

Woonmaatschappij !Mpuls

Volkslaan 302/0201

8930 MENEN

info@wm-impuls.be

Intern huurreglement



Verwijzend naar het de Vlaamse Codex Wonen van 2021, heeft de raad van bestuur van de woonmaatschappij !Mpuls op 14 april 2021, haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend intern huurreglement.

INLEIDING	3
VOORWOORD	3
WETGEVING EN REGELGEVING	4
KANDIDAAT-HUURDERS	5
INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN	5
<i>De leeftijdsvoorwaarde</i>	5
<i>De verblijfsvoorwaarde</i>	5
<i>De inkomensvoorwaarde</i>	6
<i>De onroerende bezitsvoorwaarde</i>	7
<i>De taalkennisvereiste</i>	8
<i>Bijkomende voorwaarde ADL-woning</i>	9
DE REFERENTIEHUURDER EN ZIJN GEZIN	9
<i>Keuze referentiehurder</i>	9
<i>Gezinsbegrip</i>	10
<i>Persoon ten laste</i>	10
BEPALEN VAN DE WONINGKEUZE	11
<i>Rationele bezetting</i>	11
<i>Gezinsgrootte</i>	13
<i>Fysieke toestand van de kandidaat-huurder(s)</i>	14
<i>Keuze gemeente</i>	15
<i>Maximale huurprijs</i>	15
<i>Wijzigingen aan de gezinssituatie</i>	15
<i>Wijzigingen van de voorkeur van de kandidaat-huurder</i>	15
<i>Kandidaat-huurders die niet langer samen kandideren</i>	16
HET INSCHRIJVINGSREGISTERS EN HET INSCHRIJVINGSBEWIJS	16
<i>Inschrijvingsbewijs</i>	16
<i>Intern inschrijvingsregister</i>	17
<i>Openbaar inschrijvingsregister</i>	17
<i>Wachttermijn</i>	17
ACTUALISATIE	17
SCHRAPPING UIT HET INSCHRIJVINGSREGISTER	19
TOEWIJZING	20
<i>Toelatingsvoorwaarden</i>	20
<i>Toewijzings- en voorrangregels</i>	21
<i>Weigering van een toewijzing</i>	28
<i>Kandidaat- huurder wil voorlopig niet in aanmerking komen</i>	29
<i>Toewijzing van garages, fietsstandplaatsen en autostandplaatsen</i>	29
<i>Bezichtigen van de woning</i>	29
<i>Toewijzingsprocedure</i>	30
HUUROVEREENKOMST	31
<i>Soorten huurovereenkomsten</i>	31
<i>Het reglement van inwendige orde</i>	32
<i>Ondertekenen van de huurovereenkomst</i>	32
<i>Registratie</i>	33
<i>Huurder ontvangt sleutel van de woning</i>	33
<i>Waarborg</i>	33
<i>Brandverzekering</i>	34
<i>Plaatsbeschrijving bij intrede van de woning of garage</i>	34



HURDER	36
HURDER EN BIJWONER	36
<i>Duurzame bijwoning, tijdelijke bijwoning en de LAT-relatie</i>	37
<i>Plaatsen van een referentieadres op een sociale woning</i>	39
<i>Overbezetting</i>	39
<i>Huurprijs</i>	40
<i>Houden van dieren</i>	44
<i>Huurderverplichtingen</i>	44
<i>Aanvraag verbouwingen</i>	46
<i>Afrekening huurlasten</i>	47
EINDE HUUROVEREENKOMST	49
<i>Opzeggingsgronden</i>	49
<i>Plaatsbeschrijving en technische controle bij uittrede van de woning/garage</i>	52
<i>Afrekening van de waarborg</i>	53
<i>Bezichtigen van de woning door nieuwe kandidaat-huurders</i>	53
PRIVACYVERKLARING	53
VERHAAL	54



Woonmaatschappij !Mpuls is een sociale huisvestingsmaatschappij die sociale woningen verhuurt in Menen en haar deelgemeentes Lauwe en Rekkem. Via het verhuren en bouwen van sociale woningen wensen we een bijdrage te leveren aan het oplossen van de sociale woonproblematiek.

In overleg en samenwerking met haar partners wil Woonmaatschappij !Mpuls een betaalbaar, kwalitatief en leefbaar woonaanbod realiseren in overeenstemming met het sociaal woonbeleid van de Vlaamse Regering. Daartoe zetten we een transparante, correctie, financieel leefbare en servicegerichte dienstverlening op. In deze optie streeft Woonmaatschappij !Mpuls binnen haar dienstverlening naar een gelijke behandeling met eerbied voor elke levensbeschouwing, achtergrond, overtuiging, huidskleur, persoonlijkheid en opvatting.

Woonmaatschappij !Mpuls investeert ook in de basisbegeleidingstaken voor haar huurders onder andere in de vorm van huisvestingsondersteuning- en woonbegeleiding. Voor de woonactoren en het lokaal bestuur wil Woonmaatschappij !Mpuls een duidelijk aanspreekpunt, partner en een betrokken vertegenwoordiger zijn met betrekking tot het sociaal wonen in de stad Menen.

De Vlaamse Codex Wonen legt de regels vast voor het inschrijven, toewijzen en verhuren van sociale woningen in Vlaanderen. Woonmaatschappij !Mpuls is een sociale huisvestingmaatschappij en moet de regels van de Vlaamse Codex Wonen volgen bij het verhuren van de sociale woningen.

Het opstellen van een intern huurreglement behoort tot een verplichting die voortvloeit uit de Vlaamse Codex Wonen. Het intern huurreglement is een openbaar document waarin Woonmaatschappij !Mpuls de specifieke regels omschrijft ter uitvoering van de wetgeving.

Voorwoord

Het intern huurreglement is openbaar en kan door iedereen worden opgevraagd. Woonmaatschappij !Mpuls zal het intern huurreglement als volgt bekend maken:

- In de brieven naar de (kandidaat-)huurders;
- In het mailverkeer;
- Op de website van Woonmaatschappij !Mpuls:
www.wm-impuls.be

Het intern huurreglement geldt voor onbepaalde duur. Op regelmatige basis wordt het huidige intern huurreglement geëvalueerd zodat er bijgestuurd kan worden. Ook wijzigingen in de wetgeving zorgen ervoor dat wij op regelmatige basis ons intern huurreglement moeten aanpassen. De Raad van Bestuur is bevoegd om het intern huurreglement te wijzigen. Woonmaatschappij !Mpuls zal de wijzigingen aan het intern huurreglement bekend maken aan de kandidaat-huurders, huurders en derden op een gelijkaardige manier als hierboven geschetst.



Wetgeving en regelgeving

De volgende wetgeving moet Woonmaatschappij !Mpuls naleven:

- Vlaamse Codex Wonen van 2021 (17/07/2020);
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (11/09/2020);
- Ministerieel besluit houdende uitvoering van een aantal bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (21/12/2007);
- Ministerieel besluit houdende vaststelling van het modelformulier voor de verklaring, vermeld in artikel 27, vierde lid, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (10/09/2009);
- Ministerieel besluit tot uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders (25/04/2007);
- Ministerieel besluit met betrekking tot de werking van het digitaal prestatieregister gekoppeld aan de Prestatiedatabank (17/10/2011);
- Lokaal Toewijzingsreglement Stad Menen (LTR) met doelgroepenplan, origineel goedgekeurd in de Gemeenteraad van 28/05/2018.



Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, moet een kandidaat-huurder opgenomen worden in het inschrijvingsregister. Dit houdt in dat de kandidaat-huurder op de wachtlijst komt te staan. De kandidaat-huurder moet hiervoor voldoen aan een aantal voorwaarden, die in de meeste gevallen, gestaafd moeten worden met bepaalde documenten. Soms moet de kandidaat-huurder zelf zorgen voor deze documenten, soms kan Woonmaatschappij !Mpuls deze documenten opvragen bij de bevoegde overheden en instellingen. Bij inschrijving wordt de toestemming gevraagd aan de kandidaat-huurder om deze bewijsstukken op te vragen.

Inschrijvingsvoorwaarden

Er werd bepaald dat er vier voorwaarden zijn die de kandidaat-huurder moet voldoen om te kunnen ingeschreven worden voor een sociale huurwoning. Daarnaast geldt er één bijkomende vereiste dat afgetoetst wordt op het moment van de start van de huurovereenkomst. De vier voorwaarden worden op verschillende momenten afgetoetst:

- Inschrijving;
- Toewijzing;
- Toetreding tot de lopende huurovereenkomst.

De volgende personen moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden:

- De persoon die zich bij inschrijving opgaf als toekomstig referentiehuurder;
- De persoon die met de referentiehuurder huwde of wettelijk samenwoont, op voorwaarde dat hij of zij mee in de sociale huurwoning gaat wonen;
- De feitelijke partner van de referentiehuurder, op voorwaarde dat hij of zij mee in de sociale huurwoning gaat wonen.

Er is een uitzondering voor de kandidaten die al huurder zijn van een andere sociale huurwoning van Woonmaatschappij !Mpuls. Deze kandidaten moeten niet opnieuw afgetoetst worden aan de inschrijvingsvoorwaarden.

De leeftijdsvoorwaarde

De kandidaat-huurder moet minstens 18 jaar zijn op het ogenblik van de inschrijving. In een aantal situaties kan Woonmaatschappij !Mpuls hiervan afwijken:

- Een minderjarige ontvoogde persoon;
- Een minderjarige persoon die zelfstandig woont of alleen gaat wonen met de begeleiding door een erkende dienst of door het OCMW;
- Personen die verlengd minderjarig werden verklaard (art. 487 bis BW) met de begeleiding door een erkende dienst.

De verblijfsvoorwaarde

Vanuit het streven naar een duurzame bewoning, woonzekerheid en het samenleven in de wooncomplexen komen alleen personen die recht hebben op een duurzaam verblijf, in aanmerking voor een sociale huurwoning. De kandidaat-huurder moeten ingeschreven zijn in het bevolkings- of het vreemdelingenregister. De inschrijving in het wachtregister is onvoldoende. Indien een



kandidaat-huurder van ambtswege uit het bevolkings- het of vreemdelingenregister geschrapt is, zal Woonmaatschappij !Mpuls de kandidaat-huurder niet inschrijven.

Er zijn twee uitzonderingen op deze voorwaarde:

- Erkende vluchtelingen kunnen inschrijven voor het huren van een sociale woning met het vluchtelingenattest en een brief met een positieve beslissing van het CGVS.
- Personen die bij gebrek aan bestaansmiddelen niet langer in het bevolkings- of het vreemdelingenregister staan en zich laten inschrijven op een referentieadres in de gemeente waar ze verblijven, kunnen ingeschreven worden (bv.: Een referentieadres bij het OCMW of bij familie).

De inkomensvoorwaarde

Het netto-belastbaar inkomen van de kandidaat-huurder (en de partner) mag bepaalde maximumgrenzen niet overstijgen. Deze inkomensgrenzen zijn bepaald door de Vlaamse Regering en worden jaarlijks geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat voorafgaat aan de toepassing. Ook worden de inkomensgrenzen om de vier jaar geëvalueerd door de bevoegde minister. Op die manier wordt nagegaan of de evolutie van de inkomensgrenzen de evolutie van de lonen uit arbeid benadert.

We houden rekening met de inkomsten uit het referentiejaar. Het referentie-inkomen is de som van de inkomsten ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft. Het aanslagbiljet moet betrekking hebben op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de inschrijvingsdatum. Met de volgende inkomsten wordt er rekening gehouden:

- Het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- Het leefloon;
- De inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- De van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Op de strikte inkomensgrenzen zijn een aantal uitzonderingen mogelijk :

- Indien geen van de kandidaat-huurders over een aanslagbiljet beschikt, dan wordt het huidig inkomen in rekening gebracht. Het huidig inkomen wordt vastgesteld op basis van de inkomensgegevens van drie maanden voorafgaand aan het inschrijvingsmoment;
- Indien het referentie-inkomen van de kandidaat-huurders nul is, dan wordt het huidig inkomen in rekening gebracht. Het huidig inkomen wordt vastgesteld op basis van de inkomensgegevens van drie maanden voorafgaand aan het inschrijvingsmoment;
- Het huidig inkomen wordt gehanteerd als de som van het referentie-inkomen van de kandidaat-huurders, na indexatie, hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrens. Dan wordt het huidig inkomen in rekening gebracht. Het huidig inkomen wordt vastgesteld op basis van de inkomensgegevens van drie maanden voorafgaand aan het inschrijvingsmoment;
- Indien de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling (art. 1675/6 GW) of tot budgetbegeleiding of- beheer bij het OCMW of bij een andere erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan Woonmaatschappij !Mpuls autonoom beslissen om het actueel



besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen.

Als de kandidaat-huurder al huurder is van Woonmaatschappij !Mpuls, hoeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

De onroerende bezitsvoorwaarde

De volgende voorwaarden inzake onroerend bezit in binnen- en buitenland zijn van toepassing:

- De kandidaat-huurder mag geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik heeft gegeven, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij zakelijke rechten als hierboven vermeld heeft ingebracht.

Er zijn een aantal uitzonderingen op de onroerende bezitsvoorwaarde. In de meeste gevallen gaat het om tijdelijke uitzonderingen. Dit houdt in dat één jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning de huurder zich in regel moet stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. Woonmaatschappij !Mpuls kan deze termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn. Onderstaande uitzonderingen worden toegelaten:

- Wanneer de kandidaat-huurder samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een van de volgende zakelijke rechten heeft, dan kan hij zich toch inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning, op voorwaarde dat de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen:
 - Ze hebben samen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom;
 - Ze hebben samen een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw;
 - Ze hebben samen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik gegeven.
- Op basis van het kosteloos karakter: Als een kandidaat-huurder een zakelijk recht ten kosteloze titel heeft verworven (bv. schenking, erfenis), kan hij zich toch inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning in de volgende situaties:
 - De kandidaat-huurder heeft een woning of een perceel bestemd voor woningbouw ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom verworven;
 - De kandidaat-huurder heeft een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel verworven;
 - De kandidaat-huurder heeft een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel verworven.
- Op basis van de woningkwaliteit: Als de kandidaat-huurder woont in een woning in het Vlaams



Gewest die tijdens de bewoning onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard, wordt er geen rekening gehouden met deze woning. Er zijn enkele voorwaarden:

- De ontruiming is noodzakelijk;
 - De kandidaat-huurder is zich binnen de twee maanden na deze verklaring komen inschrijven;
 - De woning wordt bewoond door de kandidaat-huurder op het ogenblik van het conformiteitsonderzoek of de onbewoonbaarverklaring.
- De woning is niet aangepast aan de fysieke handicap: Als de kandidaat-huurder of een gezinslid een fysieke handicap heeft en woont in een woning gelegen in het Vlaams Gewest waarbij de woning niet is aangepast aan de handicap, dan wordt er geen rekening gehouden met deze woning.
 - Het betreft een ADL-woning: Als de kandidaat-huurder of zijn gezinslid een handicap heeft en ingeschreven is voor een ADL-woning, wordt er met deze woning geen rekening gehouden.
 - Op basis van de ruimtelijke bestemmingszone: Indien de kandidaat-huurder een eigendom heeft in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet is toegelaten, dan wordt er geen rekening gehouden met deze eigendom.
 - Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de Vlaamse Codex Wonen: Er wordt geen rekening gehouden met de woning die moet ontruimd worden omwille van een herhuisvesting in het kader van:
 - De woningkwaliteitsbewaking;
 - Een verrichting door een sociale woonorganisatie;
 - In het kader van het sociaal beheersrecht.
 - Op basis van een faillissement: De kandidaat-huurder die het beheer verloren heeft over zijn woning ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel XX.32 van het Wetboek van Economisch Recht of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV, van het Gerechtelijk Wetboek, wordt geen rekening gehouden.

