



WOONPUNT
MECHELEN

INTERN HUURREGLEMENT

Mei 2022

INHOUDSTAFEL

INLEIDING	3
1. INSCHRIJVINGEN.....	4
1.1 Inschrijvingsregister	4
1.2 Actualisatie	4
1.3 Inschrijvingsvoorwaarden.....	5
1.4 Informatieplicht Woonpunt Mechelen.....	6
1.5 Doorsturen van kandidaturen naar andere maatschappijen.....	7
1.6 Voorkeur huurder	7
1.7 Informatieplicht van de kandidaat-huurder	8
1.8 Uitstel van toewijzing	8
1.9 Inschrijvingsbewijs	9
2. SCHRAPPING VAN EEN KANDIDATUUR	10
3. TOEWIJZING VAN DE SOCIALE HUURWONING	11
3.1 Bevoegd beslissingsorgaan	11
3.2 Procedure toewijzing.....	12
3.2.1 Algemeen	12
3.2.2 Groepsbezichtiging.....	12
3.2.3 Weigering van een aanbod	12
3.2.4 Aanvaarding van een aanbod.....	12
3.3 Weigering van toewijzing	13
3.4 De standaard voorrang - en toewijzingsregels.....	14
3.5 Absolute voorrangsregels.....	15
3.6 Herhuisvesting van huurders van de Vrije Woonst, cfr. artikel 6.43 van het BVCW van 2021.....	17
3.7 Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting stad Mechelen	18
3.8 Versnelde toewijzing	19
3.9 Rationele bezetting	20

4.	INTERNE VERHUIS	21
4.1	Transfert	21
4.2	Mutatie	21
4.2.1	Mutatie renovatie	21
4.2.2	Mutatie rationele bezetting	22
4.2.3	Onderbezetting	23
4.2.4	Overbezetting	24
4.2.5	Mutatie wegens medische redenen	24
4.2.6	Versnelde mutatie wegens ernstige redenen	24
4.2.7	Verplichte mutatie	24
4.2.8	Mutatie omwille van gezinshereniging	25
4.2.9	Mutatie van studio naar appartement	25
5.	HUUROVEREENKOMST	25
5.1	Huurovereenkomst onbepaalde duur	25
5.2	Huurovereenkomst bepaalde duur	25
5.3	Opzeg door de verhuurder	26
5.4	Opzeg door huurder	26
6.	HUURWAARBORG	27
7.	VERHAAL	29
8.	BEROEPSSCHRIFT	29
9.	KLACHTENPROCEDURE	30
10.	AANREKENING HUURLASTEN EN KOSTEN	31
11.	SPECIFIEK HUURREGLEMENT VOOR ADL-WONINGEN	32
	BIJLAGE I: LIGGING VAN DE ADL-WONINGEN OP OUD OEFENPLEIN	35
	BIJLAGE II: PATRIMONIUM	36
	BIJLAGE III: PRIVACY: WELKE INFORMATIE HEEFT WOONPUNT MECHELEN?	38
	BIJLAGE IV: LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT STAD MECHELEN	41

Inleiding

We verwijzen naar de Vlaamse Codex Wonen en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Hierna benoemd als VCW en BVCW. Deze wetgeving regelt de toewijzing en verhuring van sociale woningen gebouwd en/of verhuurd door de verschillende sociale huisvestingsactoren in Vlaanderen.

Het BVCW 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 is 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 verhuur op

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

1.3 Inschrijvingsvoorwaarden

Om zich voor een sociale huurwoning in te schrijven, moet men voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. Vanaf 1 januari 2020 moeten alleen de hiernavolgende personen voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden:

- De persoon die zich opgeeft als toekomstig referentieverhuurder;
- De persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentieverhuurder gehuwd is, of die met hem wettelijk samenwoont, of die zijn feitelijke partner is.

Vanaf het moment dat die personen zijn ingeschreven, worden ze beschouwd als kandidaat-verhuurder.

