Bovendien wordt de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5° en 6°, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschikt verklaring heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7. De voorrang, vermeld in het eerste lid, 7°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de kennisneming van de akte van onteigening of de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van een minnelijke aankoop, heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7.
 - Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 3°, beantwoordt, kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.
 - Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 5° of 6° beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot

toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

3.6 Herhuisvesting van huurders van het Sociaal Huis Mechelen, meer bepaald project Abeelstraat 134-136, cfr. artikel 37bis, §2

De raad van bestuur heeft op 09.01.2020 beslist om in het intern huurreglement de mogelijkheid te voorzien voor herhuisvesting van huurders van het Sociaal Huis te Mechelen. Meer bepaald betreft het de huurders van Abeelstraat 134 -136 te 2800 Mechelen. Deze beslissing tot herhuisvesting van deze huurders is beperkt tot een periode van 12 maanden vanaf 09.01.2020.

3.7 Optionele voorrangsregels

Lokale toewijzingsregel in het kader van lokale bindingsfactoren voor het sociaal patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappijen op het grondgebied Mechelen.

Het Gemeentelijk Toewijzingsreglement is goedgekeurd op 24 maart 2015.

- De kandidaat-huurder die gedurende de laatste 6 jaar voor de toewijzing minimum 3 jaar aaneensluitend in Mechelen woont of heeft gewoond OF
- De kandidaat-huurder die op het moment van de toewijzing tewerkgesteld is in Mechelen, of werk maakt van een doorgedreven en geloofwaardig activeringstraject in Mechelen, te staven met een beslissing van het OCMW/Sociaal Huis Mechelen.
- Lokale toewijzingsregels voor het patrimonium van Woonpunt Mechelen voorbehouden voor 65-plussers. De toewijzingsregels zijn van toepassing op de woningen die gerealiseerd zullen worden op perceel 1 binnen de vernieuwde Mahatma Gandhivijk, gesitueerd aan huidig adres: Mahatma Gandhistraat nummers 49 – 51. Voorrang wordt gegeven in functie van het feit of de kandidaat-huurder al dan niet tot de prioritaire doelgroep behoort. Of de kandidaat-huurder tot de prioritaire doelgroep behoort, wordt bepaald door leeftijd. Voorrang wordt gegeven aan kandidaat-huurders die 65 jaar zijn of ouder. Bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is.

Vervolgens geldt de chronologie van inschrijving om te bepalen welke kandidaat in aanmerking komt voor de toewijzing.

3.8 Versnelde toewijzing

1. De verhuurder kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels.

De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

De toezichthouder oefent het toezicht uit op het versneld toewijzen. Als blijkt dat de verhuurder versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij

beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem wordt voorgelegd.

2. Het OCMW/Sociaal Huis Mechelen 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/Sociaal Huis Mechelen 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 centrum voor algemeen welzijnswerk kan ten behoeve van de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen :

- 1° 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;
- 2° 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.

De aanvragen, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, kunnen alleen ingediend worden bij een verhuurder die het toewijzingsysteem toepast.

De verhuurder kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29bis, aangeboden worden door de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

De verhuurder kan het verzoek alleen weigeren als :

- 1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- 2° niet wordt voldaan aan de voorwaarde, vermeld in het zesde lid;
- 3° hij in het jaar van de aanvraag al 5 % toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid;
- 4° in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 5% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

Het percentage van 5 % wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt. De toewijzingen in het kader van de herhuisvesting omwille van renovatie worden

niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het aantal toewijzingen.

3. De versnelde toewijzing kan alleen als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

3.9 Rationele bezetting

Begrip:

Rationele bezetting: de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen;

Bij de inschrijving van kandidaat-huurders zal hen worden meegedeeld welk type woongelegenheden is aangepast aan hun gezinssituatie. Als een kandidaat absoluut wil inschrijven voor een grotere woongelegenheden dan waar hij volgens de regels van dit interne huurreglement voor in aanmerking komt, zal hij daarvoor ingeschreven worden, maar wordt hem op voorhand meegedeeld dat hij enkel bij uitputting van de reguliere kandidaten in aanmerking kan komen voor een toewijzing.

Toewijzingstabel:

	STUDIO	A1	A2	A3	A4	W1	W2	W3	W4	W5	W6
ALLEENSTAANDE	X	X	X			X					
KOPPEL		X	X			X	X				
KOPPEL/ ALLEENSTAANDE + 1 KIND			X				X				
KOPPEL/ ALLEENSTAANDE + 2 KIND.				X				X			
KOPPEL/ ALLEENSTAANDE + 3 KIND.					X				X		
KOPPEL/ ALLEENSTAANDE + 4 KIND.										X	
KOPPEL/ ALLEENSTAANDE + 5 KIND.											X

Het toestaan van een gemotiveerde afwijking op de rationele bezetting behoort tot de bevoegdheden van het directiecomité, temeer voor de rolstoelaangepaste appartementen op de Kruisbaan en de gelijkvloerse woningen op Schorsevelden.

Indien geen geschikte kandidaat-huurders meer voorhanden zijn die beantwoorden aan de vooropgezette rationele bezettingsgraad, wordt vervolgens stapsgewijs uitgekeken naar de groep belangstellenden, waarvan de gezinssamenstelling één bewoner minder telt.

4. Interne verhuis

4.1 Transfert

De huurder kan onmiddellijk na het ondertekenen van zijn huurcontract, en mits betaling van een werkingskost van €300, een aanvraag doen voor een ander pand. De werkingskosten, cfr. KSH 4/10/2013, bijlage III, art.1 §1, tweede lid, omvatten:

1. €150 wordt aangerekend bij inschrijving:

- Inschrijving in het register
- Voorcontrole n.a.v. inschrijving
- Opmaak van het verslag

2. €150 wordt aangerekend na toewijzing:

- Voorcontrole n.a.v. toewijzing
- Opmaak van het huurcontract

De transfert volgt de gewone rangorde van de andere kandidaat-huurders.