De taalkennisvereiste

Sinds 1 november 2017 maakte de taal- en inburgeringsbereidheid plaats voor de taalkennisvereiste. De taalkennisvereiste is geen inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde, maar alleen nog een huurdersverplichting. Een inschrijving of toewijzing kan dus niet geweigerd worden omdat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands. Toch gaat Woonmaatschappij !Mpuls bij inschrijving al na of de kandidaat-huurder voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands. Met basistaalvaardigheid Nederlands wordt het niveau van Nederlands bedoeld dat overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

Een basistaalvaardigheid Nederlands kan bij inschrijving op drie manieren vastgesteld worden. Een medewerker van Woonmaatschappij !Mpuls stelt dit meteen vast, doet een sneltest of controleert de Kruispuntbank Inburgering.

Indien wordt vastgesteld dat de kandidaat-huurder aan het vereiste niveau voldoet is er geen verdere opvolging nodig. Blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan het vereiste niveau, wordt hij op de hoogte gebracht dat hij na één jaar sociaal huren het vereiste niveau moet halen. Woonmaatschappij !Mpuls bezorgt aan de kandidaat-huurder de contactgegevens van de



organisaties die het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid uitvoeren. Dit zijn de volgende organisaties:

- Het agentschap Integratie en Inburgering (Havenlaan 86C/212 te Brussel),
- Het gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap Integratie en Inburgering Antwerpen vzw (Carnotstraat 110 te Antwerpen),
- Het gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap Integratie en Inburgering Gent vzw (Elfjulistraat 39C te Gent),
- Huis van het Nederlands Brussel vzw (Philippe de Champagnestraat 23 te Brussel).

Specifiek binnen ons patrimonium is de volgende organisatie actief:

- Het agentschap Integratie en Inburgering: contactpunt Menen
- Zitdagen in de Volkslaan 302 te Menen
- Mail: kortrijk@integratie-inburgering.be
- Tel. 056 32 44 86

De kandidaat-huurder is niet verplicht om zich aan te melden bij de vermelde organisaties. Woonmaatschappij !Mpuls geeft de identiteitsgegevens van deze kandidaat-huurders wel binnen de zeven dagen door via de Kruispuntbank Inburgering.

Bijkomende voorwaarde ADL-woning

De kandidaat-huurder van een ADL-woning kan genieten van een uitzondering op de inkomens- en de eigendomsvoorwaarde. Bij inschrijving voor een ADL-woning is hij wel verplicht om een overeenkomst aan te gaan voor het verlenen van zorg en ondersteuning. Die overeenkomst wordt gesloten met een vergunde zorgaanbieder die vanuit het ADL-centrum assistentie verleent. In de overeenkomst wordt bepaald dat zorg en ondersteuning als vermeld in artikel 4, 1°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 20162 wordt ingekocht voor een minimaal budget van 12,2345 zorggebonden punten of voor een bedrag dat omgerekend naar punten aan de hand van een omslagsleutel overeenstemt met 12,2345 zorggebonden punten.

De referentiehuurder en zijn gezin

De kandidaat-huurder moet aan Woonmaatschappij !Mpuls laten weten wie de woning gaat bewonen. Er wordt enkel rekening gehouden met de personen die effectief duurzaam de woning bewonen. Bij inschrijving dient er binnen het gezin steeds één referentiehuurder aangeduid te worden. We gaan dieper in op de keuze van deze referentiehuurder, het gezinsbegrip en de personen die als ten laste beschouwd worden.

Keuze referentiehuurder

Gehuwden of samenwonenden moeten een gemeenschappelijke aanvraag indienen om een sociale huurwoning te betrekken. Wie zich samen inschrijft, krijgt ook samen één inschrijvingsnummer. Bij de inschrijving duidt het gezin de toekomstige referentiehuurder aan. Deze aanduiding is definitief en kan niet meer gewijzigd worden (ook niet in geval van interne mutatie). De referentiehuurder 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 kandideren.

Als in afwachting van een toewijzing de toekomstige referentiehurder overlijdt, kan enkel de medekandidaat-huurder, aangeduid worden als nieuwe referentiehurder. Als de overleden toekomstige referentiehurder enkel kandideerde met toekomstige bijwoners, dan wordt de inschrijving geschrapt.

Gezinsbegrip

De kandidaat-huurder moet aan Woonmaatschappij !Mpuls laten weten wie de woning gaat bewonen. Het gezin wordt in de Vlaamse Codex Wonen gedefinieerd als 'meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben.' Hierop zijn er enkele uitzonderingen:

- Personen die duidelijk de sociale woning niet mee gaan bewonen, maar wel bij de aanvrager gedomicilieerd zijn, worden niet als gezinsleden beschouwd;
- De kandidaat-huurder dient zich aan met andere personen waarmee hij nog niet samenwoont. Ze hebben de intentie om samen de sociale woning te bewonen. Deze andere personen worden beschouwd als gezinsleden;
- Als de kandidaat-huurder getrouwd is of wettelijk samenwoont, maar zonder zijn partner wil inschrijven, dan kan dit. Enkel de kandidaat-huurder dient te voldoen aan de voorwaarden;
- Bij inschrijving wordt er rekening gehouden met het voltallige gezin. Indien er gezinsleden zich in het buitenland bevinden, wordt hiermee rekening gehouden voor de rationele bezetting. Voor de aftoetsing van de voorwaarden worden de gezinsleden die in het buitenland verblijven buiten beschouwing gelaten;
- Het verblijf van een asielzoeker in een sociale woning wordt beschouwd als een tijdelijke bijwoning. In afwachting van een beslissing wordt de gehuwde of feitelijke partner van de referentiehurder niet beschouwd als kandidaat-huurder. Deze persoon moet niet voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden.

Persoon ten laste

Volgende personen worden als ten laste beschouwd:

- Het minderjarige kind dat bij de kandidaat- huurder gedomicilieerd is, waarvoor er kinderbijslag wordt betaald of door de minister als ten laste wordt beschouwd.
- Kinderen in een co-ouderschapsregeling die niet gedomicilieerd zijn bij de kandidaat- huurder, maar die wel op regelmatige basis verblijven bij de kandidaat- huurder, worden als ten laste beschouwd. Dit kan aangetoond worden door een formele beslissing of een verklaring op eer.
- Personen (meerderjarig of minderjarig) die erkend zijn als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering.



Bepalen van de woningkeuze

De woningen waarvoor een kandidaat-huurder kan kiezen, wordt bepaald aan de hand van de rationele bezetting die Woonmaatschappij !Mpuls bepaald voor haar woningen en de gezinssituatie van de kandidaat-huurder. De gezinssituatie omvat de grootte van het gezin, alsook de fysieke toestand van de kandidaat-huurder(s). Daarnaast kan de kandidaat-huurder een keuze maken voor een bepaalde deelgemeente.

Rationele bezetting

Van iedere woning bepaald Woonmaatschappij !Mpuls de bezettingsgraad. Hierbij wordt rekening gehouden met de woningoppervlakte en de typologie van de woning in functie van het aantal slaapkamers en de grootte ervan. Onderstaand kan er een overzicht teruggevonden worden voor welke woningtypes de kandidaat-huurder kan kiezen afhankelijk van zijn gezinssituatie. Dit overzicht is van toepassing na de actualisatie van 2021.

LTR65+: Deze woningen worden met voorrang toegekend via het lokaal toewijzingsreglement aan personen van 65 jaar of ouder. Wij raden aan om in te schrijven vanaf 55 jaar.

LW: Enkele woningen zijn voorbehouden voor het project Levenslang Wonen. Deze woningen zijn aangepast voor rolstoelgebruikers. Deze worden prioritair als volgt toegekend:

1. Rolstoelgebruikers;
2. Personen met een beperkte stapfunctie;
3. Personen van 65 jaar of ouder.



	Appartementen/Studio's	Duplexen	Bungalows	Woningen
Alleenstaand	Appartement gelijkvloers 1 slp Appartement trap 1 slp Appartement lift 1 slp Appartement gelijkvloers 65+ - 1 slp Appartement lift 65+ - 1 slp Studio gelijkvloers 65+ Studio lift 65+ Appartement gelijkvloers 1 slp – LW Appartement lift 1 slp – LW	Duplex gelijkvloers 1 slp Duplex trap 1 slp Duplex gelijkvloers 65+ – 1 slp Duplex gelijkvloers 1 slp – LW	Bungalow gelijkvloers 1 slp Bungalow gelijkvloers 65+ – 1 slp	Woning 1 slp
Koppel	Appartement gelijkvloers 1 slp Appartement trap 1 slp Appartement lift 1 slp Appartement gelijkvloers 2 slp Appartement trap 2 slp Appartement lift 2 slp Appartement gelijkvloers 65+ - 1 slp Appartement gelijkvloers 65+ - 2 slp Appartement lift 65+ - 1 slp Appartement lift 65+ - 2 slp Appartement gelijkvloers 1 slp – LW Appartement lift 1 slp – LW Appartement lift 2 slp – LW	Duplex gelijkvloers 1 slp Duplex trap 1 slp Duplex gelijkvloers 2 slp Duplex trap 2 slp Duplex gelijkvloers 65+ – 1 slp Duplex gelijkvloers 65+ – 2 slp Duplex gelijkvloers 1 slp – LW	Bungalow gelijkvloers 1 slp Bungalow gelijkvloers 2 slp Bungalow gelijkvloers 65+ – 1 slp Bungalow gelijkvloers 65+ – 2 slp	Woning 1 slp
Alleenstaand of koppel met 1 kind	Appartement gelijkvloers 2 slp Appartement trap 2 slp Appartement lift 2 slp Appartement gelijkvloers 65+ - 2 slp Appartement lift 65+ - 2 slp Appartement lift 2 slp – LW	Duplex gelijkvloers 2 slp Duplex trap 2 slp Duplex gelijkvloers 65+ – 2 slp	Bungalow gelijkvloers 2 slp Bungalow gelijkvloers 65+ – 2 slp	Woning 2 slp

Alleenstaand of koppel met 2 of 3 kinderen	Appartement lift 3 slp Appartement trap 3 slp	Duplex trap 3 slp		Woning 3 slp
Alleenstaand of koppel met 4 of 5 kinderen				Woning 4 slp
Alleenstaand of koppel met 6 of 7 kinderen				Woning 5 slp
Alleenstaand of koppel met 8 of 9 kinderen				Woning 6 slp
<i>I.s.m. ADO-Icarus, groep Ubuntu, Eigen Woonst, CAW</i>	ADL-woningen			



Gezinsgrootte

Bij de inschrijving van de kandidaat-huurder wordt meegedeeld welke woningen er aan hun gezinsgrootte aangepast zijn. Een kandidaat-huurder kan zich enkel inschrijven voor de woningtypes die hij rationeel kan bezetten. Woonmaatschappij !Mpuls kan in bepaalde gevallen afwijken van de rationele bezetting:

- Indien er aanvragen zijn van grote gezinnen maar ze niet kan bedienen omdat de rationele bezetting van geen enkele woning aangepast is aan een dergelijk gezinstype;
- Wanneer een kandidaat-huurder aangeeft dat er sprake zal zijn van gezinshereniging, dan wordt de kandidaat-huurder ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting na de gezinshereniging. Wanneer de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het moment van een toewijzing, dan zal de kandidaat-huurder geen recht hebben op de toewijzing van die grotere woning. Hij zal een woning toegewezen krijgen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is;
- Bij herhuisvesting in het kader van renovatie kan er afgeweken worden van de rationele bezetting. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen die vermeld worden in de Vlaamse Codex Wonen gelden;
- Indien een huurder moet herhuisvest worden ten gevolge van overbezetting en er op korte termijn geen woning voldoet aan de rationele bezettingsnorm vrijkomt, dan kan er afgeweken worden van de rationele bezetting. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen die vermeld worden in de Vlaamse Codex Wonen gelden;
- 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 één. De nieuwe woning mag met andere woorden niet opnieuw leiden tot een onderbezette woning.
- Stel dat een kandidaat-huurder aangeeft dat er een extra kamer noodzakelijk is wegens medische redenen, dan kan er een uitzondering gemaakt worden op de rationele bezetting. Er wordt als bewijs gevraagd om een attest van een specialist te bezorgen (Vb. Gezin met drie kinderen en één zoon is zwaar autistisch. Mits attest van een specialist kan er ingeschreven worden voor een woning met vier slaapkamers).

Daarnaast gelden er een aantal regels bij specifieke situaties:

- Wanneer een kind van een (kandidaat-)huurder een partner heeft die komt inwonen, dan wordt er geen bijkomende slaapkamer toegekend. Zij worden gezien als een koppel die één slaapkamer moeten delen;
- Bij een zwangerschap wordt er nog geen rekening gehouden met het ongebooren kind. De (kandidaat-)huurder en zijn gezinsleden worden ingeschreven voor een woning of appartement die voldoet aan de gezinssituatie op het moment van de inschrijving. De (kandidaat-)huurder moet de geboorte melden aan Woonmaatschappij !Mpuls door middel van een geboortetest. Door de geboorte kan het zijn dat de woningkeuze niet beantwoordt aan de rationele bezetting. Op dat moment zal Woonmaatschappij !Mpuls de kandidaat-huurder uitnodigen om de woningkeuze te komen aanpassen;
- Bij het beoordelen van de rationele bezetting moet rekening gehouden worden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een



omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen in co-ouderschap die meerderjarig worden, blijft Woonmaatschappij !Mpuls rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen;

Co-ouderschap	Verblijfsregeling waar kinderen halftijds bij de ene ouder verblijven, gevolgd door een halftijds verblijf bij de andere ouder. <i>Voorbeeld: Eén week bij de moeder gevolgd door één week bij de vader.</i>
Omgangsrecht	Verblijfsregeling waarbij kinderen op regelmatige basis blijven slapen bij de ene ouder. <i>Voorbeeld: Eén weekend om de veertien dagen.</i>
Bezoekrecht	De kinderen komen op bezoek maar blijven niet slapen.

Fysieke toestand van de kandidaat-huurder(s)

De fysieke toestand van de huurder kan ertoe leiden dat een woning specifiek aangepast of toegankelijk moet zijn. Woonmaatschappij !Mpuls vult de rationele bezetting van de beschikbare aangepaste woningen als volgt in met toepassing van de wettelijk voorziene voorrangsregel voor gehandicapten:

- Woningen, waarbij de gelijkvloerse verdieping (inclusief een badkamer en slaapkamer) aangepast is voor rolstoelgebruikers of rolstoeltoegankelijk is, zullen met prioriteit toegewezen worden aan kandidaat-huurders die motorisch gehandicapt zijn en permanent of periodiek dienen gebruik te maken van een rolstoel;
- Woningen of appartementen zullen met prioriteit toegewezen worden aan kandidaat-huurders met een moeilijkheid inzake motoriek indien ze voldoen aan volgende minimale voorwaarden:
 - Er zijn geen niveauverschillen in de woning (met uitzondering van een eventuele berging en tweede slaapkamer op een andere verdieping);
 - Er is een keuken, badkamer en een slaapkamer op het niveau van de leefruimte en de inkom;
 - De deurbreedtes naar alle slaap- en leefruimtes alsook naar de badkamer zijn minstens 93 cm breed (1 meter dagmaat).

De woningen van Woonmaatschappij !Mpuls die aangepast zijn aan deze doelgroepen worden benoemd als ADL-woningen, of woningen in het Project Levenslang wonen. De ADL-woningen worden verhuurd in samenwerking met externe partners. De woningen in het Project Levenslang Wonen worden prioritair toegekend aan rolstoelgebruikers. Indien deze wachtlijst uitgeput is, krijgen personen met een beperkte stapfunctie een toekenning. Is ook deze wachtlijst uitgeput, komen senioren in aanmerking. Senioren worden beschouwd als personen die minstens 65 jaar oud zijn.