- Hij is meerderjarig;
- Minderjarigen die ontvoegd zijn en/of die begeleid zelfstandig wonen of gaan wonen, kunnen zich inschrijven als kandidaat-verhuurder;
- Hij is ingeschreven in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister;
- De kandidaat-verhuurder beschikt niet over een inkomen in het referentiejaar, dat de volgende grenzen overschrijdt:
 - 25.557 EUR voor een alleenstaande zonder personen ten laste,
 - 27.698 EUR voor een alleenstaande gehandicapte en
 - 38.335 EUR verhoogd met 2.143 EUR per persoon ten laste voor anderen.

De standaardinkomensgrenzen worden om de vier jaren geëvalueerd door de minister. Daarbij wordt nagegaan of de evolutie van de grenzen de evolutie van de lonen uit arbeid benadert. Dit zijn de standaardinkomensgrenzen voor 2021.

- De volgende voorwaarden inzake onroerend bezit in binnen- en buitenland zijn van toepassing:
 - De kandidaat-verhuurder mag geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, hebben;
 - De kandidaat-verhuurder mag geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, hebben;
 - De kandidaat-verhuurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven, hebben;
 - De kandidaat-verhuurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik heeft gegeven, hebben;
 - De kandidaat-verhuurder mag geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij zakelijke rechten als hierboven vermeld heeft ingebracht.

Bij inschrijving duidt het gezin de toekomstige referentieverhuurder aan. Deze aanduiding is definitief. De referentieverhuurder speelt een belangrijke rol om vast te stellen wie rechten kan

doen gelden op de woning, hoe de uitzonderingen op het inkomen worden bepaald en wie eventueel het oorspronkelijk inschrijvingsnummer behoudt als het gezin besluit om apart te gaan kandideren.

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 toewijzingsregels;
3. informatie over de types van woning die door de kandidaat-huurder rationeel bezet kunnen worden;
4. de regel dat aan een kandidaat-huurder die zich wil inschrijven voor een woning die niet voldoet aan de rationele bezetting, de woning slechts wordt 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;
5. 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
6. de regel dat als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, de kandidaat-huurder dat moet melden en dat de rationele bezetting in voorkomend geval wordt aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging
7. de taalkennisverplichting en de contactgegevens van de organisaties belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid (het Agentschap Integratie en Inburgering, het gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap Integratie in Antwerpen en Gent en het Huis van het Nederlands in Brussel). Dat is niet nodig als de verhuurder vaststelt dat de kandidaat-huurder manifest beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, of als dat blijkt uit de sneltest die de verhuurder afneemt of als dat blijkt uit de raadpleging van de Kruispuntbank Inburgering. De verhuurder meldt binnen zeven werkdagen na de inschrijving de identiteitsgegevens van de kandidaat-huurders die niet beschikken over de basistaalvaardigheid Nederlands, aan de organisatie belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid. Die melding gebeurt via de Kruispuntbank Inburgering;
8. het feit dat de kandidaat-huurder de mogelijkheid heeft om zijn kandidatuur door de verhuurder te laten bezorgen aan de andere verhuurders die in die gemeente en in de aangrenzende gemeenten actief zijn.
9. De verhuurder bezorgt op het ogenblik van inschrijving ook een document waarin een uitgebreide privacyverklaring is opgenomen waarin de rechten van de

betrokkene, zijn opgenomen.

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 inschrijven 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 meedelen 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.
12. de melding dat de verhuurder overeenkomstig de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder zijn of worden gespecificeerd, de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit verkrijgt;
13. in voorkomend geval de melding dat de taalkennisverplichting moet voldaan zijn 1 jaar nadat men huurder is geworden;
14. in voorkomend geval de contactgegevens van de organisaties belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid

2. Schrapping van een kandidatuur

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 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.

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.

De directeur beslist op basis van de lijsten van batig gerangschikte kandidaten, en de verslagen die positief worden geadviseerd en 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 en dit dient voorgelegd te worden aan het directiecomité.