Procedure transferten

- standaard aanvraagprocedure (volgnummer zoals kandidaat-huurders)
- toewijzingsprocedure: huurder dient afgetoetst te worden op alle toelatingsvoorwaarden, behalve de inkomstenvoorwaarden.
- huisbezoek en verslag door de dienst Huurderswerking - Sociale Dienst
- huurder zegt op met één maand en betaalt nieuwe waarborg.
- huurder heeft geen huurachterstal of achterstallige facturen van meer dan 10 euro
- huurder heeft het pand als een goed huisvader beheerd en onderhouden.

4.2 Mutatie

Naar mutaties toe doen zich verschillende mogelijkheden voor:

4.2.1 Mutatie renovatie

1. Als een sociaal woonproject renovatiewerkzaamheden omvat, informeert de verhuurder de bewoners op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs, de waarborg en de eventuele noodzaak van een tijdelijke of definitieve verhuizing.

Als de sociale huurwoning herstellingen nodig heeft die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, duldt de huurder die zonder vergoeding, ongeacht de ongemakken die hij ervan ondervindt, en ook al moet hij gedurende de herstellingen het genot derven van een gedeelte van de woning.

Als die herstellingen langer dan veertig kalenderdagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

2. De huurder stemt in met een herhuisvesting als de verhuurder dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht. De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. De huurder hoeft bij de herhuisvesting niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde. Bij een herhuisvesting wegens renovatie, zal de verhuurder, in de mate van het mogelijke, een aanbod doen, steeds cfr. de Vlaamse Wooncode normeringen inzake oppervlakte.

Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen. De huurder kan ook tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen. Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een

plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning en de waarborgregeling. Als de tijdelijke herhuisvesting plaatsvindt in een sociale huurwoning, mag de te betalen huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden niet hoger liggen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt.

Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden is de huurder verplicht om terug te keren naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten. Als dat niet het geval is, verhuist de huurder naar een andere woning van de verhuurder. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen met toepassing van artikel 10. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg. Als de verhuurder en de huurder overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel kan bezetten, wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.

Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen. In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

4.2.2 Mutatie rationele bezetting

4.2.2.1 Onderbezetting

Indien er een wijziging is in de gezinssamenstelling, waardoor het aantal personen vermindert, en er is minstens 1 slaapkamer die niet wordt gebruikt, kan de huurder verhuizen naar een pand aangepast aan de huidige gezinssamenstelling.

De raad van bestuur van Woonpunt Mechelen besliste, op 7/09/2017, volgende aanpak.

Alle huurders die onderbezet wonen volgens artikel 37§ 1 van het Kaderbesluit Sociale Huur, en nog geen aanvraag tot verhuis hebben gedaan, ontvangen een brief met de vraag zich in te schrijven voor een vrijwillige mutatie. Woonpunt Mechelen streeft ernaar zoveel mogelijk huurders via vrijwillige mutatie te herhuisvesten.

Weigert de huurder zich in te schrijven of reageert hij niet binnen de vooropgestelde termijn van 16 kalenderdagen, zal Woonpunt Mechelen de huurder twee keer een valabel aanbod doen. Tussen elk aanbod zit een termijn van minimum 3 maanden.

De definitie van een valabel aanbod staat beschreven in artikel 37ter van het Kaderbesluit Sociale Huur.

- De woning voldoet aan de rationele bezetting. M.a.w. als de huurder en zijn gezinsleden er wonen, is de woning niet onderbezet of overbezet.
- De woning ligt maximaal 5 kilometer van het de woning die de huurder nu bewoont.
- De totale kostprijs is even hoog of lager dan de kostprijs nu. Dit is de huurprijs verhoogd met de huurlasten en het individueel verbruik.

Indien de huurder elk valabel aanbod weigert, zal Woonpunt Mechelen de huurder sanctioneren.

Huurders met een overeenkomst van voor 1 maart 2017 zullen verplicht zijn een onderbezettingsvergoeding te betalen. Deze onderbezettingsvergoeding bedraagt 30 euro (jaarlijks te indexeren) per maand voor elke slaapkamer te veel. Vb. Een huurder die alleen woont in een woning met 4 slaapkamers, zal maandelijks een bedrag van 60 euro, bovenop de maandelijksse huur dienen te betalen.

Huurders met een overeenkomst van na 1 maart 2017 krijgen de opzeg van hun overeenkomst. Deze huurders worden pas 9 jaar na aanvang van het huurcontract afgetoetst aan de rationeel bezetting en aan de inkomensvoorwaarden.

4.2.2.2 Overbezetting

Bij een overbezetting die tot stand kwam door wijzigingen in de gezinssamenstelling na inhuren, kan alleen bij overschrijding van de bezettingsnorm cfr. Vlaamse Wooncode, de prioriteit mutatie overbezetting toegekend worden.

Als een huurder dient te worden geherhuisvest ten gevolge van de overbevolking van een woning, en als op korte termijn geen woning, die voldoet aan de rationele bezetting norm, kan worden vrijgemaakt, tracht Woonpunt Mechelen een oplossing binnen het patrimonium aan te bieden. Deze oplossing kan een mutatie zijn naar een groter pand, dat weliswaar niet voldoet aan de rationele bezetting, maar wel cfr. De bezettingsnorm van de Vlaamse Wooncode, en dit de woonsituatie toch al leefbaarder maakt.