De kandidaat-huurder dient steeds de nodige attesten voor te leggen aan Woonmaatschappij !Mpuls waaruit hun fysieke nood blijkt. Een attest van een huisarts volstaat niet. Er is een attest van een doktersspecialist nodig om te kunnen inschrijven en/of om voorrang te kunnen krijgen.

Indien een huidige huurder wenst te verhuizen naar een aangepaste woongelegenheid omwille van zijn fysieke toestand, dan is een medisch attest van een specialist noodzakelijk om aanspraak te maken op een extra voorrang.



Keuze gemeente

De kandidaat-huurder kan bij inschrijving de voorkeur van ligging opgeven. Deze keuze van ligging beperkt zich tot:

- Menen;
- Lauwe;
- Rekkem.

De kandidaat-huurder kan één of meerdere keuzes opgeven. Er kan niet gekozen worden voor specifieke straten of wijken.

Maximale huurprijs

Op het moment van inschrijving kan de kandidaat-huurder opgeven welke huurprijs hij maximaal kan betalen. Met maximale huurprijs wordt de huurprijs bedoeld die de kandidaat-huurder effectief zou moeten betalen, rekening houdende met zijn inkomen en gezinssamenstelling. Met de kosten en lasten wordt geen rekening gehouden.

Wijzigingen aan de gezinssituatie

De situatie van de kandidaat-huurder kan veranderen. Sommige gegevens kan Woonmaatschappij !Mpuls zelf opzoeken, andere niet. Daarom verwacht Woonmaatschappij !Mpuls dat de kandidaat-huurder elke adreswijziging en elke wijziging aan de gezinssituatie binnen de maand meedeelt.

De kandidaat-huurder heeft bij wijzigingen aan de gezinssituatie het recht om zijn woningkeuze te veranderen. Ook bij een wijziging van de fysieke toestand kan de kandidaat-huurder wijzigingen aan zijn voorkeuren doorgeven. Wijzigingen aan de voorkeur kunnen slechts schriftelijk (gedateerd en ondertekend) gebeuren. De kandidaat-huurder maakt hiervoor dus het best een afspraak bij Woonmaatschappij !Mpuls.

Wijzigingen van de voorkeur van de kandidaat-huurder

Een kandidaat-huurder kan te allen tijde zijn voorkeur van gemeente verengen. De voorkeur van woningtypes kan enkel gewijzigd worden bij actualisatie of omwille van gegronde redenen. Woonmaatschappij !Mpuls bepaalt wat er beschouwd wordt als een gegronde reden.

Daarnaast bepaalt Woonmaatschappij !Mpuls dat een kandidaat-huurder ook na een eerste weigering van een aanbod de mogelijkheid heeft om zijn woningkeuze te herzien. Hij kan de keuze van gemeente wijzigen (uitbreiden of verengen), alsook de woningtypes waarvoor hij ingeschreven wil worden. Deze wijziging dient steeds schriftelijk (gedateerd en ondertekend) doorgegeven te worden aan Woonmaatschappij !Mpuls en binnen de opgegeven termijn die in de toekenningsbrief wordt meegedeeld.

Woonmaatschappij !Mpuls kan ook beslissen om een extra mogelijkheid te geven aan de kandidaat-huurders om hun woningkeuze te herzien. Dit wordt schriftelijk aangekondigd aan alle kandidaat-huurders. De wijziging dient ook steeds schriftelijk (gedateerd en ondertekend) doorgegeven te worden.



Kandidaat-huurders die niet langer samen kandideren

Indien personen met een gemeenschappelijke inschrijving na verloop van tijd beslissen om niet meer samen kandidaat-huurder te zijn, zijn er drie mogelijkheden:

- In het geval slechts één partner kandidaat-huurder wil blijven, dan wordt de huuraanvraag overgezet op diegene die overblijft en kan deze het inschrijvingsnummer behouden. De andere partner dient schriftelijk aan te geven dat hij afstaat van zijn rechten;
- Indien de twee partners elk nog kandidaat-huurder willen blijven, kan de referentiehurder de oorspronkelijke huuraanvraag behouden. De andere partner zal het laatste inschrijvingsnummer krijgen met behoud van de oorspronkelijke inschrijvingsdatum. Dit dient ook steeds schriftelijk aan Woonmaatschappij !Mpuls doorgegeven te worden;
- Indien een andere persoon dan de partner apart wenst in te schrijven, dan wordt deze persoon ingeschreven met als inschrijvingsdatum de datum waarop deze persoon geschrapt werd uit het origineel inschrijvingsdossier.

Het inschrijvingsregisters en het inschrijvingsbewijs

Woonmaatschappij !Mpuls moet een inschrijvingsregister bijhouden waarin de identiteit vermeld staat van iedereen die zich inschrijft voor een sociale huurwoning en die voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden. Er wordt een openbare versie ter beschikking gesteld ter inzage van de kandidaat-huurders. Daarnaast krijgt iedere kandidaat-huurder een schriftelijk bewijs van de inschrijving.

Inschrijvingsbewijs

De kandidaat-huurder ontvangen na de inschrijving een inschrijvingsbewijs. Het inschrijvingsbewijs wordt per post verstuurd en bevat de volgende gegevens:

- De inschrijvingsdatum;
- Het inschrijvingsnummer;
- De bevestiging van de voorkeuren die de kandidaat heeft opgegeven;
- De dagen en uren waarop het openbaar register ter inzage ligt;
- De vermelding van het eventuele verzoek om zijn inschrijving door te sturen aan andere verhuurders die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn;
- De melding van het verhaalrecht en het klachtrecht;
- De omschrijving van de schrappingsgronden;
- De melding dat Woonmaatschappij !Mpuls 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;
- De melding dat als de kandidaat-huurder na de inschrijving een aanvraag tot gezinshereniging indient waarvoor er nog geen intentie was op het moment van inschrijving, hij Woonmaatschappij !Mpuls daarvan op de hoogte moet brengen;



- In voorkomend geval de melding dat de taalkennisverplichting moet voldaan zijn één jaar nadat men huurder is geworden;
- In voorkomend geval 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);
- De contactgegevens van de entiteit die bevoegd is inzake toezicht;
- De wijze van bekendmaking van het intern huurreglement.

Intern inschrijvingsregister

Er wordt een inschrijvingsregister bijgehouden voor intern gebruik. Hierin worden alle kandidaat-huurders opgenomen die voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. Het inschrijvingsregister dient als registratie van de inschrijving en van de gegevens in het inschrijvingsdossier. Iedere wijziging wordt hierin opgenomen. De kandidaat-huurder blijft in het inschrijvingsregister staan tot op het moment dat hij geschrapt wordt.

Een kandidaat-huurder kan maar één keer ingeschreven staan met zijn gezin. Het is mogelijk dat binnen het gezin er gezinsleden zijn die zich apart wensen in te schrijven. Dit moet dan een gegronde reden hebben die gemotiveerd moet worden aan Woonmaatschappij !Mpuls.

Openbaar inschrijvingsregister

Van het inschrijvingsregister wordt er een openbare versie ter beschikking gesteld aan de kandidaat-huurders. Het openbaar register bevat geen persoonsgebonden gegevens. Iedere kandidaat-huurder heeft het recht om dit openbaar register in te kijken.

Wachttermijn

Nadat een kandidaat-huurder zich inschreef, wordt hij toegevoegd aan de inschrijvingsregisters. Echter zijn er veel personen die dringend een sociale woning nodig hebben, waardoor er een wachtlijst is. De wachtlijst is een dynamisch gegeven en verandert op regelmatige tijdstippen: Er komen nieuwe inschrijvingen bij, de prioriteiten/woningkeuze veranderen in een dossier, er worden woningen toegewezen aan kandidaat-huurders,... Daarom geeft de plaats op de wachtlijst steeds een indicatie, maar is het nooit een vast gegeven.

Om de plaats op de wachtlijst te bepalen, wordt er rekening gehouden met de toewijzings- en voorrangregels. Deze worden verder in het intern huurreglement toegelicht.

Actualisatie

De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of de kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar voor de actualisatie al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inkomensvoorwaarden. Behalve als die controle al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd, moet deze controle niet opnieuw gebeuren (Artikel 5.233 BVCW).



Bij een actualisering komen de volgende aspecten aan bod:

- De kandidaat-huurders worden gecontroleerd op de inkomensvoorwaarde;
- De kandidaat-huurders worden gevraagd de correcte gezinssamenstelling door te geven;
- De kandidaat-huurders krijgen de mogelijkheid om hun voorkeuren te wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op de chronologie in het inschrijvingsregister.

Woonmaatschappij !Mpuls verzendt de brief van actualisatie naar het laatst gekende adres van de kandidaat-huurder dat gekend is in de Kruispuntbank. Enkel wanneer de kandidaat-huurder bij inschrijving een ander postadres opgaf, wordt dit naar een ander adres verstuurd. Er wordt ook een lijst van alle kandidaat- huurders die een brief hebben ontvangen, doorgestuurd naar het OCMW. Dit om te vermijden dat er onnodig mensen geschrappt worden omdat ze de brief niet begrijpen. Andere externe organisaties worden verwittigd dat er een actualisatie zal doorgaan zodat zij hun cliënten kunnen verwittigen.

De kandidaat-huurder moet binnen de termijn (uiterlijk de laatste dag van de maand die volgt op de postdatum van de brief, of een latere datum die Woonmaatschappij !Mpuls meedeelt) reageren op de actualisatiebrief die Woonmaatschappij !Mpuls verstuurd. Als de kandidaat-huurder niet binnen de vooropgestelde termijn reageert, dan wordt er een herinneringsbrief verstuurd. Daarin wordt er vermeld dat de kandidatuur geschrappt wordt als de kandidaat-huurder niet reageert binnen de termijn van de herinneringsbrief (deze termijn bedraagt minstens vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief). Als de kandidaat-huurder niet reageert, geldt deze brief als schriftelijke melding van de schrapping. Er wordt geen aparte brief meer verstuurd ter bevestiging van de schrapping.

Blijkt dat de eerste brief onbestelbaar terugkeert, wordt er geen herinneringsbrief verstuurd, op voorwaarde dat de brief naar het correcte adres verstuurd werd. Het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder wordt dan geschrappt.

Blijkt na de inkomstencontrole dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet, wordt er schriftelijk meegedeeld dat de kandidaat-huurder enkel ingeschreven kan blijven als hij binnen de door Woonmaatschappij !Mpuls gestelde termijn bewijskrachtige documenten voorlegt, waaruit blijkt dat zijn huidig inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Die termijn bedraagt minimaal vijftien werkdagen vanaf de mededeling.

Uiterlijk op 30 september van het jaar van de actualisering past Woonmaatschappij !Mpuls alle informatie in het inschrijvingsregister aan op basis van de gegevens die verkregen zijn bij de actualisering.

Op de eerste werkdag van het jaar volgend op de actualisering wordt het geactualiseerde inschrijvingsregister vervangen door een nieuw inschrijvingsregister. Daarin worden alle gegevens over de kandidaat-huurders overgenomen, behalve de gegevens over de kandidaat-huurders die werden geschrappt voor 1 oktober van het jaar van actualisering, tenzij die schrapping het gevolg was van de aanvaarding van het aanbod van een woning die plaatsvond na 1 januari van het jaar van actualisering of als er een verhaalprocedure lopende is.

Woonmaatschappij !Mpuls bewaart minimaal tien jaar een kopie van het geactualiseerde inschrijvingsregister zoals het was samengesteld op 31 december van het jaar van actualisering.



Woonmaatschappij !Mpuls kan beslissen om ook op andere tijdstippen een tussentijdse actualisering door te voeren en om die actualisering te beperken tot een deel van de kandidatuurstellingen, rekening houdend met de inschrijvingsdatum of met de wachttijd voor de woningen waarvoor de kandidaat-huurders in aanmerking willen komen.

Schrapping uit het inschrijvingsregister

Woonmaatschappij !Mpuls kan in bepaalde gevallen een kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister schrappen (Artikel 5.236. BVCW). Een schrapping zal gebeuren als:

- De kandidaat-huurder de aangeboden woning aanvaardt;
- De kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde op het moment van de actualisatie;
- De kandidaat-huurder bij een aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden;
- De kandidaat-huurder bij de inschrijving met opzet verkeerde of onvolledige gegevens heeft opgegeven;
- De kandidaat-huurder hier schriftelijk om verzoekt;
- Bij de tweede weigering of bij de tweede keer dat een kandidaat-huurder niet reageert als een gepaste woning wordt aangeboden. Er moet tussen de eerste weigering of bij het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod een periode zitten van ten minste drie maanden. Enkel wanneer de kandidaat-huurder expliciet aangeeft na de eerste weigering dat hij binnen de drie maanden aangeschreven mag worden, dan wordt dit ook meegerekend als een tweede weigering. De kandidaat-huurder moet minstens vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarin Woonmaatschappij !Mpuls het aanbod deed, de tijd gehad hebben om te reageren. Woonmaatschappij !Mpuls zal de kandidaat-huurder bij het tweede aanbod van een woning uitdrukkelijk meedelen dat de kandidaat-huurder al een eerste keer geweigerd heeft en dat zijn kandidatuur zal geschrapt worden bij een tweede weigering of niet-reageren;
- De brief die Woonmaatschappij !Mpuls stuurt voor de actualisering van het inschrijvingsregister of voor het aanbieden van een woning onbestelbaar terugkeert. Dit kan alleen maar als de brief met betrekking tot de actualisering van het register of bij het aanbod van een woning verstuurd werd naar het laatst bekende adres in het rijksregister tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk gevraagd heeft om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden;
- De kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief die hem toegestuurd wordt naar aanleiding van de actualisatie van het inschrijvingsregister.

Als een kandidaat-huurder geschrapt wordt uit het inschrijvingsregister, heeft hij altijd het recht om zich opnieuw in te schrijven. Er wordt dan terug gecontroleerd of er voldaan wordt aan de inschrijvingsvoorwaarden. Alle noodzakelijke documenten die belangrijk zijn voor de inschrijving, moeten terug bezorgd worden aan Woonmaatschappij !Mpuls. De oude aanvraag met het oude inschrijvingsnummer (en de oude inschrijvingsdatum) kan niet behouden blijven of opnieuw opgehaald worden. Bij een herinschrijving krijgt een kandidaat-huurder een nieuw inschrijvingsnummer (en een nieuwe inschrijvingsdatum).

Als een kandidaat-huurder meent dat hij onterecht geschrapt werd, kan hij overeenkomstig artikel 6.30 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 verhaal indienen bij de toezichthouder.



Toewijzing

Er geldt een specifieke procedure voor de toewijzing van een sociale huurwoning. De kandidaat-huurder moet voldoen aan bepaalde voorwaarden. Daarnaast zijn er enkele voorrangregels waarmee Woonmaatschappij Impuls rekening houdt. Dit is wetgeving die iedere sociale huisvestingsmaatschappij dient toe te passen en dit staat duidelijk omschreven in het Vlaamse Codex Wonen. Daarnaast moet iedere toewijzing de goedkeuring krijgen van het Directiecomité.

Toelatingsvoorwaarden

Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Deze voorwaarden zijn dezelfde als bij inschrijving.

De leeftijdsvoorwaarde

Zie pagina 5.

De inkomensvoorwaarde

Zie pagina 6.

De eigendomsvoorwaarde

Zie pagina 7.

De verblijfsvoorwaarde

Zie pagina 5.

De taalkennisvereiste

Sinds 1 november 2017 maakte de taal- en inburgeringsbereidheid plaats voor de taalkennisvereiste. De taalkennisvereiste is geen inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde, maar alleen nog een huurdersverplichting. Een toewijzing kan dus niet geweigerd worden omdat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands.