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 rationale bezetting of mutatie omwille van medische redenen kan worden tegengehouden, indien er vastgesteld wordt dat er ernstige achterstallen zijn, en/of tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen, zoals gebrekkig onderhoud. 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 VCW geschikt is voor, bv. min. 6 personen, wordt aangeboden aan alle gezinnen, waarvan de gezinssamenstelling voldoet aan de VCW norm van het pand. De kandidaten worden gelijktijdig op uitgenodigd om het pand, op eenzelfde moment te bezichtigen. Degene die het pand wensen te huren, dienen dit schriftelijk aan te geven. De huurder die het langst op de kandidatenlijst staat, krijgt het pand dan toegewezen.

- In geval van moeilijke verhuurbare panden en/of nieuwe opleveringen:

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 maximale bezetting volgens de VCW
- Privacyverklaring
- 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: van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 6.33, eerste lid, 20 van de VCW;

1. 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 fysieke 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 toewijzingsstelsel zoals hieronder vermeld.

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

In het eerste toewijzingsstelsel 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 is opgenomen in dit intern huurreglement (p.20).

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 vijftien 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 voorrangregels.

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezettingsnormen in zijn intern huurreglement om de volgende redenen:

- als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van renovatie. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 3.1 VCW, gelden;
- als een huurder wordt herhuisvest ten gevolge van de overbewoning van een woning, en als op korte termijn geen woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, kan vrijgemaakt worden. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 3.1 VCW, gelden voor de toe te wijzen woning.
- als een huurder moet herhuisvest worden in kader van onderbezetting. In dat geval wordt een woning toegewezen waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal huurders en gezinsleden, niet groter is dan 1.

3.5 Absolute voorrangregels

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 3.1 VCW;
3. de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 6.20 VCW verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;
4. de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 6.30 BVCW, 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 de VCW, door de initiatiefnemer moet worden herhuisvest, krijgt een voorrang.

De VCW voorziet de volgende rechtsgronden:

- o Art. 3.30, §2, tweede lid, VCW betreft de herhuisvesting in het kader van de woningkwaliteitsbewaking.
 - o Art. 4.3 VCW betreft de herhuisvesting in het kader van een verrichting door een sociale woonorganisatie waarbij de ontruiming van de woning vereist is.
 - o Art. 5.25, 5.35, 5.41 en 5.46 VCW is gelijkaardig aan die vermeld in artikel 4.3 VCW.
 - o Art. 5.88, tweede lid, VCW betreft de herhuisvesting in het kader van het sociaal beheersrecht.
6. de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.18, vierde lid, van VCW, als gezinshereniging plaatsvindt, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;
 7. de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.18, vierde lid, van VCW;
 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 3.35 van de voormelde codex, op de datum waarop dat conform artikel 3.37, eerste lid, van de voormelde codex in een proces-verbaal is 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) ofwel onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

b) ofwel met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de VCW ongeschikt werd verklaard, voor zover die woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken 'Omhuysel' of Binnen structuur heeft.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Dit geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed, of de kamer bewoont (geen mogelijkheid tot opsplitsen), of het gezin die nadien de woning, het onroerend goed, of de kamer zou proberen te betrekken (krijgt in ieder geval geen voorrang).

Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben voorafgaand aan de datum waarop de woning ongeschikt- of onbewoonbaar werd verklaard.

De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij na de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, zou verhuizen naar een noodwoning. Onder noodwoning wordt verstaan: woning die op vraag van de burgemeester te huur of ter beschikking wordt gesteld als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden. Als hij naar een andere woning verhuist, verliest hij zijn voorrang.

Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de datum van de vaststellingen heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van de verhuurder. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder de verhuurder binnen de twee maanden op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie.

De voorrang geldt niet in de volgende gevallen:

- het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
- de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;
- de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd. De kandidaat-huurder kan hiervoor een verklaring op eer afleggen.

10. de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Een woning, een onroerend goed of een roerend goed kan maar één keer aanleiding geven tot de toepassing van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 8° en 9°. Om in aanmerking te komen voor de toepassing van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 8° en 9°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend of roerend goed sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, 8°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5 van dit besluit, en als de kandidaat-huurder het onroerend goed of het roerend goed, vermeld in artikel 3.35 van de VCW van 2021, nog bewoont of in een noodwoning woont.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, 9°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5. De voorrang geldt niet in de volgende gevallen:

- 1° het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
- 2° de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;
- 3° de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd.