In het kader van overbezetting dient de huurder mee te werken aan de herhuisvesting teneinde de overbezetting ongedaan te maken. Indien de huurder weigert hieraan mee te werken, wordt dit beschouwd als een ernstige tekortkoming van de huurderverplichtingen, en kan leiden tot de opzeg van het huurcontract.

Huurders met een overeenkomst van na 1 maart 2017 krijgen de opzeg van hun overeenkomst. Deze huurders worden pas 9 jaar na aanvang van het huurcontract afgetoetst aan de rationele bezetting en aan de inkomensvoorwaarden.

4.2.3 Mutatie wegens medische redenen

Huurders die met een medische problematiek te kampen hebben waardoor het moeilijk/onmogelijk wordt in het huidig pand te blijven, kunnen aanspraak maken op een mutatie om medische redenen (bijvoorbeeld geen trap meer kunnen doen). Deze mutatie wordt enkel toegestaan indien we over een attest van een geneesheer of specialist beschikken. Wanneer arts/specialist aangeeft dat er geen trappen meer kunnen gedaan worden is de toewijzing van een woning ook meteen uitgesloten gezien er in de woningen telkens een trap aanwezig is (m.u.v. Schorsevelden).

4.2.4 Versnelde mutatie wegens ernstige redenen

Indien het voor een huurder echt onmogelijk wordt om nog te blijven wonen én een verhuis kan verhelpen aan de problematiek, is er sprake van een mutatie omwille van ernstige redenen. Dit kan enkel na een uitgebreid verslag vanuit de dienst Huurderswerking én na goedkeuring van het directiecomité.

4.2.5 Verplichte mutatie

De verschillende vormen van verplichte mutatie zijn:

- Omwille technisch verslag: het gaat hier om huurders die in een pand wonen waarvan de technische kwaliteit dermate slecht is dat een verhuis zich opdringt.
- Indien niet voldaan wordt aan de rationele bezetting en er is sprake van overbewoning, volgens de bezettingsnormen van de Vlaamse Wooncode, dan moet de verhuurder initiatief nemen. Indien de huurder zelf geen enkel initiatief neemt om te kunnen verhuizen, kan deze verplicht worden te verhuizen. Zie ook 4.2.2
- Als meerdere mensen een rolstoelaangepast appartement betrekken, en de rolstoelpatiënt (= niet de referentiehurder) verlaat het appartement of komt te overlijden, zullen de overige bewoners een aanbod ontvangen voor een, niet aangepast appartement, geschikt voor de gezinssamenstelling. Deze huurders krijgen een verhoogde prioriteit om zo een rolstoelaangepast appartement vrij te maken voor een kandidaat-huurder die nood heeft aan een aangepast appartement.

4.2.6 Mutatie omwille van gezinshereniging

Indien de kandidaat-huurder zijn gezinshereniging heeft aangekondigd tijdens het indienen van de aanvraag, wordt hij ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging. Indien hij op het moment van toewijzing nog steeds alleen is, kan een prioritaire toewijzing gebeuren voor een pand dat voldoet aan de rationele bezetting zoals ze zich op dat ogenblik in realiteit – voor aanvrager en de gezinsleden die al in België zijn - voordoet. Indien de gezinshereniging dan een feit is, krijgt hij voorrang voor een toewijzing naar een aangepast pand.

4.2.7 Mutatie nieuw samengestelde gezinnen

Als er overbevolking wordt gecreëerd cfr. de bezettingsnorm van de Vlaamse Wooncode, krijgt de huurder de prioriteit mutatie rationele bezetting. Zie ook 4.2.2

4.2.8 Mutatie van studio naar appartement

Kandidaat-huurders huren soms een studio omdat dit het eerste aanbod is en zij dringend huisvesting nodig hebben. Indien zij na 2 jaar bewoning willen verhuizen naar een appartement met 1 slaapkamer wordt dit als een mutatie beschouwd. Indien de huurder het aangeboden appartement weigert, wordt zijn aanvraag als een transfert beschouwd.

5. Huurovereenkomst

5.1 Huurovereenkomst onbepaalde duur

Contracten van onbepaalde duur gelden nog voor alle lopende contracten, afgesloten voor 1 maart 2017. Ook wie al huurder was voor 1 maart 2017 en nadien verhuist naar een andere woning binnen het patrimonium, of naar een woning van een andere verhuurder door een renovatie, krijgt opnieuw een contract van onbepaalde duur.

5.2 Huurovereenkomst bepaalde duur

Nieuwe huurovereenkomsten, afgesloten na 1 maart 2017, hebben een beperkte duur van 9 jaar. Na de eerste 9 jaar wordt het contract telkens automatisch verlengd voor 3 jaar, tenzij er een opzeggrond is.

5.3 Opzeg door de verhuurder WPM

De verhuurder zegt de huurovereenkomst, onbepaalde duur, op tijdens en na de proefperiode in de hierna vermelde gevallen:

1. Als de huurder tijdens de huurovereenkomst een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden;
2. Als de huurder tijdens de huurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt 5 jaar;
3. Als er bij de huurder een ernstige of blijvende tekortkoming is met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit zijn huurovereenkomst. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden;
4. Als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden;

Bijkomend volgen hier de opzeggronden voor de huurcontracten van bepaalde duur.

5. Als bij een huurprijsaanpassing op 1 januari voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling I van hoofdstuk VIII, blijkt dat de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs van de woning, zal betalen en dat zijn inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens.
6. De woning is onderbezet.

Bevindt de huurder zich in één van deze situaties? Dan wordt de huurovereenkomst van bepaalde duur niet verlengd. De opzegbrief wordt 6 maanden voor het verstrijken van de huurovereenkomst verstuurd.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de verhuurder met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven. Die opzegging geldt voor alle huurders.