Op het moment van de toewijzing of toetreding wordt er nagegaan of de kandidaat-huurder voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands. Meer informatie over de basistaalvaardigheid en de manieren waarop dit vastgesteld kan worden, zijn terug te vinden op pagina 8.

Daarnaast kan een kandidaat-huurder vrijgesteld zijn en ook uitstel krijgen om te voldoen aan de taalkennisverplichting. Voor de volgende gevallen kan de kandidaat-huurder uitstel krijgen:

- De huurder kon de opleiding Nederlands nog niet starten of beëindigen. Dit komt door een tewerkstelling, medische of persoonlijke redenen;
- Er was geen gepaste opleiding tijdig beschikbaar.

Een huurder kan vrijgesteld zijn als hij met een medisch attest aantoont dat hij door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap de basistaalvaardigheid Nederlands nooit kan halen. Ook bij een verklaring van uitgeleerdheid kan de huurder vrijgesteld worden van de taalkennisvereiste.



De huurders die bij toewijzing of toetreding niet voldoen aan de basistaalvaardigheid Nederlands worden één jaar nadat zij huurder geworden zijn opnieuw gecontroleerd op de taalkennisvereiste. Woonmaatschappij !Mpuls controleert eerst de elektronische gegevens uit de Kruispuntbank Inburgering. Indien er geen bewijzen worden gevonden en er is geen vrijstelling of uitstelregeling, dan moet de huurder zelf aantonen dat hij beantwoordt aan deze huurdersverplichting. De huurder kan dit bewijzen aan de hand van officiële documenten.

Indien de huurder na één jaar niet voldoet en er geldt geen vrijstellings- of uitstelregeling, dan contacteert Woonmaatschappij !Mpuls de toezichthouder. De toezichthouder kan een administratieve geldboete tussen de € 25 en € 5000 opleggen. Deze geldboete kan enkel opgelegd worden na aanmaning en ingebrekestelling. Niet voldoen aan het vereiste taalkennisniveau is geen opzeggrond om de huurovereenkomst te beëindigen.

Toewijzings- en voorrangregels

Als Woonmaatschappij !Mpuls geen toewijzing moet doen in het kader van herhuisvesting wegens renovatie/afbraak, aanpak onderbezetting, op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard of op basis van het toewijzen aan een specifieke doelgroep, zal Woonmaatschappij !Mpuls die het SHM-toewijzingssysteem hanteert, de sociale woning toewijzen door achtereenvolgens rekening te houden met:

- De voorkeur van de kandidaat-huurders;
- De rationele bezetting van de woning;
- De absolute voorrangregels- eventueel aangevuld met gemeentelijke regels (artikel 6.19 BVCW);
- De optionele voorrangregels - eventueel aangevuld met gemeentelijke regels (artikel 6.20 BVCW);
- De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

De voorkeur van de kandidaat-huurders

De kandidaat-huurder kan een voorkeur opgeven inzake de keuze van de gemeente, het woningtype en de maximale huurprijs. In dat geval komt de kandidaat-huurder alleen in aanmerking voor de woningen die voldoen aan zijn voorkeuren en die hij rationeel kan bezetten. Indien de kandidaat-huurder een voorkeur opgeeft die niet voldoet aan de rationele bezetting, kan Woonmaatschappij !Mpuls de kandidaat-huurder hier niet voor inschrijven. Indien de kandidaat-huurder geen voorkeur opgeeft, of een verkeerde woningkeuze doorgaf, wordt hij ingeschreven voor alle woningtypes waarvoor hij in aanmerking komt.

Wanneer de kandidaat-huurder een woningkeuze opgeeft die zeer beperkt is, dan zal Woonmaatschappij !Mpuls de kandidaat-huurder wijzen op de gevolgen en stimuleren om de woningkeuze uit te breiden. Woonmaatschappij !Mpuls kan de voorkeur van een kandidaat-huurder ook weigeren als zij van oordeel is dat die voorkeur leidt tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte.



De rationale bezetting van de woning

De rationale bezetting van de woning wordt beschouwd als een passende bezetting van een woning waarbij er rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysiek toestand van de personen die de woning zullen bewonen. Op pagina 11 wordt aangegeven voor welk woningtype een kandidaat-huurder kan inschrijven, afhankelijk van zijn gezinssituatie.

De absolute voorrangregels

De Vlaamse Codex Wonen omschrijft een limitatief aantal absolute voorrangregels. Er wordt achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toegekend:

- De kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking;
- De kandidaat-huurder die ingeschreven is voor ene sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is;
- De kandidaat-huurder kandideert voor een ADL-woning, uitsluitend als de beschikbare woning een ADL-woning is;
- De kandidaat-huurder woont in een overbezette woning en die niet voldoet aan de minimale bezettingsnorm die vermeld worden in de Vlaamse Codex Wonen;
- De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale woning en die moet verhuizen naar een nadere sociale huurwoning omwille van één van de volgende redenen:
 - Als Woonmaatschappij !Mpuls dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning wordt verkocht
 - Als de huurder een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, bewoont;
 - Als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, tenzij Woonmaatschappij !Mpuls een gemotiveerde afwijking toestaat
 - Als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij Woonmaatschappij !Mpuls een gemotiveerde afwijking toestaat;
- De kandidaat-huurder oefende verhaalrecht uit en werd in het gelijk gesteld door de toezichthouder en Woonmaatschappij !Mpuls volgt die beslissing. Dit kan naar aanleiding van de hierna volgende beslissingen:
 - De beslissing van Woonmaatschappij !Mpuls om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
 - De beslissing van Woonmaatschappij !Mpuls om de toewijzing van een woning te weigeren aan de kandidaat-huurder;
- De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen, door de initiatiefnemer moet worden herhuisvest, krijgt een voorrang. De Vlaamse Codex Wonen voorziet de volgende rechtsgronden:
 - Art. 3.30, §2, tweede lid, VCW betreft de herhuisvesting in het kader van de woningkwaliteitsbewaking;
 - 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;
 - Art. 5.25, 5.35, 5.41 en 5.46 VCW is gelijkaardig aan die vermeld in artikel 4.3 VCW;
 - Art. 5.88, tweede lid, VCW betreft de herhuisvesting in het kader van het sociaal



- beheersrecht.
- De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een andere sociale huurwoning van Woonmaatschappij !Mpuls die aan de rationele bezetting voldoet, krijgt een voorrang.
 - De kandidaat-huurder krijgt de voorrang enkel als het niet langer voldoen aan de rationele 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 rationele 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) Woonmaatschappij !Mpuls op de hoogte heeft gebracht van zijn exacte gezinssamenstelling en de gegevens heeft meegedeeld van de gezinsleden in het buitenland waarvoor er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend;
 - Huurders die volgens de rationele bezetting niet meer in de mogelijkheid zijn om in hun huidige sociale huurwoning te blijven wegens fysieke redenen (bv. trappen), kunnen mits de afgifte van een attest van een specialist intern muteren met voorrang;
 - Een kandidaat-huurder kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod geen aanspraak meer maken op deze voorrangsregel. Na een eerste weigering maakt Woonmaatschappij !Mpuls duidelijk dat de kandidaat- huurder bij een volgende weigering geen voorrang meer krijgt. Woonmaatschappij !Mpuls vermeldt dit duidelijk in de verklaring van de weigering na het eerste aanbod.
 - De kandidaat-huurder heeft melding gegeven van een geplande gezinshereniging, maar waarbij op het moment van toewijzing de gemelde gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden. Er wordt hem een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast.
 - De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, op de datum waarop dat overeenkomstig in een proces-verbaal werd vastgesteld, krijgt een voorrang:
 - Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Dat 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). Als men ook ingeschreven is bij een andere verhuurder, verliest men na de toewijzing van een sociale woning deze voorrang bij de andere verhuurder;
 - 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 vaststelling van de feiten in een proces-verbaal;
 - De voorrang wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van Woonmaatschappij !Mpuls. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder Woonmaatschappij !Mpuls binnen de twee maanden na de vaststelling op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie;
 - De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij na de vaststelling van de feiten in een proces-verbaal, zou verhuizen naar een noodwoning. Als hij naar een andere woning verhuist, verliest hij zijn voorrang;



- Een kandidaat-huurder verliest zijn voorrang ook na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, ook als hij opnieuw wordt ingeschreven.
- De kandidaat-huurder in een slechte woning woont inzake woonkwaliteit. Deze voorrang geldt in de volgende gevallen:
 - De woning wordt onbewoonbaar verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
 - De woning werd ongeschikt verklaard 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 'Omhulsel' of Binnenstructuur heeft;
 - Een woning kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning ten minste zes maanden bewoond hebben voorafgaand aan de datum waarop de woning ongeschikt- of onbewoonbaar werd verklaard. Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de datum van de vaststellingen heeft ingeschreven. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet hij Woonmaatschappij !Mpuls binnen de twee maanden op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie;
 - De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij na de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, zou verhuizen naar een noodwoning. Als hij naar een andere woning verhuist, verliest hij zijn voorrang;
 - De kandidaat-huurder kan enkel aanspraak maken op deze voorrang, als hij verklaart dat hij zelf niet verantwoordelijk is voor de vastgestelde gebreken;
 - De woning kan eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Indien de kandidaat-huurder een eerste aanbod weigert, verliest hij de voorrang.
- Ontvoogde minderjarigen.

De optionele voorrangregels

Woonmaatschappij !Mpuls kan optioneel een paar extra voorrangregels hanteren desgevallend binnen het gemeentelijk toewijzingsreglement en na toepassing van de absolute voorrangregels. De beslissing kan pas worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.

Woonmaatschappij !Mpuls zal, na toepassing van de absolute voorrangregels voorrang geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

De chronologische volgorde van de inschrijvingen

Iedere kandidaat-huurder krijgt bij inschrijving een eigen dossiercode. Deze code wordt samengesteld op basis van de inschrijvingsdatum: Het jaartal – de maand – de inschrijvingsdatum – het volgnummer.

Op basis van de inschrijvingsdatum wordt nagegaan wie, na aftoetsing van de voorgaande voorrangregels, het meest batig gerangschikt staat voor de beschikbare woning.



Het (inter)gemeentelijk toewijzingsreglement

Een gemeente of intergemeentelijk samenwerkingsverband kan, in overleg met de relevante huisvestings- en welzijnsactoren, een specifiek toewijzingsreglement opstellen (Artikel 6.27 BVCW). Dit moet onderbouwd worden met objectieve gegevens en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde. Er mogen geen tegenstrijdigheden bestaan tussen het intern huurreglement en het (inter)gemeentelijk toewijzingsreglement. Het reglement kan (binnen duidelijk omschreven beperkingen) bepalingen bevatten betreffende:

- De lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente (Artikel 6.28 BVCW);
- De woonbehoefte van specifieke doelgroepen in de gemeente (Artikel 6.29 BVCW).

Voor Woonmaatschappij !Mpuls werd er in een lokaal toewijzingsreglement bepaald dat er voor bepaalde woningen een seniorentoewijzingsstelsel wordt gebruikt, vooraleer er overgestapt wordt naar de gewone wachtlijsten. Personen die 65 jaar of ouder zijn, krijgen voor deze seniorenwoningen voorrang.

Uitzonderingen op de voorrangregels

Naast deze wettelijk bepaalde voorrangregels, zijn er ook enkele uitzonderingen. Deze uitzonderingen lichten we hieronder toe.

Renovatie/afbraak van de sociale huurwoning

Soms moeten er renovatie- of aanpassingswerkzaamheden gebeuren in de sociale woning waarbij het noodzakelijk is dat de zittende huurder herhuisvest wordt. Woonmaatschappij !Mpuls informeert de huurder op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs en de eventuele noodzaak van een tijdelijke of definitieve herhuisvesting.

Wanneer het gaat over een tijdelijke herhuisvesting kan een ongegronde weigering van een aanbod beschouwd worden als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen en kan dit de opzeg tot gevolg hebben. Op het einde van de werkzaamheden kan Woonmaatschappij !Mpuls overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke herhuisvesting, blijft wonen.

Bij een definitieve herhuisvesting kan de huurder zijn voorkeur aangeven van de woningen waarvoor hij in aanmerking wil komen. De huurder kan éénmaal ongegrond weigeren. Pas bij een tweede ongegronde weigering van een valabel aanbod, kan dit de opzeg tot gevolg hebben.

Als in de sociale woning noodzakelijke of dringende herstellingen nodig zijn, moet de huurder dit zonder vergoeding gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning moeten derven. Als de werken langer dan veertig dagen 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.



Onderbezetting van de sociale huurwoning

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners, groter is dan één. Woonmaatschappij !Mpuls heeft een procedure uitgewerkt om de onderbezetting van haar huurders aan te pakken:

- In een eerste fase wordt een analyse gemaakt van het patrimonium en het aantal onderbezette woningen;
- In een tweede fase wordt het aantal onderbezette woningen opgesplitst en worden de huurders in verschillende stappen gecontacteerd. We zorgen ervoor dat de eerste groep twee keer een valabel aanbod krijgen, vooraleer we verder gaan met het contacteren van een volgende groep. Bij het opmaken van deze planning houdt Woonmaatschappij !Mpuls rekening met de wachtlijst en de kwaliteit van de woning in het kader van een renovatie. Daarom werd bepaald dat de huurders in de onderstaande volgorde worden gecontacteerd:
 - Woningen met vier en vijf slaapkamers;
 - Appartementen met drie slaapkamers;
 - Woningen met drie slaapkamers volgens leeftijd, beginnend met <50 jarigen. Hierna wordt per vijf jaar opgeschoven (<55 jaar, <60 jaar...).
- In een derde fase nemen de huurderbegeleiders van Woonmaatschappij !Mpuls contact op met de huurders. In een eerste gesprek wordt de wetgeving in het kader van onderbezetting toegelicht. Er wordt aangekaart dat hun woning onderbezet is en er wordt getracht de huurders te motiveren om een mutatie-aanvraag in te dienen. Ze worden tevens op de hoogte gebracht dat ze een onderbezettingsvergoeding moeten betalen als ze twee keer een valabel aanbod weigeren. Als een huurder vrijwillig inschrijft, wordt er gedurende één jaar rekening gehouden met de opgegeven woningkeuze. Hierna worden zij ingeschreven voor ieder valabel aanbod. Indien zij niet vrijwillig inschrijven, schrijft Woonmaatschappij !Mpuls de huurders toch in omdat ze twee keer een valabel aanbod moeten krijgen. Er wordt hierbij dan geen rekening gehouden met de voorkeur van regio, of het woningtype. Er wordt enkel gekeken of de toekomstige woning gezien wordt als een valabel aanbod.
- Woonmaatschappij !Mpuls kan tevens ten allen tijde ervoor kiezen om de huurder die woont in een onderbezette woning een niet valabel aanbod te geven. Indien de huurder weigert, zal dit geen gevolgen met zich meebrengen. Bij het opmaken van het toekenningverslag werken we met een ritssysteem. In de even maanden wordt er rekening gehouden met huurders in het kader van onderbezetting die onvrijwillig zijn ingeschreven. In de oneven maanden wordt er hier geen rekening mee gehouden.
- In een vierde fase wordt een valabel aanbod gedaan. De huurder kan akkoord gaan of weigeren. Tussen de eerste weigering en het tweede aanbod moet een periode van drie maanden verlopen zijn. Bij een tweede weigering zal er een onderbezettingsvergoeding betaald moeten worden van € 32 (bedrag 2021 – dit kan geïndexeerd worden) per overtollige kamer bovenop de reële huurprijs. Deze vergoeding moet betaald worden de eerste maand na de weigering van het tweede valabel aanbod. Om de huurder te motiveren om te verhuizen, kan er door Woonmaatschappij !Mpuls hulp geboden worden om te verhuizen. De huurder die niet inging



op de valabele aanbiedingen, kan zich steeds terug inschrijven voor een aangepaste woning. Na een eventuele verhuis, valt de onderbezettingsvergoeding weg.