De kandidaat-huurder kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat de gebreken, vermeld in het vierde lid, 3°, niet ten laste van hem kunnen worden gelegd.

Een kandidaat-huurder die beantwoordt aan de voorwaarden van de voorrangregel, vermeld in het eerste lid, 6°, 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 voorrangregel.

Een kandidaat-huurder die beantwoordt aan de voorwaarden van de voorrangregel, vermeld in het eerste lid, 8° of 9°, kan na een 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 voorrangregel.

3.6 Herhuisvesting van huurders van de Vrije Woonst, cfr. artikel 6.43 van het BVCW van 2021.

De Raad van Bestuur heeft op 22/04/2021 beslist op in het Intern Huurreglement de mogelijkheid te voorzien om, indien nodig, de huurders van de panden overgenomen van de Vrije Woonst, te herhuisvesten. De beslissing om deze huurders, met prioriteit te herhuisvesten is beperkt tot een periode van 12 maanden, en dit vanaf 22/04/2021. Panden zijn dan ook opgenomen in de Patrimoniumlijst, zie bijlage III.

3.7 Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting stad Mechelen

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 2020.

- 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 opgenomen zijn in het Lokaal toewijzingsreglement. Zie bijlage III. 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.

Het lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting in Stad Mechelen werd door de beslissing van de gemeenteraad dd 26 juni 2020 aangevuld met enerzijds de doelgroep voor "bewoners van voormalige domiciliekamers" en anderzijds met de doelgroepen "wonen – welzijn voor bijzonder kwetsbare huurders op de huurmarkt" bestaande uit 4 doelgroepen nl Personen met een structurele woonnood en beperkte huurdersvaardigheden, Kwetsbare (aanstaande) ouders met een verhoogd risico op kinderarmoede en een woonnood) Jongeren in erkende of gesubsidieerde begeleidingstrajecten van jeugdzorg (vroegere begeleid zelfstandig wonen), Personen met een psychische kwetsbaarheid.

Bij de toewijzingen volgens adres is zodoende de volgende aanvulling gebeurd van de doelgroep "personen met een beperking met ook nood niet-planbare ondersteuning binnen het patrimonium van Woonpunt Mechelen.

Bij de toewijzingen volgens percentage zijn zodoende volgende doelgroepen aangevuld:

- Doelgroep bewoners van voormalige domiciliekamers
- Doelgroepenproject wonen-welzijn voor bijzondere kwetsbare huurders op de huurmarkt
- Doelgroep personen met een structurele woonnood en beperkte huurdersvaardigheden
- Doelgroep kwetsbare (aanstaande) ouders met een verhoogd risico op kinderarmoede en een woonnood
- Doelgroep jongeren in een erkende en gesubsidieerde begeleidingstrajecten van jeugdzorg
- Doelgroep personen met een psychische kwetsbaarheid

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

Het goedgekeurde toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting Stad Mechelen tezamen met de bijlage hiervan wordt in bijlage bij huidig reglement gevoegd. Zie bijlage IV.

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 toewijzingssysteem 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 M. Gandhistraat, de gelijkvloerse woningen op Schorsevelde en panden overgenomen van het Lokaal Bestuur, waarvan de oppervlaktes van de slaapkamer onder 11m² liggen.

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. BVCW, bijlage 27, artikel 1, §1 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 VCW 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 6.8 van het BVCW. Twee

ongegrunde 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 rationale bezetting

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationale bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationale bezetting voldoet, krijgt een voorrang.

De kandidaat-huurder krijgt de voorrang enkel als het niet langer voldoen aan de rationale bezetting niet te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen.

De voorrang is dus enkel mogelijk bij gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg, als de woning onderbezet is of niet langer aangepast is aan de fysieke toestand van de bewoner.