5.4 Opzeg door huurder

De huurder kan op elk moment de huurovereenkomst opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor hem.

Voor de laatste huurder, die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, voor de andere huurders die de huurovereenkomst opzeggen, geldt geen opzeggingstermijn. De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven.

Indien een huurder opzegt omwille van een verhuis naar een woonzorgcentrum of residentiële opvang personen met een handicap, geldt een opzegtermijn van 1 maand.

Als een huurder die niet gehuwd is met een andere huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, en als hij nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. Als een huurder die gehuwd is met een andere huurder en de sociale huurwoning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt op voorwaarde dat de overblijvende huurder aantoonbaar dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is.

De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige stavingstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de verhuurder worden gebracht. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van het neerleggen van de stavingstukken door de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

6. Huurwaarborg

De waarborgregeling, vermeld in artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen in het kader van dit besluit. De basis voor de berekening van de waarborgsom is ofwel de basishuurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling I van hoofdstuk VIII, ofwel de contractuele huurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling II van hoofdstuk VIII.

De waarborg dient in handen van Woonpunt Mechelen te worden gestort en niet geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder.

Sinds 1 januari 2009 worden de huurwaarborgen beheerd door de VMSW in plaats van door een gewone bankinstelling. Dit heeft geen enkel negatief gevolg voor de huurder.

In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de basishuurprijs, met een jaarlijks te indexerende beperking (in 2016 is deze gelijk aan 930 euro). De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten dewelke integraal aan de huurder zullen toekomen.

Woonpunt Mechelen bezorgt jaarlijks aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogt met de gekapitaliseerde intresten.

De waarborgen die in handen van Woonpunt Mechelen werden gestort ter uitvoering van huurovereenkomsten die werden afgesloten voor 1 januari 1985, brengen in hoofde van de huurder intresten op vanaf 1 januari 2008, tegen de minimale intrestvoet. Die intresten worden gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst. De intresten op de waarborgen die in handen van Woonpunt Mechelen werden gestort ter uitvoering van de huurovereenkomsten die werden afgesloten vanaf 1 januari 1985, worden vanaf 1 januari 2001 gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst. Vanaf 1 januari 2008 bedraagt de toepasselijke intrestvoet minimaal de in § 2, tweede lid, vermelde minimale intrestvoet.

De huurder heeft het recht om in afwijking van een éénmalige volledige storting van de waarborg bij aanvang van het huurcontract, de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de basishuurprijs. De betalingen brengen intresten op voor de huurder tegen de intrestvoet. Ten laatste als het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt het bedrag op een geïndividualiseerde rekening van de huurder geplaatst. De huurder betaalt hiervoor een administratieve vergoeding die jaarlijks wordt geïndexeerd (in 2018 bedraagt deze 13 euro). Het bedrag dat hij voor aanvang van de huurovereenkomst moet betalen als eerste betaling om de waarborg samen te stellen, is minimaal gelijk aan de contractuele huurprijs.

De waarborg kan eveneens in afwijking van het hierboven vermeldde, worden vervangen door:

- een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW/Sociaal Huis Mechelen in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW/Sociaal Huis Mechelen van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst.
- een schriftelijke borgstelling van het OCMW/Sociaal Huis Mechelen.

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

Als de verrekening van de kosten en lasten die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen die termijn, kan de verhuurder, voor zover de huurder daarmee akkoord gaat, de verrekening doen op basis van een forfaitaire inschatting, die bevrijdend werkt of hij kan de verrekening uitstellen tot op het ogenblik dat hij de algemene jaarlijkse afrekening van de vooraf betaalde kosten heeft gemaakt. In het laatste geval kan de verhuurder een deel van de waarborg in reserve houden en betaalt hij binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug aan de huurder.

De verhuurder bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, alsook de bewijsstukken.

7. Beroepsprocedure

Voor de hierna vermelde beslissingen van de verhuurder kan de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door die beslissing, met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder :

- 1° de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
- 2° de beslissing om geen afwijking toe te staan, als vermeld in artikel 3, § 1, vijfde lid, of een versnelde toewijzing als vermeld in artikel 24;
- 3° de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;
- 4° de beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren;
- 5° de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven of een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden;
- 6° de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, tweede lid, te weigeren.
- 7° de beslissing, naar aanleiding van een uitdrukkelijk verzoek, om de kandidaat-huurder niet op te nemen in het referentiebestand, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders;
- 8° de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen.

Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval vermeld in het eerste lid, 1°. In dat geval moet hij de beoordeling binnen een jaar na de datum van de betwiste toewijzing vragen.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder en, in het geval, vermeld in het eerste lid, 7°, aan het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen.

Als de verhuurder vaststelt dat in het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat in het geval, vermeld in het eerste lid, 4°, dat de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1° quater en artikel 21, § 2, eerste lid, 1°bis.

Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing als vermeld in het derde lid wordt betekend, wordt :

- 1° in het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, de afwijking vermeld in artikel 3, § 1, vijfde lid, of de versnelde toewijzing, vermeld in artikel 24, toegestaan;
- 2° in het geval, vermeld in het eerste lid, 3°, de schrapping ongedaan gemaakt;
- 3° in het geval, vermeld in het eerste lid, 5°, de persoon ingeschreven of toegelaten tot toetreding tot de huurovereenkomst;
- 4° in het geval, vermeld in het eerste lid, 6°, de voorkeur van de kandidaat-huurder aangenomen.
- 5° in het geval, vermeld in het eerste lid, 7°, de beoordeling van de toezichthouder bepalend voor de vaststelling van het recht op de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders;
- 6° in het geval, vermeld in het eerste lid, 8°, de weigering van het aanbod niet in rekening gebracht voor de schrappingsgrond, vermeld in artikel 12, § 1, eerste lid, 6°.