Bijzondere omstandigheden van sociale aard

Woonmaatschappij !Mpuls kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen (Artikel 6.25 BVCW) door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18 BVCW.

De mogelijkheid om versneld een woning toe te wijzen is mogelijk als er bijzondere sociale omstandigheden dit verantwoorden. De toewijzingen moeten steeds gemotiveerd worden in lijn met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, namelijk:

- De realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
- Een optimale leefbaarheid van de wijken;
- Het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
- Het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

De beslissingsverantwoordelijkheid over individuele afwijkingen ligt bij Woonmaatschappij !Mpuls. Er dient telkens een gemotiveerd dossier samengesteld te worden en de relevante beslissingen moeten duidelijk genotuleerd en bewaard worden. Dit gemotiveerd onderzoek moet objectief gebeuren. De versnelde toewijzing kan alleen als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van de rationele bezetting.

Versnelde toewijzingen voor specifieke doelgroepen

In 2010 werd er tussen de beleidsvelden Wonen en Welzijn een afsprakenkader opgesteld waarin een ruimer kader rond de samenwerking tussen wonen en welzijn werd uitgewerkt. De bedoeling is dat door de samenwerking tussen wonen en welzijn kansen geboden worden aan een beperkte groep van kandidaat-huurders die maatschappelijk extra kwetsbaar zijn. Om het risico op een uithuiszetting te verminderen, is het van belang dat er een dienst zich engageert om van bij de toewijzing te voorzien in de nodige begeleiding teneinde de kandidaat-huurder binnen een bepaalde termijn zelfstandig te laten wonen.

Woonmaatschappij !Mpuls werkt samen met W13 voor deze versnelde toewijzingen voor specifieke doelgroepen. De volgende welzijns- of gezondheidsvoorzieningen kunnen voor een specifieke doelgroep een versnelde toewijzing vragen:

- Het OCMW voor een dakloze of een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een OCMW, in voorkomend geval in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is;
- Een CAW ten behoeve van een dakloze en een jongere die door het CAW wordt begeleid;
- Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen ten behoeve van een persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst in het kader van de bijzondere jeugdbijstand;
- Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem.



Woonmaatschappij !Mpuls vraagt steeds aan de aanvrager om in het belang van de kandidaat-huurder een begeleidingsovereenkomst op te stellen als voorwaarde voor een toewijzing. Om ervoor te zorgen dat de begeleiding niet vrijblijvend is, dienen de begeleidende maatregelen in een overeenkomst tussen Woonmaatschappij !Mpuls, de huurder en aanvrager opgenomen te worden. Woonmaatschappij !Mpuls kan zelf de inhoud niet dicteren, maar wel met de aanvrager de nodige afspraken maken over de aard van de begeleiding. Woonmaatschappij !Mpuls blijft verantwoordelijk voor het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken. Andere en meer specifieke en gespecialiseerde hulpverlening moet verstrekt worden door de welzijns- en of gezondheidssector.

Uit de overeenkomst tussen de huurder en de begeleidende instantie moet blijken dat de begeleidingstermijn is afgebakend en dat de persoon binnen die termijn in staat kan geacht worden zelfstandig te wonen. Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager om die kandidaat-huurders te laten toewijzen van wie kan verwacht worden dat ze zichzelf kunnen handhaven binnen een context van zelfstandig wonen, te midden van andere huurders, en zich kan houden aan zijn huurdersverplichtingen. Als blijkt na afloop van die termijn dat er extra ondersteuning nodig is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd.

Woonmaatschappij !Mpuls kan een verzoek van een erkende dienst in bepaalde gevallen weigeren:

- De kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- De aanvrager de begeleiding niet kan garanderen;
- Woonmaatschappij !Mpuls al 5% heeft toegewezen via deze weg (het aandeel van 5% wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf voorgaande jaren);
- De kandidaat-huurder tot een gemeentelijke doelgroep behoort, waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

Weigering van een toewijzing

Woonmaatschappij !Mpuls kan in bepaalde gevallen weigeren om een sociale woning toe te wijzen aan een kandidaat-huurder die batig gerangschikt staat. Deze weigering kan voor maximaal één jaar. Vooraleer Woonmaatschappij !Mpuls de toewijzing weigert, wordt er nagegaan of er aan de kandidaat-huurder begeleidende maatregelen kunnen worden opgelegd.

De bevoegdheid om een toewijzing te weigeren moet door Woonmaatschappij !Mpuls worden uitgeoefend in overeenstemming met het grondrecht op wonen en haar opdracht van algemeen belang. Woonmaatschappij !Mpuls kan een toewijzing voor de volgende redenen weigeren:

- Op basis van een ernstige tekortkoming met betrekking tot de huurdersverplichtingen;
- Openstaande schulden bij Woonmaatschappij !Mpuls (meer dan twee maanden achterstal). Als de kandidaat-huurder echter in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan bij Woonmaatschappij !Mpuls de toewijzing slechts weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij Woonmaatschappij !Mpuls zijn afgelost. De toewijzing kan



- hoe dan ook niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld;
- Op basis van leefbaarheid. Als er in uitzonderlijke gevallen wordt aangetoond dat de toewijzing van de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners;
 - De kandidaat-huurder niet zelfstandig kan wonen en de begeleiding weigert.

Kandidaat- huurder wil voorlopig niet in aanmerking komen

Niet alle kandidaat-huurders kunnen of willen op elk ogenblik een aanbod van een sociale woning aanvaarden. Kandidaat-huurders die tijdelijk door omstandigheden niet kunnen of willen in aanmerking komen voor de toewijzing van een woning, kunnen dit kenbaar maken. Mits grondige motivatie waarom zij niet kunnen of willen in aanmerking komen voor de toewijzing van een woning, zullen zij tijdens de aangegeven periode niet gecontacteerd worden teneinde het aantal weigeringen te beperken.

Toewijzing van garages, fietsstandplaatsen en autostandplaatsen

Bij de toewijzing van losstaande garages, fietsgarages en autostandplaatsen zal voorrang gegeven worden aan de huurders van Woonmaatschappij !Mpuls, waarbij rekening gehouden zal worden met de chronologische volgorde van de aanvraag.

Indien er geen sociale huurders ingeschreven staan, zal Woonmaatschappij !Mpuls eerst voorrang geven aan eigenaars van woningen die voorheen eigendom waren van Woonmaatschappij !Mpuls. Pas daarna worden andere eigenaars of privé-huurders aangeschreven.

Bezichtigen van de woning

Op de toewijzingsbrief staat vermeld op welke manier de kandidaat-huurder de woning kan bezichtigen. Er zijn verschillende mogelijkheden:

- De kandidaat-huurder moet Woonmaatschappij !Mpuls contacteren als er nog werken uitgevoerd worden in de woning. Woonmaatschappij !Mpuls spreekt met de kandidaat-huurder af wanneer hij de woning wenst te bezichtigen;
- Bij leegstaande woningen kan de kandidaat-huurder op twee vaste momenten de sleutels ophalen bij Woonmaatschappij !Mpuls. Indien deze momenten niet passen, kan er een ander tijdstip afgesproken worden;
- Bij nieuwbouw- of renovatieprojecten kan de kandidaat-huurder de plannen inkijken. Er wordt telkens getracht een kijkdag te organiseren;
- Indien de huidige huurder nog in zijn opzeg zit, wordt er gevraagd of zijn contactgegevens doorgegeven mogen worden aan de kandidaat-huurder zodat zij samen kunnen afspreken om de woning te bezichtigen. Wenst de huidige huurder niet dat zijn contactgegevens doorgegeven worden aan de kandidaat-huurder, dan fungeert Woonmaatschappij !Mpuls als tussenpersoon en kijkt Woonmaatschappij !Mpuls om een bezichtigingsmoment af te spreken.



Toewijzingsprocedure

Voor de toewijzing van iedere woning, wordt er een specifieke procedure gevolgd. Iedere toewijzing wordt voorgedragen aan de bevoegde bestuursorganen, die de toewijzing goedkeuren. Bij Woonmaatschappij !Mpuls beslist het Directiecomité hierover.

Bevoegd beslissingsorgaan

Artikel 6.12 VCW bepaalt dat de toewijzing van een sociale woongelegenheid gebeurt door de Raad van Bestuur of door het door haar aangestelde beslissingsorgaan. Bij beslissing van 11 april 2012 heeft de Raad van Bestuur van Woonmaatschappij !Mpuls het huishoudelijk reglement goedgekeurd waarbij de bevoegdheid over de toewijzingen van huurwoningen gedelegeerd werd aan het Directiecomité met dien verstande dat het Directiecomité periodiek aan de Raad van Bestuur verslag uitbrengt over de wijze waarop hij van zijn bevoegdheid heeft gebruik gemaakt.

Opmaak voorstel van gemotiveerde beslissing

De dienst kandidatenbeheer zorgen voor de voorbereiding van de toewijzing van een vrijgekomen sociale woning. Er wordt hiervoor een toewijzingsverslag opgemaakt. Dit voorstel van gemotiveerde beslissing bevat:

- De ligging en het type van de woning;
- De kandidaat-huurder aan wie de woning zal worden toegewezen volgens de prioriteitenlijst en de datum van inschrijving. Hierbij houden we rekening dat er telkens een aantal kandidaat-huurders als reserve worden genomen;
- Mededeling of de woning al dan niet voorbehouden is voor bijzondere doelgroepen;
- Mededeling als er al dan niet prioriteit moet gegeven worden omwille van wettelijke bepalingen (onbewoonbaarheid, mutatie, beroep, ...);
- Mededeling dat er al dan niet kandidaat-huurders van deze lijst voorkomen op de lijst van debiteuren van Woonmaatschappij !Mpuls wegens huurachterstal of onbetaalde facturen indien zij reeds vroeger een woning van Woonmaatschappij !Mpuls zouden hebben gehuurd;
- Mededeling dat er al dan niet afwijkingen worden gevraagd voor de toewijzing van deze woning;
- Mededeling als de kandidaat-huurders een maximale huurprijs heeft opgegeven.

Beslissing van het Directiecomité

Het voorstel van de gemotiveerde beslissing wordt voorgelegd aan de eerstvolgende vergadering van het Directiecomité. Nadat het Directiecomité op basis van dit voorstel een beslissing neemt over de toewijzing, ondertekenen alle aanwezige leden “voor akkoord” het document, waardoor dit voorstel een effectieve beslissing wordt.

Toezicht door de toezichthouder

De toezichthouder kan bij de uitoefening van zijn toezicht op Woonmaatschappij !Mpuls, elke beslissing opschorten die hij in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang. Die opschorting volgt binnen twee dagen, vanaf de dag waarop hij kennis had van de beslissing. Die beslissing wordt opnieuw uitvoerbaar als de toezichthouder binnen twintig dagen vanaf de dag van de vergadering waarop de beslissing werd genomen niet de vernietiging van de beslissing heeft uitgesproken. Woonmaatschappij !Mpuls kan tegen de vernietiging binnen dertig dagen beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering moet een uitspraak doen



over het beroep binnen dertig dagen vanaf de betekening van het beroep. De vernietiging is definitief als binnen dertig dagen geen beroep is ingesteld, bij een negatieve uitspraak over het beroep of bij gebrek aan een uitspraak binnen de gestelde termijn. Als een beslissing overeenkomstig de bepalingen van het tweede lid definitief werd vernietigd, kan de toezichthouder de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij een beslissing moet nemen en hem ter goedkeuring moet voorleggen, en kan hij de termijn bepalen waarbinnen het beheersorgaan die beslissing moet nemen. Als binnen de gestelde termijn geen beslissing werd genomen, of als de toezichthouder de genomen beslissing niet goedkeurt, dan kan hij, na kennisgeving aan de Vlaamse Regering, de plaats innemen van het beheersorgaan. Bij elke beslissing van het Directiecomité wordt uitdrukkelijk genoteerd of de toezichthouder aanwezig/afwezig was.

Huurovereenkomst

Een huurovereenkomst in het kader van sociale verhuring kan niet gezien worden als een huurovereenkomst zoals ze bestaat in de private huursector. Constante rechtspraak en rechtsleer karakteriseren de juridische verhouding tussen de sociale huurder en de sociale verhuurder als een "hybride mengeling van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke elementen". Het administratief recht primeert, met aanvullend het gemeen (contracten- en huur-) recht. De sociale huurder is in de eerste plaats een gebruiker van een openbare dienst, wiens rechten en plichten éézijdig worden tot stand gebracht door de overheid. Als de regelgeving wijzigt, heeft dat ook directe gevolgen voor de reeds gesloten huurovereenkomsten. Dat noemen ze het beginsel van de veranderlijkheid van de openbare dienst. Dat betekent dat de overheid éézijdig kan en moet optreden waar nodig en voor zover gerechtvaardigd door de eisen van de goede werking van de openbare dienst en de bescherming van het algemene belang.

Soorten huurovereenkomsten

Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 introduceerde vanaf 1 maart 2017 de typehuurovereenkomst voor bepaalde duur (negen jaar). De typehuurovereenkomsten moeten verplicht worden gebruikt. Voor de duidelijkheid, het is niet omdat de typeovereenkomst wijzigt, dat daarom bestaande huurovereenkomsten moeten worden vervangen. De wijzigingen zijn onmiddellijk van toepassing op bestaande huurovereenkomsten. Bepalingen inzake sociale huur zijn immers van dwingend recht. Partijen mogen er niet van afwijken. Daarom werd met het decreet van 29 maart 2019 (inwerkingtreding vanaf 1 januari 2020) ervoor geopteerd de inhoud te beperken tot de strikt noodzakelijke gegevens. Er zijn twee typehuurovereenkomsten. Eén voor bepaalde duur (negen jaar) en één voor onbepaalde duur.

Onbepaalde duur

Huurovereenkomsten van voor 1 maart 2017 zijn overeenkomsten van onbepaalde duur. Indien de huurder een initiële huurovereenkomst heeft die afgesloten werd voor 1 maart 2017 (onbepaalde duur) wordt terug een huurovereenkomst gesloten voor onbepaalde duur als de huurder een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van Woonmaatschappij !Mpuls, of in het kader van gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder.



Bepaalde duur

De huurovereenkomsten die gesloten (ondertekend) werden vanaf 1 maart 2017 hebben een duur van negen jaar. Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover Woonmaatschappij !Mpuls geen negen jaar beschikt, bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover Woonmaatschappij !Mpuls beschikt.

Als een huurder met een initiële huurovereenkomst die gesloten is na 1 maart 2017 een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van Woonmaatschappij !Mpuls, is de duur van de nieuwe huurovereenkomst gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had ingevolge de initiële en eventueel daaropvolgende huurovereenkomsten, met dien verstande dat de nieuwe huurovereenkomst minimaal een duur van drie jaar heeft.

Het reglement van inwendige orde

Woonmaatschappij !Mpuls voegt een reglement van inwendige orde toe aan de huurovereenkomsten. In dat geval maakt het reglement integraal deel uit van de overeenkomst en moet de huurder de bepalingen hiervan naleven. Wijzigingen die aangebracht worden aan het reglement van inwendige orde zullen ter kennis worden gesteld van de huurders, die ook de nieuwe bepalingen moeten naleven.

Ondertekenen van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst wordt ondertekend door Woonmaatschappij !Mpuls en de huurder(s) bij de aanvang van de huurovereenkomst. De andere meerderjarige personen die de woning duurzaam (zullen) betrekken, ondertekenen de huurovereenkomst niet en worden beschouwd als bijwoners.

De persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen met de referentiehurder na de aanvang van de huurovereenkomst wordt van rechtswege huurder als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden én de woning niet onaangepast wordt. De feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, wordt na één jaar van rechtswege huurder, als hij samen met de referentiehurder aan de voorwaarden voldoet en de woning niet onaangepast wordt. De huurovereenkomst hoeft in deze gevallen niet door deze persoon te worden ondertekend.

Enkel de huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft. 'Hoofdelijk en ondeelbaar' betekent dat iedere huurder voor het geheel kan worden aangesproken. De bijwoners kunnen niet aansprakelijk gesteld worden.

Alleen als de huurovereenkomst wordt gesloten met een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst, moet de minderjarige de huurovereenkomst bij aanvang ondertekenen.



Registratie

Woonmaatschappij !Mpuls is verplicht de huurovereenkomst te registreren binnen de twee maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst door beide partijen. Eenmaal de huurovereenkomsten werden geregistreerd, wordt er een exemplaar van de huurovereenkomst binnen de drie maand na de huuraanvang afgeleverd aan de huurder via een huisbezoek door de huurderbegeleiders.

Huurder ontvangt sleutel van de woning

De huurder krijgt de sleutel van de sociale woning nadat de plaatsbeschrijving bij intrede is uitgevoerd, de huurovereenkomst ondertekend werd en nadat alle nodige betalingen zijn uitgevoerd (plaatsbeschrijvingskost, eerste maand huur, waarborg/zekerheidsstelling of schijf van waarborg).

Waarborg

Er wordt een huurwaarborg gevraagd bij de aanvang van de huurovereenkomst afgesloten tussen de kandidaat-huurder en Woonmaatschappij !Mpuls. Deze waarborg bedraagt twee maal de basishuurprijs met een beperking die jaarlijks geïndexeerd wordt. De kandidaat-huurder heeft verschillende mogelijkheden om de waarborg te betalen:

- Hetzij bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt de volledige som gestort in handen van Woonmaatschappij !Mpuls. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet op overschotten op de rekening courant lange termijn, vermeld in artikel 4.36, vierde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Woonmaatschappij !Mpuls bezorgt jaarlijks een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.
- Hetzij vervangen door een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een éénmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag binnen de achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst. In voorkomend geval wordt de waarborg ten vroegste pas met ingang van de eerste dag van de maand volgend op de éénmalige doorstorting van het volledige bedrag door het OCMW, verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet op overschotten op de rekening courant lange termijn, vermeld in artikel 4.36, vierde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.
- Hetzij door een gespreide betaling van de waarborgsom aan Woonmaatschappij !Mpuls. Er worden maandelijks afbetalingen van de waarborg betaald aan Woonmaatschappij !Mpuls. De maximum afbetalingstermijn bedraagt achttien maanden. De eerste betaling om de waarborg samen te stellen, is gelijk aan minimum het bedrag dat overeenkomt met de reële huurprijs. Er wordt een kleine administratieve vergoeding gevraagd aan de huurder. Het saldo moet in de achttien daaropvolgende maanden betaald worden, samen met de betaling van de huurprijs en de huurlasten. De huurder kan het saldo of de vergoeding ook vervroegd betalen. Het



betalingsplan wordt toegevoegd als bijlage bij de huurovereenkomst, dat de huurder voor kennisname ondertekend. Ook hier wordt dezelfde interestregeling gehanteerd als bij de twee bovenstaande situaties.

Woonmaatschappij !Mpuls kan bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van rechtswege van de gestelde waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die hem door de huurder verschuldigd zijn. De sommen die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning, na verrekening van alle aan Woonmaatschappij !Mpuls verschuldigde bedragen overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald, zijnde de laatst overblijvende huurder.

Brandverzekering

Woonmaatschappij !Mpuls sluit voor elke woning die ze in eigendom heeft een brandverzekering af, om haar aansprakelijkheid als eigenaar-verhuurder te dekken. Deze brandverzekering bevat een clause van afstand van verhaal op de huurder en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder.

Ook elke huurder moet verzekerd zijn tegen brand in zijn huurwoning. Dat staat in de huurovereenkomst. Het is de verantwoordelijkheid van de huurder om een verzekering af te sluiten. Deze brandverzekering dekt de huurdersaansprakelijkheid (= indien er schade ontstaat aan het gebouw door een "fout" van de huurder, moet de huurder deze schade betalen. De brandverzekering dekt deze kosten).

Het bewijs van de brandpolis dient bezorgd te worden op het kantoor voor de aanvang van de huurovereenkomst. Indien de huurder de polis (nog) niet kan voorleggen, wordt dit verder opgevolgd. Blijkt dat wij binnen de maand na de aanvang van de huurovereenkomst nog steeds geen kopie van de polis ontvangen hebben, dan wordt dit doorgegeven aan de huurderbegeleiders. Zij gaan een eerste keer langs op huisbezoek om de geregistreerde huurovereenkomst af te geven en kunnen dit tijdens dit huisbezoek nogmaals controleren.

Plaatsbeschrijving bij intrede van de woning of garage

Er moet een tegensprekelijke plaatsbeschrijving worden opgemaakt bij de intrede en dus bij de opstart van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en dient ook geregistreerd te worden. Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden, de woning achter te laten in de staat, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de huurovereenkomst, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage en ouderdom.

Voor het opstellen van de plaatsbeschrijving bij intrede, wordt er een kost aangerekend ten laste van de huurder van de woning. Deze kost bedraagt 34 euro. Bij een garage bedraagt dit 20 euro. Deze bedragen kunnen jaarlijks geïndexeerd worden.

Indien een plaatsbeschrijving niet kan doorgaan op de afgesproken datum, dient de huurder 75 euro te betalen voor een woning en 25 euro voor garage. Als de huurder de annulering minstens 24 uur vooraf meldde, worden er geen kosten aangerekend. Enkel in uitzonderlijke situaties (bv:



ziekenhuisopname, overlijden familielid,...) wordt dit kwijtgescholden. Zolang de plaatsbeschrijving niet kan doorgaan, krijgt de huurder geen sleutel van de woning.



Na de toewijzing van een sociale woning, verkrijgen bepaalde personen huurrecht. Daarnaast worden bepaalde bewoners door Woonmaatschappij Impuls niet beschouwd als huurder, maar als bijwoner. Enkel de personen met het woonrecht moeten de huurovereenkomst naleven en de bijkomende verplichtingen die daaruit voortvloeien. Alsook de huur kan enkel verhaald worden op de effectieve huurders.

Huurder en bijwoner

In Art. 6.1 VCW wordt gedefinieerd wie er beschouwd wordt als huurder. Zij moeten voldoen aan de inschrijvings- en toetredingsvoorwaarden. De volgende personen worden gezien als huurder en verkrijgen bijgevolg het woonrecht:

- Diegene die zich bij inschrijving opgaf als toekomstig referentiehurder;
- De wettelijke samenwoner en de echtgenoot van de referentiehurder die de sociale huurwoning mee gaat bewonen. De wettelijke samenwoner of de echtgenoot kan na de aanvang van de huurovereenkomst alleen maar komen bijwonen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en de woning niet onaangepast zal zijn;
- De feitelijke partner mits hij bij de aanvang van de huurovereenkomst de sociale woning bewoont, of minstens één jaar duurzaam samenwoont in de sociale huurwoning, voldoet aan de voorwaarden en de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning.

Daarnaast kunnen er nog andere personen de sociale woning bewonen. Zij wonen mee op het adres van de huurder. Deze personen noemen we bijwoners. Zij kunnen van bij de start de sociale woning bewonen, of ze kunnen later nog een duurzame of tijdelijke bijwoning aanvragen:

- De feitelijke partner kan komen bijwonen na de aanvang van de huurovereenkomst zonder te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden op voorwaarde dat de woning daardoor niet onaangepast is. Eén jaar na de gevalideerde verklaring op eer dat hij de feitelijke partner is, moet hij/zij samen met de referentiehurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden;
- Alle andere personen dienen niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden maar de woning mag niet onaangepast zijn door de bijwoning. Zij zullen echter geen eigen woonrecht hebben op de sociale huurwoning, ze worden niet beschouwd als huurders en zullen dus de woning moeten verlaten als de laatste huurder de woning heeft verlaten.

In onderstaande tabel wordt er geduïd op de verschillen tussen huurder en bijwoner:



Huurder	Bijwoner
Hebben persoonlijk woonrecht	Hebben geen persoonlijk woonrecht
Moeten voldoen aan inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden	Moeten niet voldoen aan inschrijving- en toelatingsvoorwaarden
Inkomsten tellen mee voor de inkomensvoorwaarde	Inkomsten tellen niet mee voor de inkomensvoorwaarde
Inkomsten tellen mee voor de huurprijsberekening	Inkomsten tellen mee voor de huurprijsberekening, behalve dat van: <ul style="list-style-type: none"> – Minderjarige bijwoners – Meerderjarige kinderen die nog persoon ten laste – Personen die niet duurzaam bijwonen
Hun inkomsten tellen mee bij controle voorwaarden verlenging huurovereenkomst (enkel bij contracten van 9 jaar)	Hun inkomsten tellen niet mee bij controle voorwaarden verlenging huurovereenkomst (enkel bij contracten van 9 jaar)
Moeten huurovereenkomst of bijvoegsel ondertekenen en zijn verantwoordelijk voor de personen die bij hen verblijven	Moeten huurovereenkomst of bijvoegsel niet ondertekenen. De huurders-verplichtingen gelden niet voor hen
Tellen mee voor het aantal bewoners (bv. bij onderbezetting)	Tellen mee voor het aantal bewoners (bv. bij onderbezetting), behalve de personen die de sociale woning niet duurzaam bewonen
Tellen mee voor de rationele bezetting	Tellen mee voor de rationele bezetting, behalve personen die de sociale woning niet duurzaam bewonen

Duurzame bijwoning, tijdelijke bijwoning, de LAT-relatie en de 8-dagenregel

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen duurzame bijwoners, tijdelijke bijwoners en de LAT-relatie. Daarnaast geldt er een 8-dagenregel om een duurzaam verblijf te beoordelen.

De huurder heeft in alle gevallen meldingsplicht en dient dit binnen de maand aan Woonmaatschappij !Mpuls te melden. Een duurzame en tijdelijke bijwoonst dient aangevraagd te worden bij Woonmaatschappij !Mpuls.

Duurzame bijwoner

Een persoon die duurzaam wenst mee te wonen, treedt niet toe tot de huurovereenkomst of moet niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Hierop gelden er enkele uitzonderingen die wel moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden:

- Een wettelijke of gehuwde partner;
- Een feitelijke partner na één jaar duurzaam bijwonen.

Elke bijwoning mag bij de toetreding niet leiden tot een sociale woning die een onaangepaste woning is. Hier verwijzen we naar de minimale bezettingsnomen uit de Vlaamse Codex Wonen (Art. 3.1, §1, vierde lid VCW).



Tijdelijke bijwoner

Personen die tijdelijk bijwonen en die hun hoofdverblijfplaats in de sociale woning vestigen of er zich domiciliëren, dienen niet toe te treden tot de huurovereenkomst en hebben geen rechten en plichten ten aanzien van Woonmaatschappij !Mpuls. Er wordt voor de bijwoner geen huur en huurlasten aangerekend. De tijdelijke bijwoner moet wel onmiddellijk gemeld worden aan Woonmaatschappij !Mpuls. De huurder zal moeten onderbouwen dat het om een tijdelijke situatie gaat. De tijdelijke bijwoner wordt officieel aangevraagd en voorgelegd op het Directiecomité.

Bij de tijdelijke bijwoner waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale woning of er zich domicilieert, zijn er twee vormen te onderscheiden:

- De bijwoner van een persoon waarvoor er nog geen uitsluitend is over de vraag of hij een verblijfsvergunning zal krijgen. Het Grondwettelijk Hof heeft in het arrest van 18 juni 2015 geoordeeld dat het verblijf van een asielzoeker in de sociale woning van zijn partner, in afwachting van de beslissing over zijn asielaanvraag en uiterlijk tot die beslissing, moet worden beschouwd als een tijdelijke bijwoner die niet onderworpen is aan de toelatingsvereisten. Het Hof beoordeelt de inschrijving van een asielzoeker in het wachtregister voor vreemdelingen als een situatie die noodzakelijkerwijze tijdelijk van aard is, aangezien de inschrijving in het wachtregister na onderzoek van de asielaanvraag zal worden gevolgd door een inschrijving in het vreemdelingenregister of door een bevel om het grondgebied te verlaten. Vermits tijdens de inschrijving in het wachtregister nog niet vaststaat of de betrokken vreemdeling een verblijfsvergunning zal krijgen, kan er niet van uitgegaan worden dat hij duurzaam in de huurwoning van zijn partner zal kunnen verblijven. Na een positieve beslissing over de asielaanvraag zal de betrokken vreemdeling worden ingeschreven in het vreemdelingenregister en kan hij op duurzame wijze met zijn partner in de sociale huurwoning verblijven en tot de huurovereenkomst toetreden, mits hij ook voldoet aan de voorwaarden.
- De andere vorm van tijdelijke bijwoner waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale woning of er zich domicilieert, is een feitenkwestie. De huurder zal aan Woonmaatschappij !Mpuls duidelijk moeten communiceren wat de exacte intenties zijn van de bijwoner. Het zal duidelijk moeten zijn dat het om een tijdelijke situatie gaat en er zal moeten worden afgesproken hoe lang die tijdelijkheid duurt. Als de afgesproken termijn niet wordt gerespecteerd, kan Woonmaatschappij !Mpuls stellen dat het toch om een duurzame bijwoner gaat.

De tijdelijke bijwoner wordt in principe voor maximaal drie maanden toegestaan. Dit is de algemene regel. Elke situatie wordt echter individueel behandeld. Indien de huurder voldoende kan motiveren waarom drie maanden niet lang genoeg is, kan hiervan afgeweken worden. Deze motivering dient altijd schriftelijk te gebeuren en wordt voorgelegd aan het Directiecomité die zal beslissen over de verlenging. De huurder moet, wanneer Woonmaatschappij !Mpuls dit vraagt, kunnen blijven motiveren waarom het over een tijdelijke bijwoning gaat en niet over een duurzaam verblijf. Als de afgesproken termijn niet wordt gerespecteerd, kan Woonmaatschappij !Mpuls stellen dat het om een duurzame bijwoner gaat en wordt nagegaan of de persoon duurzaam kan bijwonen. Hierna wordt met terugwerkende kracht de huur en de huurlasten aangerekend.



De LAT-relatie

De LAT-relatie beschouwen we niet tot de bijwoningen. Een LAT-relatie wordt gezien als een relatievorm waarbij beide partners ervoor kiezen geen gezamenlijke huishouding te hebben en hierdoor een aparte woning bewonen. De LAT-relatie is een feitenkwestie en wordt door Woonmaatschappij !Mpuls niet verboden. Er wordt verwacht dat de huurder dit meldt, alsook iedere wijziging aan de relationele situatie.

Indien er sprake is van een LAT-relatie wordt dit opgenomen in een verklaring op eer. Woonmaatschappij !Mpuls heeft het recht om de LAT-relatie te controleren door middel van een (jaarlijks) huisbezoek, de opname van meterstanden en indien het noodzakelijk wordt geacht door een buurtbevraging. Indien er vermoedens zijn dat er toch sprake zou zijn van een duurzame bijwoning, wordt dit verder onderzocht.

8-dagenregel

Een persoon moet voldoende duurzaam in de sociale huurwoning verblijven om deel uit te maken van het gezin. Er werd geoordeeld dat een persoon minstens acht dagen per maand in de sociale woning moet verblijven om te kunnen spreken van een duurzaam verblijf. Enkel dan behoort de persoon tot het gezin. Als de persoon minder dan acht dagen in de sociale huurwoning verblijft, kan de bijwoonst niet geweigerd worden.