Als niet langer voldaan is aan de rationale bezetting ten gevolge van een gezinshereniging, is de voorrang enkel van toepassing als de kandidaat-huurder een kleinere woning had aanvaard in afwachting van zijn gezinshereniging en hij dus bij zijn inschrijving - of na de inschrijving indien dan pas de intentie was ontstaan - de verhuurder op de hoogte heeft gebracht van zijn exacte gezinssamenstelling enerzijds, en anderzijds de gegevens heeft meegedeeld van de gezinsleden in het buitenland waarvoor er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

Een kandidaat-huurder die om redenen van rationale bezetting intern wil muteren, kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn opgegeven keuze bij inschrijving geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel, ook niet als hij opnieuw wordt ingeschreven.

4.2.3 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 6.65 van het BVCW, 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 6.65 van het BVCW.

- 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.

4.2.4 Overbezetting

Bij een overbezetting die tot stand kwam door wijzigingen in de gezinssamenstelling na inhuren, kan alleen bij overschrijding van de bezettingsnorm cfr. VCW, 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 VCW, 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.

4.2.5 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).

4.2.6 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.

4.2.7 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 VCW, 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.

4.2.8 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.

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

De verhuurder zegt de huurovereenkomst, 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 artikel 6.1 van het BVCW, 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 2021 is deze gelijk aan 1010 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, verhoogd 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 2021 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. Verhaal

7.1 Tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend?

Vanaf 1 januari 2020 kan iedereen die zich wenst in te schrijven of de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van de verhuurder, met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal instellen bij de toezichthouder. Er is niet langer een limitatieve lijst. In het geval de verhuurder geen formele beslissing neemt binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot inschrijving of een versnelde toewijzing, kan de benadeelde eveneens verhaal instellen via een aangetekende en gemotiveerde brief. Het verhaalrecht kan gezien worden als een extra beschermingsmaatregel naast het klachtrecht bij de Vlaamse Ombudsdienst (Hoofdstuk 5 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018).

7.2 De meldingsplicht van het verhaalrecht

De verhuurder moet in de brief met zijn beslissing aan de kandidaat-huurder de verhaalsmogelijkheid vermelden alsook in welke vorm en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend. De beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, wordt uiteraard niet gericht aan andere kandidaat-huurders en zal bijgevolg die vermelding niet moeten bevatten.

7.3 Procedure

Wanneer een benadeelde een beslissing van de verhuurder wil betwisten, heeft hij een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft hij een termijn van een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen. Als de verhuurder geen formele beslissing heeft genomen om de benadeelde in te schrijven of versneld een woning toe te wijzen, heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen.

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

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

Als de verhuurder vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder een absolute voorrang. Als er binnen dertig dagen nadat de verhuurder de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de verhuurder wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de verhuurder.

8. Beroepsschrift

8.1 Tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend?

Vanaf 1 januari 2020 kan iedereen die zich wenst in te schrijven of de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van de verhuurder, met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal instellen bij de toezichthouder. Er is niet langer een limitatieve lijst. In het geval de verhuurder geen formele beslissing neemt binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot inschrijving of een versnelde toewijzing, kan de benadeelde eveneens verhaal instellen via een aangetekende en gemotiveerde brief.

Het verhaalrecht kan gezien worden als een extra beschermingsmaatregel naast het klachtrecht bij de Vlaamse Ombudsdienst (Hoofdstuk 5 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018).

8.2 De meldingsplicht van het verhaalrecht

De verhuurder moet in de brief met zijn beslissing aan de kandidaat-huurder de verhaalsmogelijkheid vermelden alsook in welke vorm en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend. De beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, wordt uiteraard niet gericht aan andere kandidaat-huurders en zal bijgevolg die vermelding niet moeten bevatten.

8.3 Procedure

Wanneer een benadeelde een beslissing van de verhuurder wil betwisten, heeft hij een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft hij een termijn van een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen. Als de verhuurder geen formele beslissing heeft genomen om de benadeelde in te schrijven of versneld een woning toe te wijzen, heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen.

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

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

9. 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 015/28.09.31;
- 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.

10. Aanrekening huurlasten en kosten

De afrekening van huurlasten en kosten gebeurt volgens het BVCW, Bijlage 27

De huurder betaalt de kosten en lasten vermeld in artikel 1, §1, van bijlage 27 BVCW, 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.