De beslissingen, vermeld in het eerste lid, met uitzondering van de beslissing, vermeld in het eerste lid, 1^o, vermelden de verhaalsmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet gebeuren en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.

Bij gebreke aan een formele beslissing als vermeld in het eerste lid, 2^o of 5^o, binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot afwijking, versnelde toewijzing, inschrijving of toetreding, kan de kandidaat-huurder met een aangetekende en gemotiveerde brief rechtstreeks een beoordeling vragen van de toezichthouder. De bepalingen van het derde en vijfde lid zijn daarop van toepassing. De beoordeling moet worden gevraagd binnen 6 maanden na het verstrijken van de voormelde termijn van twee maanden.

8. Klachtenprocedure

Wat is een klacht?

“Een uiting, het te kennen geven van ontevredenheid, misnoegen over de actieve dienstverlening van Woonpunt Mechelen, of over de diensten die Woonpunt Mechelen aanbiedt.”

Indien de (kandidaat-)huurder ontevreden is over de dienstverlening van Woonpunt, dient hij of zij eerst contact op te nemen met de betrokken dienst, om samen een oplossing te zoeken.

Als de (kandidaat-)huurder dit reeds gedaan heeft, en hij of zij nog geen oplossing aangeboden kreeg, kan hij een klacht uiten bij de klachtenbehandelaar van Woonpunt Mechelen. Voorwaarde dat deze de klacht aanvaardt, is dat de (kandidaat-)huurder eerst contact heeft gehad met de betrokken dienst, zoals hierboven vermeld.

De klachtenbehandelaar van Woonpunt Mechelen is als volgt te bereiken:

- per brief gericht aan Woonpunt Mechelen CVBA, t.a.v. klachtendienst, Lijsterstraat 6, 2800 Mechelen;
- telefonisch op het nummer 015/28.09.30;
- per mail op het volgende mailadres: info@woonpuntmechelen.be.

Een ingediende klacht zal geregistreerd worden en met de betrokken dienst geanalyseerd worden. Binnen een redelijke termijn mag de (kandidaat-)huurder dan een antwoord van Woonpunt Mechelen verwachten. De (kandidaat-)huurder wordt altijd op de hoogte gebracht van het resultaat van de ingediende klacht.

Wij vragen de (kandidaat-)huurder om eerst bovenstaande procedure te volgen alvorens zich tot andere instanties te wenden.

9. Aanrekening huurlasten en kosten

De afrekening van huurlasten en kosten gebeurt volgens het Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse wooncode, Bijlage III.

De huurder betaalt de kosten en lasten vermeld in artikel 1, §1, van bijlage III van het Sociaal Huurbesluit, met maandelijkse voorafbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening.

De voor een jaar betaalde voorschotten worden het volgende jaar afgerekend, de huurder ontvangt een afrekening met detail van de betaalde voorschotten en de reële kosten en lasten.

De afrekening stemt overeen met de reële uitgaven van de verhuurder en wordt aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten zoals facturen en kostennota's.

10. Specifiek huurreglement voor ADL-woningen

10.1 Woningen gebouwd rond de ADL-centrale en toegewezen aan Pegode /zelfstandig wonen Mechelen – 16 woningen

Toewijzingsreglement Zelfstandig Wonen Mechelen

Daar de dienst zelfstandig wonen een door het Vlaams Agentschap voor personen met een handicap (VAPH) erkende en gesubsidieerde dienst is, is de dienst verplicht zich voor wat betreft haar toewijzingsreglement te baseren op de door het VAPH opgelegde laatste geldende 'uitvoeringsrichtlijnen zorgregie'.

Momenteel geldende uitvoeringsrichtlijnen zorgregie - versie 2/4/2015. Onderstaand wordt enkel de kern weergegeven. De volledige uitvoeringsrichtlijnen zijn terug te vinden op de website van het VAPH: www.vaph.be

Cliënten die in aanmerking willen komen moeten geregistreerd zijn op de 'centrale registratie zorgvragen'

- met een vraag 'FAM intensieve woonondersteuning' (of een van de vragen die onder deze categorie behoren'
- of met een vraag naar een 'persoonlijk assistentie budget'.

Deze registratie gebeurt door een contactpersoon (bijvoorbeeld een voorziening gesubsidieerd door het VAPH (zoals Pegode), een multidisciplinair team (bijvoorbeeld mutualiteit)). Aan deze vraag wordt volgens – in de uitvoeringsrichtlijnen omschreven procedures tevens een prioriteitengroep toegekend.

Onderstaand de betekenis van deze prioriteitengroepen:

- PG1: prioritair te bemiddelen dossier
 - o Dossiers die door de prioriteitencommissie omwille van hun hoge dringendheid het statuut 'prioritair te bemiddelen hebben gekregen'
 - o Migratievragen van personen die reeds ondersteuning krijgen, maar willen doorstromen naar eenzelfde, of minder intensieve zorgvorm.
- PG 2: actieve vraag
- PG 3: toekomstgerichte vraag

Optie 1: Als de ondersteuning geboden zal worden met de 'ondersteuningsmiddelen' waarvoor de zorgorganisatie erkend is – wordt van zorgorganisaties verwacht om prioriteit te geven aan kandidaten uit prioriteitengroep 1. Enkel indien in deze groep geen kandidaat geselecteerd kan worden, kan overgegaan worden naar Prioriteitengroep 2.