Als een persoon acht dagen of meer per maand in de sociale huurwoning verblijft, telt deze persoon mee voor de toetsing van de bezettingsnormen. Dit kan dan ook een invloed hebben op de huurprijs.

Onafhankelijk van het aantal nachten/dagen dat een kind deeltijds verblijft in de woning, wordt er met het kind rekening gehouden voor de rationele bezetting. Tenzij de huurder van dat recht afziet. De 8-dagenregel heeft ook geen invloed op de mogelijke gezinskorting.

Plaatsen van een referentieadres op een sociale woning

Als een persoon geen verblijfplaats heeft, kan hij zich laten inschrijven in het bevolkingsregister met een referentieadres. Het referentieadres kan geplaatst worden op een sociale woning van Woonmaatschappij !Mpuls. De persoon die een referentieadres wil plaatsen, mag er niet duurzaam verblijven. De huurder en de persoon die zijn referentieadres wil plaatsen op het adres van de huurder, moet dit vooraf melden aan Woonmaatschappij !Mpuls.

Er kan geen maximumtermijn opgelegd worden. Wel wordt op regelmatige basis nagegaan als het referentieadres nog steeds van toepassing is. Daarnaast zal Woonmaatschappij !Mpuls controleren indien de persoon die een referentieadres heeft, er niet duurzaam verblijft. Indien dit wel zo is, kan Woonmaatschappij !Mpuls dit beschouwen als een duurzame meewoning.

Overbezetting

De sociale woning van de huurder is overbezet als die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen die vermeld worden in de artikel 3.1, §1, vierde lid, VCW. De overbezetting kan enkel maar wegens een natuurlijke aangroei, aangezien een bijwoning niet goedgekeurd wordt als deze zou leiden tot een onaangepaste woning.



Woonmaatschappij !Mpuls onderzoekt de overbezetting van haar woningen door het aantal woonlokalen en de oppervlakte van de woonlokalen te laten opmeten. Indien er sprake is van een overschrijding van de minimale bezettingsnormen vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, VCW, neemt Woonmaatschappij !Mpuls contact op met de huurder voor een inschrijving van een grotere woning. Indien de huurder tweemaal een toewijzing van een grotere woning ongegrond weigert, kan dit de opzeg tot gevolg hebben. Stelt Woonmaatschappij !Mpuls vast dat er onvoldoende grote woningen zijn om binnen een redelijke termijn het gezin een toewijzing te geven, kan Woonmaatschappij !Mpuls afwijken van haar rationele bezettingsnorm, maar moeten de minimale bezettingsnormen vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, VCW gerespecteerd blijven. Indien er ook te weinig zo'n woningen zijn, wordt de huurder doorverwezen om een woning te zoeken op de private huurmarkt of bij een andere sociale verhuurder, zodoende de overbezetting niet leidt tot onveilige woonomstandigheden.

Huurprijs

Een belangrijke doelstelling is een transparante huurprijsberekening die duidelijk is voor zowel de huurder als voor Woonmaatschappij !Mpuls. De huurprijs is gebaseerd op objectieve parameters zoals het netto belastbaar inkomen en de kwaliteit van de woning.

De huurprijsberekening vertrekt van het garanderen van de betaalbaarheid. Iedere huurder betaalt in principe maximaal 22% van zijn inkomen aan zijn huur (zonder kosten en lasten). Om differentiatie te krijgen op basis van de kwaliteit van de woning, wordt er gewerkt met de marktwaarde van de woning, zowel voor de bovenbegrenzing en de differentiatie naar kwaliteit in de tussenmoot, als voor de vaststelling van de minimale prijs voor de woning. Voor een woning waarvan het verwachte energieverbruik inzake ruimteverwarming en sanitair warm water lager ligt dan het referentie-energieverbruik, wordt een energiecorrectie toegepast.

Huurprijsberekening

De huurprijs wordt berekend op basis van het inkomen, de patrimoniumkorting, een energiecorrectie en het aantal personen ten laste. Dit is de voorlopig aangepaste huurprijs. Dit resultaat wordt vergeleken en desgevallend begrensd enerzijds door een minimale huurprijs (verhoogd met de energiecorrectie) als de voorlopig aangepaste huurprijs te laag is, en anderzijds door de basishuurprijs, als de voorlopig aangepaste huurprijs te hoog is. Graag verduidelijken we deze begrippen:

- Marktwaarde: Dit is de huurprijs die voor een woning van een vergelijkbaar type, leeftijd en onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurmarkt zou worden betaald. Sinds 1 januari 2020 moet Woonmaatschappij !Mpuls het schattingsmodel hanteren dat het Agentschap Wonen-Vlaanderen via de VMSW ter beschikking stelt. Het schattingsmodel voor sociale huurwoningen houdt rekening met de ligging van de woning, de woningkenmerken, de energetische kwaliteit en de woningstaat;
- Minimale huurprijs: Voor iedere woning is er een minimaal te betalen huurprijs, ongeacht het inkomen van het gezin;
- Patrimoniumkorting: Dit is een korting die gebaseerd is op de woningkwaliteit. Hoe hoger de marktwaarde, hoe lager de korting en omgekeerd;



- Energiecorrectie: Voor een woning waarvan het verwachte energieverbruik inzake ruimteverwarming en sanitair warm water lager ligt dan het referentie-energieverbruik, wordt er een energiecorrectie toegepast. Doordat er rekening werd gehouden met een reboundfactor, kan de energiecorrectie nooit groter zijn dan het voordeel dat de huurder ondervindt op zijn energiefactuur door de betere energieprestatie van de woning;
- Het inkomen: De bovengrens in functie van het inkomen, is 1/55ste van het inkomen. Voldoet men niet, dan loopt het inkomensaandeel op tot maximaal 1/52ste . Het inkomensaandeel wordt als volgt berekend:
 - De bovengrens is 1/55ste van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of lager ligt dan de toepasselijke inkomensgrens;
 - De bovengrens is 1/54ste van het inkomen, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens;
 - De bovengrens is 1/53ste van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens;
 - De bovengrens is 1/52ste van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.
- Gezinskorting: Hoe groter de gezinslast, hoe lager de huurprijs. De hoogte van de gezinskorting wordt bepaald door het aantal personen ten laste. Daarnaast kan deze korting jaarlijks geïndexeerd worden:
 - Voor ieder minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat in de sociale woning is gedomicilieerd, wordt een korting van 19 euro toegekend;
 - Voor iedere persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt een korting van 19 euro toegekend;
 - Als een minderjarig kind, of kind dat geniet van kinderbijslag of een wezentoelage tevens erkend is als ernstig gehandicapt, dan wordt een korting toegekend van 38 euro, op voorwaarde dat het kind in de sociale woning gedomicilieerd is;
 - Als een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de sociale woning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan kan er een korting van 9,5 euro worden toegekend. Het totaal van de vermelde kortingen wordt afgetrokken van de som van 1/55ste van de in aanmerking te nemen inkomens van de huurders.

Bepalen van het inkomen voor de huurprijsberekening

Sinds 1 januari 2020 houden we rekening met het inkomen van de huurders en alle meerderjarige gezinsleden. De inkomsten van meerderjarige kinderen die nog kinderbijslag genieten, worden niet in rekening gebracht.

Daarnaast kijken we naar wat de huurder en zijn gezinsleden verdienen in het jaar waarop het meest recente aanslagbiljet betrekking heeft. Er wordt maximum drie jaar terug gekeken. Dat wordt het referentie-inkomen genoemd. Dit betekent dat dit niet noodzakelijk van alle gezinsleden



hetzelfde jaar is. Enkel als de huurder en zijn gezinsleden geen referentie-inkomen hebben, wordt er gekeken naar de huidige inkomsten.

Jaarlijks controleert Woonmaatschappij !Mpuls in het najaar de nodige gegevens inzake het inkomen en de gezinssamenstelling voor de berekening van de nieuwe huurprijs voor het volgende kalenderjaar. Dit doet Woonmaatschappij !Mpuls door de gegevens op te vragen bij de bevoegde overheidsdiensten, dan wel een bevraging van de Kruispuntbank. Op basis van deze gegevens berekent Woonmaatschappij !Mpuls de huurprijs. Om fouten en vergissingen te vermijden wegens niet-juiste gegevens, vraagt Woonmaatschappij !Mpuls steeds aan de huurder om de ontbrekende gegevens die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs mee te delen.

Woonmaatschappij !Mpuls bezorgt de nieuwe huurprijsberekening voor het volgend jaar doorgaans in de maand december aan de huurders. De huurders krijgen steeds de kans om tegen uiterlijk 31 december van het huidig jaar een recenter aanslagbiljet binnen te brengen. Erna wordt er geen rekening meer gehouden met een recenter aanslagbiljet.

Voor familieleden met een ernstige handicap, wordt het inkomen niet, of deels in rekening gebracht. Daarnaast krijgt de huurder voor deze familieleden een dubbele gezinskorting. Dit geldt alleen als de huurder nog geen kinderbijslag voor hen kreeg. Het gaat over de volgende familieleden:

- De ouders, grootouders en overgrootouder;
- De kinderen, kleinkinderen en achterkleinkinderen;
- Broers en zussen;
- Ooms, tantes, neven en nichten (dit zijn kinderen van broers en zussen).

Het referentie-inkomen van deze familieleden is de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd:

- Is dit inkomen gelijk aan of lager dan 11.510,61 euro (grens 2021)? Dan telt het inkomen niet mee;
- Is dit inkomen hoger dan 11.510,61 euro (grens 2021)? Dat telt alleen het bedrag erboven mee.

Huurprijsherziening

Woonmaatschappij !Mpuls wijst de huurders erop dat ze op basis van het huidig inkomen een lagere huurprijs kunnen bekomen. Het inkomen moet dan wel berekend over drie maanden minstens 20% lager liggen dan het inkomen uit het referentiejaar. Sinds 1 januari 2020 is dit referentiejaar het meest recente jaar waarvoor er een aanslagbiljet beschikbaar is tot maximum drie jaar terug.

Doorheen het jaar kan een huurder steeds een huurprijsherziening aanvragen. Een huurprijsherziening is geldig voor maximum zes maanden en eindigt sowieso op de 31^{ste} van de maand december. Hierna dient de huurder terug een aanvraag te doen of hij in aanmerking komt.



Een aanpassing van de huurprijs wegens pensionering omvat een specifieke werkwijze. Een herziening op basis van pensioen is het volledige jaar geldig en eindigt op de 31^{ste} van de maand december. Indien de huurder met pensioen gaat, moet het inkomen niet 20 % lager zijn dan het referentiejaar.

Wijziging gezinssituatie

Als een persoon van wie het referentie-inkomen of het huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking moet worden genomen, overlijdt of de woning verlaat, dan wordt de huurprijs opnieuw berekend. De reële huurprijs wordt aangepast uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de feiten met de nodige stavingstukken ter kennis van Woonmaatschappij !Mpuls werden gebracht.

Als er personen komen bijwonen van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking moet worden genomen, wordt de huurprijs opnieuw berekend. De reële huurprijs wordt aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de personen kwamen bijwonen.

Als de basishuurprijs in de huurovereenkomst vervangen wordt door de dan geldende marktwaarde, wordt de huurprijs opnieuw berekend. De reële huurprijs wordt aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de basishuurprijs werd vervangen. Woonmaatschappij !Mpuls kan beslissen om de basishuurprijs vroeger dan na negen jaar te vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde in de volgende twee gevallen:

- Als de marktwaarde met minimaal 5 % gedaald is ten opzichte van de basishuurprijs;
- Als de marktwaarde met minimaal 10 % gestegen is ten opzichte van de basishuurprijs ten gevolge van werkzaamheden die op kosten van Woonmaatschappij !Mpuls aan de woning zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werkzaamheden die noodzakelijk waren om de woning in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Persoon ontvangt geen kinderbijslag meer

Er dient een attest bezorgt te worden aan Woonmaatschappij !Mpuls van de stopzetting van de kinderbijslag. Woonmaatschappij !Mpuls onderzoekt vanaf wanneer dit een invloed zal hebben op de huurprijs.

Verandering verblijfsregeling

Iedere verandering aan de verblijfsregeling van kinderen moet doorgegeven worden aan Woonmaatschappij !Mpuls. Het is hierbij belangrijk dat beide ouders de nieuwe verblijfsregeling ondertekenen. Daarna onderzoekt Woonmaatschappij !Mpuls of dit een invloed heeft op de huurprijs.

Invaliditeit

Indien een gezinslid invaliditeit verkrijgt, moet dit steeds gemeld worden aan Woonmaatschappij !Mpuls. De nodige attesten moeten afgeleverd worden aan Woonmaatschappij !Mpuls om de invaliditeit te bewijzen. Er wordt dan gekeken of dit invloed heeft op de huurprijs. Woonmaatschappij !Mpuls kan jaarlijks vragen om een nieuw attest binnen te brengen.



Houden van dieren

Huisdieren houden mag, maar Woonmaatschappij !Mpuls houdt rekening met het woningtype en de mogelijke hinder voor de burens. De volgende richtlijnen heeft Woonmaatschappij !Mpuls opgesteld:

Duplex op het verdiep	1 hond of kat én 1 klein huisdier
Duplex op het gelijkvloers	2 honden of katten en 1 klein huisdier *
Woning	2 honden of katten en 1 klein huisdier *
Appartementgebouw	1 klein huisdier *

**Een klein huisdier: Hamster, konijn, cavia,... (niet limitatieve opsomming).*

Indien u wenst te weten of het aangewezen is om een bepaald huisdier te houden in uw woning, kunt u ons steeds contacteren.

Indien de huurder wenst af te wijken van deze richtlijnen, dient dit aangevraagd te worden bij Woonmaatschappij !Mpuls. Woonmaatschappij !Mpuls kan de aanvraag steeds weigeren. Wanneer er vastgesteld wordt dat er hinder is bij de burens, kan Woonmaatschappij !Mpuls verzoeken om de huisdieren te verwijderen uit de woning.

Huurders die een tuin hebben mogen geen kippen of hanen houden. De tuinen van de sociale woningen zijn beperkt in grootte waardoor mogelijke hinder (geuroverlast, lawaai-overlast,...) steeds vermeden moet worden voor de aangrenzende bewoners.

Bij inschrijving van de kandidaat-huurder worden de richtlijnen rond het houden van dieren toegelicht. De kandidaat- huurder tekent een verklaring dat ze bovenstaande uitleg gehoord en begrepen hebben.

Bij toewijzing worden de aanwezige dieren geregistreerd aan de hand van een verklaring. Er wordt duidelijk gemaakt aan de huurder dat er bij overlast (lawaai, geur, gevaarlijk gedrag, vuil,...), er kan gevraagd worden om het huisdier weg te doen. Weigert de huurder dit, dan kan er beslist worden om de huurovereenkomst te beëindigen (procedure leefbaarheid- overlast).

Deze richtlijnen werden opgesteld in oktober 2017. De huurders werden op de hoogte gebracht met een algemene brief met de uitleg over het houden van huisdieren. Tijdens de huisbezoeken door de huurderbegeleiders wordt er geregistreerd hoeveel huisdieren er aanwezig zijn in de woning. Indien dit de richtlijnen overschrijdt, wordt er een overgangsprocedure gevolgd. Huidige huurders met teveel huisdieren mogen deze houden, maar van zodra er een huisdier overlijdt, moeten ze zich houden aan de nieuwe richtlijnen. Bij mutatie-aanvragen wordt geen rekening gehouden met deze overgangsbepaling.