11. Specifiek huurreglement voor ADL-woningen

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:

- **Persoonlijk assistentiebudget**
- **Persoonsvolgende convenanten**
- **Verzekeringsbudget**
- **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.
 - 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.
 - Contactpersonen van personen met een beperking kunnen – na overleg met de persoon – de persoon met een beperking 'aanmelden' voor deze vrije ruimte.
 - Na 2 weken kan de kandidatenlijst afgesloten worden – en worden de aangemelde kandidaten automatisch in de 3 prioriteitengroepen verdeeld.
 - 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.
 - 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)

- 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	
Abeelstraat	Kurassierstraat
Alfred Oststraat	Lakenmakersstraat
Ankerstraat	Lange Heergracht (deel +65)
Antwerpsesteenweg (+65)	Lansiersstraat
Artemispad	Leemstraat
August De Boecklaan (+65)	Leeuwerikstraat
Blauwesteenstraat	Leuvensesteenweg (+65)
Brusselsesteenweg (+65)	Liersesteenweg
De Langhestraat	Lijsterstraat
De Streyp	Mahatma Gandhistraat (deel +65)
Demeterpad (doelgroep LTR)	Meerkolstraat
Dianapad	Meidoornstraat (+65)
Duivelstraatje	Merelstraat
Eggestraat	Meysbrug
Eikestraat	Mezenstraat
Eksterstraat	Nachtegaalstraat
Ernest Wijnantstraat	Nekkerspoelstraat
F. Hoogenberghstraat	Nijverheidstraat (+65)
Feministraat (deel doelgroep LTR)	Nokerstraat
Frans Broerstraat	Offenbossen
G. de Stassartstraat	Ooievaarstraat
G. van de Woestijnestraat	Paviljoenstraat
Grote Nieuwedijkstraat	Pennemeesterstraat
Guldenbodemstraat	Philippus de Montestraat
Harnasstraat	Ploegstraat

Hellinckstraat	Prosper de Troyerstraat
Herapad	Reigerstraat
Holmlei	Rommekensbergstraat
Ivo Cornelisstraat	Ruimtevaartstraat (+65)
Jodenstraat	Schaalstraat (doelgroep LTR)
Jozef Verbertstraat	Schonenberg
Kaddoderstraat (+65)	Schorsmolenstraat
Kanunnik de Deckerstraat	Sijsjesstraat
Kardinaal Cardijnstraat	Sint-Jacobstraat
Karekietstraat	Spechtstraat
Karmelietenstraat (+65)	Spiegelstraat
Karperstraat	Spreeuwstraat
Koekoekstraat	Sprookjesplein (+65)
Korte Ridderstraat	Stadionstraat
Korte Schipstraat (+65)	Tervuursesteenweg
Kraaistraat	Theo Blickxstraat
Kreitenborgstraat	Tivolilaan
Kruisbaan	Varkensstraat
Kurassierstraat	Vennekant
Lakenmakersstraat	Vuurkruisenplein
Lange Heergracht (deel +65)	Welkomststraat
Lansiersstraat	Wielewaalstraat
Leemstraat	Zelestraat (deel +65)
Leeuwerikstraat	Ziekenliedenstraat
Leuvensesteenweg (+65)	Zonnestraat
Liersesteenweg	Zwaluwstraat
Lijsterstraat	

GEBIED RAND

Fabiolalaan, Heffen	Kruisbesstraat, Hombeek
Fonteinweg, Heffen	Moerbeistraat, Hombeek
Gagelstraat, Hombeek	Rode Doornstraat, Hombeek
Hombekerkouter, Hombeek	Sparrenstraat, Hombeek
Kapelseweg, Hombeek	Tuinstraat, Sint-Katelijne-Waver
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 BVCW 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 stopt, bewaren wij uw gegevens nog 2 jaar. Stopt uw huurcontract, dan bewaren wij uw gegevens nog 10 jaar. Deze termijnen worden verlengd met eventuele verjaringstermijnen voor burgerlijke of strafrechtelijke procedures. 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.