Optie 2: Als de zorgorganisatie de resultaten – gekoppeld aan de ondersteuningsmiddelen van haar erkenning – haalt, kan ze ook personen ondersteunen die hun ondersteuning wensen in te kopen met een aan hen toegekend:

- o **Persoonlijk assistentiebudget**
- o **Persoonsvolgende convenanten**
- o **Verzekeringsbudget**
- o **Of andere financieringsbron die de ondersteuningskosten kan dragen.**

Opmerking: 'persoonlijk assistentiebudgetten' en 'persoonsvolgende convenanten' kunnen door de prioriteitencommissie toegekend worden aan personen uit prioriteitengroep 1. Deze personen kunnen ook bij een zorgorganisatie aankloppen – en met dit budget hun ondersteuning financieren.

Zowel bij Optie 1 als bij Optie 2 dient de kandidaat-huurder ingeschreven te staan in het inschrijvingsregister van Woonpunt Mechelen. Hij/zij moet voldoen aan alle inschrijvingsvoorwaarden.

Verdere concretisering:

Optie 1:

- Indien een zorgorganisatie vrije ruimte heeft om iemand bijkomend te ondersteunen met de ondersteuningsmiddelen waarover ze van uit haar erkenning beschikt, dient het 'profiel' van de vrije ruimte minstens 2 weken geregistreerd te staan in de webapplicatie zorgregie.
 - o In dit profiel zal minstens opgenomen zijn, dat de persoon een hoge niet aan niet-planbare ADL-assistentie heeft – en voor deze ondersteuning op de dienst zelfstandig wonen Mechelen beroep wil doen.
 - o Contactpersonen van personen met een beperking kunnen – na overleg met de persoon – de persoon met een beperking 'aanmelden' voor deze vrije ruimte.
 - o Na 2 weken kan de kandidatenlijst afgesloten worden – en worden de aangemelde kandidaten automatisch in de 3 prioriteitengroepen verdeeld.
 - o Van de zorgorganisatie wordt verwacht om prioriteit te geven aan kandidaten uit prioriteitengroep 1. Enkel indien in deze groep geen kandidaat geselecteerd kan worden, kan overgegaan worden naar Prioriteitengroep 2.
 - o Indien de voorziening wil opnemen uit een lagere prioriteitengroep, legt ze een uitvoerige motivatie voor aan de coördinator zorgregie van het VAPH. Indien de coördinator zorgregie van het VAPH ernstige twijfels heeft aangaande de gegrondheid van de motivering, legt hij deze ter beoordeling voor aan de prioriteitencommissie.
- Om ondersteuning te kunnen krijgen dient een cliënt tevens te beschikken over:
 - een **inschrijvingsnummer VAPH**;
 - een **PEC-beslissing voor een zorgvorm die onder de groep 'FAM intensieve woonondersteuning' valt** (= toelating die recht geeft op deze zorgvorm, bepaald door een provinciale evaluatiecommissie op basis van een multidisciplinair verslag van een erkend multidisciplinair team);
 - te voldoen aan het profiel van de vrije ruimte (beslissing door Pegode)
 - o Binnen dit kader – maakt Pegode de inschatting of
 - Ze de persoon de gevraagde ondersteuning kan bieden
 - Of de zorgzwaarte van de persoon hoog genoeg is 24/24u op de beschikbare ADL-permanentie beroep te doen.
- Indien er meerdere kandidaten binnen eenzelfde prioriteitengroep voorkomen worden de volgende prioriteiten geven (aanvulling op basis van de prioriteitenregeling van Woonpunt Mechelen): Indien er meerdere kandidaten binnen eenzelfde prioriteitengroep voorkomen worden de volgende prioriteiten geven (aanvulling op basis van de prioriteitenregeling van Woonpunt Mechelen):
 1. De kandidaat-huurder is reeds huurder van Woonpunt Mechelen
 2. De kandidaat-huurder woont minimum 3 jaar in Mechelen of heeft de laatste 6 jaar gedurende 3 jaar in Mechelen gewoond of is werkzaam in de gemeente.
 3. andere

- Indien er dan nog meerdere kandidaten binnen een zelfde prioriteitengroep voorkomen wordt de rationele bezetting getoetst aan het aantal slaapkamers van de woning (aanvulling op basis van de prioriteitenregeling van Woonpunt Mechelen).
- Indien de kandidaat-huurder niet voldoet aan de inkomensvoorwaarden, zal hij niet ingeschreven worden. Als zou blijken dat vanuit Pegode deze kandidaat-huurder een effectieve toewijzing zou kunnen krijgen, zal Woonpunt Mechelen het dossier opnieuw doornemen en een afwijking aanvragen op de inkomstenbegrenzing, gezien dit enkel kan wanneer de kandidaat-huurder tot de specifieke doelgroep behoort.

Optie 2:

Indien een persoon met één van onderstaande budgetten zich kandidaat stelt voor één van de 16 woningen:

- **Persoonlijk assistentiebudget**
 - **Persoonsvolgende convenanten**
 - **Verzekeringsbudget**
 - **Of andere financieringsbron die de ondersteuningskosten kan dragen.**
- Beslist Pegode of ze de persoon de gevraagde ondersteuning kan bieden.
 - Wordt nagegaan of de persoon de gevraagde ondersteuning met zijn budget zou kunnen financieren (inclusief de permanentiekost voor het garanderen van de 24/24u ADL-permanentie).
 - Indien er meerdere personen kandidaat zijn, worden de volgende prioriteiten geven (aanvulling op basis van de prioriteitenregeling van Woonpunt Mechelen):
 1. De kandidaat-huurder is reeds huurder van Woonpunt Mechelen
 2. De kandidaat-huurder woont minimum 3 jaar in Mechelen of heeft de laatste 6 jaar gedurende 3 jaar in Mechelen gewoond of is werkzaam in de gemeente.
 3. andere
 - Indien er dan nog meerdere kandidaten zijn wordt de rationele bezetting getoetst aan het aantal slaapkamers van de woning (aanvulling op basis van de prioriteitenregeling van Woonpunt Mechelen).
 - Indien de kandidaat-huurder niet voldoet aan de inkomensvoorwaarden, zal hij niet ingeschreven worden. Als zou blijken dat vanuit Pegode deze kandidaat-huurder een effectieve toewijzing zou kunnen krijgen, zal Woonpunt Mechelen het dossier opnieuw doornemen en een afwijking aanvragen op de inkomstenbegrenzing, gezien dit enkel kan wanneer de kandidaat-huurder tot de specifieke doelgroep behoort.

Bijlage I: Ligging van de ADL-woningen op Oud Oefenplein

Het woningtype maakt de referentie aan de basis woningtypes van de VMSW met aanduiding van het aantal slaapkamers per aantal bewoners.

	Woningtype	Adres
1	2/3	Nachtegaalstraat 41
2	2/3	Nachtegaalstraat 47
3	2/3	Nachtegaalstraat 65
4	3/4	Nachtegaalstraat 71
5	2/3	Zwaluwstraat 33
6	2/3	Zwaluwstraat 36
7	3/4	Zwaluwstraat 37
8	2/3	Zwaluwstraat 40
9	2/3	Lijsterstraat 12
10	2/3	Lijsterstraat 18
11	2/3	Lijsterstraat 20
12	2/3	Lijsterstraat 26
13	1/2	Liersesteenweg 343
14	1/2	Liersesteenweg 345
15	1/2	Liersesteenweg 347
16	1/2	Liersesteenweg 349

Bijlage II: Patrimonium

STUDIO	MECHELEN	
A1	MECHELEN	RAND
A2	MECHELEN	RAND
A3	MECHELEN	
A4	MECHELEN	
W1	MECHELEN	RAND
W2	MECHELEN	
W3	MECHELEN	RAND
W4	MECHELEN	RAND
W5	MECHELEN	
W6	MECHELEN	

Gebied MECHELEN	
Ankerstraat	Meerkolstraat
Abeelstraat	Merelstraat
Alfred Oststraat	Meysbrug
Blauwesteenstraat	Molenhofstraat
De Langhestraat	Mezenstraat
De Streyp	Nachtegalstraat
Duivelstraatje	Neerheide
Eggestraat	Nekkerspoelstraat
Eikestraat	Nijverheidstraat vanaf einde 2020
Eksterstraat	Nokerstraat
Ernest Wijnantstraat	Offenbossen
F. Hoogenberghstraat	Ooievaarstraat
Frans Broerstraat	Overheide
G. de Stassartstraat	Paviljoenstraat
G. van de Woestijnestraat	Pennemeesterstraat
Grote Nieuwedijkstraat	Philippus de Montestraat
Guldenbodemstraat	Ploegstraat
Harnasstraat	Prosper de Troyerstraat
Hellinckstraat	Reigerstraat
Holmlei	Rommekensbergstraat
Ivo Cornelisstraat	Schijfstraat
Jodenstraat	Schonenberg
Jozef Verbertstraat	Schorsmolenstraat
Kanunnik de Deckerstraat	Sijsjesstraat
Kardinaal Cardijnstraat	Sint-Jacobstraat

Karekietstraat	Spechtstraat
Karperstraat vanaf einde 2020	Spiegelstraat
Koekoekstraat	Spreeuwstraat
Korte Ridderstraat	Stadionstraat
Kraaistraat	Tervuursesteenweg
Kreitenborgstraat	Theo Blickxstraat
Kruisbaan	Tivolilaan
Kurassierstraat	Varkensstraat
Lakenmakersstraat	Vennekant
Lange Heergracht	Vuurkruisenplein
Lansiersstraat	Welkomststraat
Leemstraat	Wielewaalstraat
Leeuwerikstraat	Zelestraat
Liersesteenweg	Ziekenliedenstraat
Lijsterstraat	Zonnestraat
Mahatma Gandhistraat	Zwaluwstraat

Gebied Rand	
De Prinsenlaan, Leest	Kruisbesstraat, Hombeek
Fabiolalaan, Heffen	Moerbeistraat, Hombeek
Fonteinweg, Heffen	Rode Doornstraat, Hombeek
Gagelstraat, Hombeek	Sparrenstraat, Hombeek
Hombekerkouter, Hombeek	Tuinstraat, Sint-Katelijne-Waver
Kapelseweg, Hombeek	Verschuerenlaan, Leest
Kerkenblokweg, Hombeek	Vlierbesstraat, Hombeek

BIJLAGE III: Privacy: welke informatie heeft WOONPUNT MECHELEN?

Via WOONPUNT MECHELEN kunt u een sociale woning huren. Wij houden daarom in lijsten en dossiers informatie over u bij. We gebruiken deze informatie om na te kijken of u ergens recht op hebt. Of om u beter te kunnen helpen.

Het Kaderbesluit Sociale Huur verplicht ons om uw gegevens elektronisch te verzamelen.

Het is niet de bedoeling dat organisaties informatie over u opvragen of verspreiden aan personen en bedrijven die geen goede reden hebben om uw informatie te krijgen. Daarom is er de privacywet die u beschermt.

Welke informatie gebruikt WOONPUNT MECHELEN van u?

Wij kijken na of u een sociale woning mag huren. Dit gebeurt als u zich inschrijft en als u een woning kunt huren. Ook als u huurt, gebruiken wij informatie over u.

Deze informatie is:

- identificatiegegevens
- rijksregisternummer
- adres- en contactgegevens
- gezinssamenstelling
- taalkennis
- financiële gegevens
- eigendomsgegevens
- eventueel: begeleidende diensten

Als uw kandidatuur of huurcontract stopt, bewaren wij uw gegevens nog 10 jaar. Dit is volgens de archiefwet.

Waar vragen wij informatie op?

U geeft ons heel wat informatie als u zich inschrijft, als u huurt, ... U bent altijd verplicht correcte informatie te geven. Doet u dit niet? Dan kunt u mogelijk geen sociale woning meer huren, geen huurpremie meer krijgen of moet u uw ontvangen huurpremie terugbetalen. Een strafrechtelijke vervolging kan ook.

Wij bevragen ook:

- Federale Overheidsdienst Financiën: gegevens rond belastbare inkomsten en eigendomsgegevens (Beraadslaging FO nr. 14/2009 van 1 oktober 2009 + Beraadslaging FO nr. 16/2012 van 28 juni 2012), gegevens over eigendommen en vennootschappen (Beraadslaging FO nr. 36/2016 van 27 oktober 2016 en Beraadslaging FO nr. 02/2018 van 11 januari 2018)
- Het rijksregister: rijksregisternummer, naam en voornamen, geboortedatum, geslacht, hoofdverblijfplaats en historiek, de plaats en datum van overlijden, de burgerlijke staat, samenstelling van het gezin, de nationaliteit en historiek, wettelijke samenwoning, het register waarin ingeschreven en de handelingsbekwaamheid (KB 22 mei 2001 + RR nr. 41/2007 van 12 december 2007 + RR nr. 60/2012 van 18 juli

- 2012 + Beraadslaging nr. 13/099 van 5 november 2013 + RR nr. 79/2013 van 11 december 2013 + RR nr. 02/2018 van 21 februari 2018)
- Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid: gegevens rond leefloon (Beraadslaging nr. 15/053 van 1 september 2015), handicap (Beraadslaging nr. 14/088 van 7 oktober 2014) en pensioenen (Beraadslaging nr. 16/090 van 4 oktober 2016)
 - Vlaamse Agentschap voor Integratie & Inburgering: gegevens rond inburgering, taalbereidheid (Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012) en taalkennis (Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017)
 - VREG: woninggegevens over de energetische waarde van sociale woningen (Beraadslaging VTC nr. 02/2010 van 6 oktober 2010)

Aan wie geven wij informatie?

Wij bezorgen informatie aan:

- Het agentschap Wonen-Vlaanderen: gegevens over de huurpremie en huursubsidie van kandidaat-huurders (Beraadslaging VTC nr. 37/2011 van 14 december 2011 en Beraadslaging RR nr. 19/2012 van 14 maart 2012), persoonsgegevens van de aanvragers van premies, sociale ontleners en sociale (kandidaat-)huurders en leden van hun huishouden (Beraadslaging VTC nr. 9/2014 van 9 april 2014), persoonsgegevens van sociale huurders voor de controle op de naleving van de Sociale Wooncode en andere wetgeving van sociale verhuur (Beraadslaging VTC nr. 13/2013 van 8 mei 2013), adresgegevens van sociale woningen en gronden (Beraadslaging VTC nr. 26/2015 van 29 juli 2015)
- De sociale verhuurkantoren (SVK's): persoonsgegevens van kandidaat-huurders en hun partner om een huursubsidie te krijgen (Beraadslaging VTC nr. 8/2015 van 25 maart 2015)
- De OCMW's/ Het Sociaal Huis: persoonsgegevens van kandidaat-huurders om een huurpremie (Beraadslaging VTC nr. 19/2015 van 20 mei 2015) en huursubsidie (Beraadslaging VTC nr. 29/2016 van 14 september 2016) te krijgen
- Het agentschap Inburgering & Integratie: gegevens rond inburgering, taalbereidheid en taalkennis (Beraadslaging VTC nr. 21/2012 van 26 september 2012 + Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012 + Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017)

Kunt u uw informatie controleren en aanpassen?

Ja, dat kan. U kunt uw informatie altijd controleren. Stuur hiervoor een e-mail naar info@woonpuntmechelen.be of een brief naar LIJSTERSTRAAT 6 te 2800 MECHELEN. Wij bezorgen u dan deze informatie.

Is iets niet correct? Dan kunt u dit laten aanpassen. De foutieve informatie gebruiken wij niet meer.

Bent u niet akkoord met hoe wij informatie verwerken?

Vindt u dat **WOONPUNT MECHELEN** onterecht informatie heeft? Dan kunt u ons vragen om deze informatie te wissen of om ze te bewaren, maar niet meer te gebruiken.

Ook kunt u een klacht indienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit via commission@privacycommission.be of via brief naar Drukpersstraat 35, 1000 Brussel.

Vermeld in deze e-mail of brief waarom u niet akkoord bent. De Gegevensbeschermingsautoriteit zal uw klacht behandelen.

Meer informatie over privacy?

Heeft u vragen over uw informatie?

Dan kunt u terecht bij onze verantwoordelijke privacy. Contacteer ons via privacy@woonpuntmechelen.be of via brief naar Lijsterstraat 6 te 2800 Mechelen.

U kunt ook terecht bij de privacyfunctionaris van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, ons ondersteunend agentschap bij de Vlaamse overheid, via privacy@vmsw.be.

Heeft u algemene vragen over privacy?

Dan kunt u terecht bij de Gegevensbeschermingsautoriteit. Meer informatie vindt u op www.privacycommission.be.