Huurderverplichtingen

De huurders van een sociale woning moeten een aantal zeer specifieke huurdersverplichtingen naleven. Die verplichtingen gaan verder dan hetgeen privaatrechtelijk mogelijk zou zijn en benadrukken het specifieke karakter van het verhuren van sociale woningen. Als de huurder moeilijkheden ondervindt in het nakomen van één van zijn verplichtingen, kan Woonmaatschappij !Mpuls hem begeleiden of laten begeleiden bij het naleven van zijn verplichtingen. Blijkt dat de



huurder de huurderverplichtingen niet naleeft, kan dit ook ervoor zorgen dat de huurovereenkomst beëindigd wordt. De volgende verplichtingen worden vermeldt in het Vlaams Woninghuurdecreet en de Vlaamse Codex Wonen:

- Betalingsverplichting (art. 33 VWHD): De huurder betaalt de huurprijs en de kosten en lasten op de overeengekomen termijn;
- Het gebruik van het goed als goede huisvader (art. 28 VWHC): De huurder is gehouden het gehuurde goed te gebruiken als een goed huisvader en volgens de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is. De huurder is ertoe gehouden Woonmaatschappij !Mpuls op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en ten laste van Woonmaatschappij !Mpuls vallen;
- Onderhouds- en herstellersplicht (art. 26 VWHC): De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen. Daarnaast moet de huurder instaan voor enerzijds de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en anderzijds voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht bedoeld in artikel 28, § 2, van het Vlaams Woninghuurdecreet;
- Teruggaveverplichting door de huurder (art. 39 VWHC): De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan. De huurder moet het goed teruggeven zoals het in de plaatsbeschrijving opgenomen werd, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd en met uitzondering van hetgeen herstellingen behoeft die ten laste zijn van Woonmaatschappij !Mpuls;
- De hoofdverblijfplaats hebben in de woning en er zich domiciliëren: De huurders van een sociale woning moeten in de sociale woning hun hoofdverblijfplaats hebben en er zich domiciliëren;
- Alleen toestaan dat een persoon in de sociale woning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat niet leidt tot een onaangepaste woning en die bijwoonst melden aan Woonmaatschappij !Mpuls : De huurder mag alleen toestaan dat een persoon zijn hoofdverblijfplaats in de sociale woning vestigt (duurzame en tijdelijke bijwoonst) als dat niet leidt tot een onaangepaste woning. Hij dient steeds die bijwoonst te melden aan Woonmaatschappij !Mpuls;
- Alleen toestaan dat zijn echtgenoot of wettelijke samenwoner komt inwonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden: Zowel de echtgenoot als de persoon die wettelijk wenst samen te wonen met de referentiehurder na de aanvang van de huurovereenkomst, kunnen slechts komen bijwonen in de sociale woning als ze samen aan de toelatingsvoorwaarden voldoen. Als dat het geval is, zullen ze van rechtswege huurder worden. Is dat niet het geval zullen ze de woning moeten verlaten;
- Alleen toestaan dat zijn feitelijke partner blijft inwonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden: Een feitelijke partner die na de aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, zal na één jaar feitelijk samenwonen, samen met de referentiehurder moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden om te kunnen blijven wonen. Als dat het geval is, zal hij ook van rechtswege huurder worden (persoon met eigen woonrecht). Is dat niet het geval zal hij de woning moeten verlaten;
- De elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening meedelen aan Woonmaatschappij !Mpuls als hierom verzocht wordt: Om een correcte huurprijs te berekenen, is de huurder



verplicht de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening mee te delen als Woonmaatschappij !Mpuls hierom verzoekt. Doet de huurder dit niet, dan wordt aan hem maximaal de basishuurprijs aangerekend tot op het moment dat Woonmaatschappij !Mpuls een correcte huurprijs kan berekenen. Woonmaatschappij !Mpuls dient wel eerst zelf de noodzakelijke gegevens op te vragen bij de bevoegde diensten;

- Beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands: zie pagina 8;
- De leefbaarheid niet in het gedrang brengen: Iedere huurder moet ervoor zorgen dat de sociale woning op een zodanige wijze bewoond wordt dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat er geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving;
- De begeleidingsovereenkomst respecteren: Voor zover de huurder een begeleidingsovereenkomst heeft ondertekend in het kader van zijn toewijzing, moet hij de afspraken naleven die opgenomen zijn in die overeenkomst;
- Instemmen met een verhuizing: De huurder moet instemmen met een verhuizing naar een andere sociale woning in de volgende gevallen:
 - Als Woonmaatschappij !Mpuls dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale woning noodzakelijk acht of als de sociale woning wordt verkocht;
 - Als de huurder een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 3.1, §1, vierde lid, VCW) bewoont;
 - Als de sociale woning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, tenzij Woonmaatschappij !Mpuls een gemotiveerde afwijking toestaat;
 - Als de sociale woning een sociale assistentiewoning is, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij Woonmaatschappij !Mpuls een gemotiveerde afwijking toestaat;
 - Voor zover de huurder een huurder is van een sociale assistentiewoning, instemmen met een verhuizing naar een meer passende zorgvoorziening als naar het oordeel van de behandelende arts, na overleg met de huurder, de familie van de huurder en andere betrokken zorgverleners, de lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand van de huurder van die aard is dat een opname in een meer passende zorgvoorziening noodzakelijk is, op voorwaarde dat de beheersinstantie als bepaald door de Vlaamse Regering, in overleg met de huurder en zijn familie of mantelzorgers, dat passend verblijf voorziet;
 - Voor zover de huurder een huurder is van een sociale assistentiewoning of van een ADL-woning waarbij de afspraken die opgenomen zijn in de zorg- en dienstverleningsovereenkomst niet nagekomen worden.

Aanvraag verbouwingen

Een huurder mag geen veranderingen aanbrengen aan of rond de woning zonder schriftelijke toestemming van Woonmaatschappij !Mpuls. Elke verbouwing (zowel binnenshuis, als buitenshuis) moet worden aangevraagd. Het bijmaken van extra kamers op initiatief van de huurder wordt uitdrukkelijk verboden.

De aanvraag tot een verbouwing moet Woonmaatschappij !Mpuls schriftelijk ontvangen. Telkens op het eerstvolgende Directiecomité na de aanvraag wordt de aanvraag behandeld. Het



Directiecomité beslist over deze aanvraag en motiveert voldoende waarom het al dan niet werd goedgekeurd. De huurder ontvangt binnen de maand na het Directiecomité een brief met de beslissing die werd genomen.

Indien er verbouwingen uitgevoerd worden, moet de huurder de nodige maatregelen nemen om dit te laten opnemen in zijn brandverzekering.

Afrekening huurlasten

Er is een specifieke verdeling tussen de kosten en lasten die de huurder moet betalen en Woonmaatschappij !Mpuls. De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning. Ook alle kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder, zijn ten laste van de huurder. Deze kosten en lasten zijn niet inbegrepen in de huurprijs. De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen zijn de volgende:

- De kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;
- De kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;
- De kosten verbonden aan:
 - Het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van Woonmaatschappij !Mpuls betreffende de organisatie ervan en de kost van het kuismateriaal;
 - Het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen-en containers;
 - Het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
 - Ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;
 - Het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;
 - De door Woonmaatschappij !Mpuls aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard;
 - De premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door Woonmaatschappij !Mpuls werd afgesloten, evenals de werkingskosten van Woonmaatschappij !Mpuls betreffende het behandelen van schadedossiers;
 - De kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel- televisie- of radioantenne;
 - De belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;
 - Elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van het in werking



treden van dit besluit geen rekening kon worden gehouden;

- Als Woonmaatschappij !Mpuls een onderhoudscontract heeft afgesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste van de huurder is aan hem worden doorgerekend.

De kosten en lasten welke ten laste van Woonmaatschappij !Mpuls vallen, zijn deze verbonden aan de eigendom van de woning, zoals:

- De kosten verbonden aan het berekenen en opvolgen van de maandelijkse voorafbetalingen en de jaarlijkse afrekening betreffende de kosten en lasten;
- De kosten verbonden aan:
 - De aanleg van groenruimten;
 - Grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals bijvoorbeeld het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen;
 - De aankoop, de installatie, het herstellen en het groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;
- De belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het bezit van de woning.

De aan de huurder aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met de reële uitgaven van Woonmaatschappij !Mpuls en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten. Als Woonmaatschappij !Mpuls de kosten en lasten moet verdelen onder meerdere huurders, gebeurt dit op de hierna vermelde wijze:

- Voor de kosten van het individuele gebruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie wordt het verbruik per woningcomplex of per kostenplaats bepaald aan de hand van de tellerstand. De kost van de huur, het onderhoud en het gebruik van de tellers wordt gelijk verdeeld over de woningen.
Als er enkel een collectieve teller staat met individuele meettoestellen, wordt dit verdeeld op basis van de opname van de individuele meterstand of op basis van de verdeelsleutel die wordt aanbevolen door de firma die de meters installeerde. De kostprijs van de huur, het onderhoud en de opname van de meettoestellen wordt gelijk verdeeld over het aantal woningen, evenals eventuele andere vaste kosten.
Als er enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen van water, wordt dit verdeeld volgens het aantal bewoners per woning. Het verbruik van gas, stookolie, elektriciteit en andere energie wordt gelijk of proportioneel op basis van de oppervlakte van de woningen verdeeld en dit naargelang de beslissing van Woonmaatschappij !Mpuls. Dezelfde berekeningswijze wordt gehanteerd voor de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;
- Als de omnium brandverzekering betrekking heeft op meerdere woningen, verdeelt Woonmaatschappij !Mpuls de kostprijs van de premie van de afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden gelijk over het aantal woningen, of volgens de sleutel die de verzekeraar aanbeveelt;
- De kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve



schotel- televisie- of radioantenne worden gelijk verdeeld onder de huurders die van de antenne gebruik maken;

- Alle andere kosten worden verdeeld conform de verdeling van de desbetreffende verbruikspost. In de andere gevallen worden zij gelijk of proportioneel op basis van het aantal bewoners of de oppervlakte van de woningen verdeeld over het aantal woningen waarvoor de kosten werden gemaakt en dit naargelang de beslissing van Woonmaatschappij !Mpuls.

Woonmaatschappij !Mpuls kiest ervoor om te werken met een systeem van afbetalingen. Volgens dit systeem worden geen voorschotten betaald, maar komen de maandelijkse huurlasten effectief neer op een betaling van 1/12 van de afrekening van het voorgaande kalenderjaar. De aan de huurder aangerekende kosten en lasten zullen overeenstemmen met de reële uitgaven van Woonmaatschappij !Mpuls en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten die een overzicht bieden van de totale kosten per uitgavenpost. De huurder betaalt de kosten en lasten met maandelijkse betalingen op basis van de totale reële kosten van het jaar voordien.

Einde huurovereenkomst

De huurovereenkomst tussen een sociale huurder en Woonmaatschappij !Mpuls worden vanaf 1 maart 2017 gesloten voor bepaalde duur, namelijk negen jaar. Deze duurtijd is verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar als voldaan is aan een aantal voorwaarden. Als er niet voldaan is aan die voorwaarden, wordt de huurovereenkomst opgezegd en de laatste dag van de opzeggingstermijn valt dan in principe samen met de laatste dag van de negenjarige termijn of van de verlengde termijn. De huurovereenkomst kan ook van rechtswege worden beëindigd, of Woonmaatschappij !Mpuls kan omwille van specifieke redenen de huurovereenkomst opzeggen. Tevens kan de huurder de huurovereenkomst opzeggen zonder specifieke reden.

Huurders met een huurovereenkomst die voor 1 maart 2017 werd ondertekend, vallen nog onder het stelsel van de huurovereenkomsten van onbepaalde duur. In vergelijking met de huurovereenkomsten van negen jaar, is voor hen geen periodieke aftoetsing van het inkomen of de bezettingsgraad van de woning voorzien.

Opzeggingsgronden

Er zijn verschillende opzeggingsgronden waardoor de huurovereenkomst een einde kan nemen. De huurovereenkomst kan ontbonden worden door de huurder, van rechtswege en door Woonmaatschappij !Mpuls.

Ontbinding door de huurder

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet. De maand volgend op de melding dat de huurder de woning heeft verlaten is hij niet langer gebonden door de huurdersverplichtingen en wordt de huurprijs herzien voor de resterende huurder. Zolang er nog een andere huurder blijft wonen, is er geen opzeggingstermijn.

Enkel voor de laatst overblijvende huurder geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, tenzij hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of hij gebruik maakt van woonondersteuning bij



een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning. Dan geldt er een opzeggingstermijn van één maand.

De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de laatste huurder met een aangetekende brief de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Als een huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, en de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, terwijl er nog een andere huurder in de woning verblijft, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. 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 Woonmaatschappij !Mpuls werden gebracht. Als het adres bekend is, brengt Woonmaatschappij !Mpuls de huurder die de woning heeft verlaten, op de hoogte van het neerleggen van de stavingstukken en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen, binnen de termijn die Woonmaatschappij !Mpuls vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

Ontbinding van rechtswege

In bepaalde situaties wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden. Dit houdt in dat de huurovereenkomst automatisch een einde neemt. Dit kan in de volgende gevallen:

- Als de laatste huurder overlijdt;
- Ten aanzien van de huurder die de sociale woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg te hebben gegeven, als er nog een andere huurder overblijft;
- Als de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een andere sociale woning van Woonmaatschappij !Mpuls en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst sluit.

Ontbinding door Woonmaatschappij !Mpuls

Woonmaatschappij !Mpuls kan beslissen om de huurovereenkomst te beëindigen. De opzegging van de huurovereenkomst door Woonmaatschappij !Mpuls geldt voor alle huurders van de woning. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin Woonmaatschappij !Mpuls met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven.

Woonmaatschappij !Mpuls kan enkel in de volgende gevallen de huurovereenkomst opzeggen:

- De huurders voldoen niet langer aan de onroerende bezitsvoorwaarde;
- Er zijn ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen;
- Indien er sprake is van fraude;
- Bij tijdelijke huurovereenkomsten – Doelgroepafbakening;
- Bij tijdelijke huurovereenkomsten – De bezettingsgraad van de woning.

Woonmaatschappij !Mpuls is als verhuurder verplicht om vooraf steeds het OCMW te verwittigen als de huurovereenkomst opgezegd wordt wegens een ernstige of blijvende tekortkoming aan de huurdersverplichtingen.



Overdracht van de huur aan de inwonende bijwoners met uitzondering van gehuwde partners/wettelijke samenwonende of >1 jaar feitelijke samenwonende partners

Woonmaatschappij !Mpuls wordt regelmatig geconfronteerd met de vraag van inwonende bijwoners om de huurovereenkomst te mogen overnemen indien de langstlevende komt te sterven of naar een woonzorgcentrum verhuist. De bijwoner is verplicht om de woning te verlaten. Indien de bijwoner langer dan vijf jaar inwoont op het moment van overlijden of op het moment van de opname in een woonzorgcentrum van de laatste huurder, gaat de ontbinding in op laatste dag van de zesde maand volgend op de datum van het overlijden of van de opname in een woonzorgcentrum.

Indien de bijwoner in aanmerking komt om een sociale woning bij Woonmaatschappij !Mpuls te huren, kan de ontbindingstermijn verlengd worden tot:

- Maximum twee jaar indien de overige bijwoner meer dan vijf jaar inwoont bij de huurder op het moment van het overlijden of de opname in een woonzorgcentrum;
- Maximum vijf jaar, indien de overige bijwoner meer dan vijf jaar inwoont bij huurder op het moment van overlijden van huurder én indien het een woning betreft voor verkoop of renovatie.

Er zijn enkele voorwaarden verbonden aan de verlenging van de ontbindingstermijn:

- De bijwoner moet zich inschrijven binnen de twee maanden na het overlijden of de opname in een woonzorgcentrum;
- Indien de bijwoner na één jaar geen aanbod kreeg, wordt de woningkeuze uitgebreid voor alle woningtypes waarvoor de bijwoner in aanmerking komt volgens de gezinssituatie. Tevens wordt de woningkeuze uitgebreid met alle regio's;
- Er mogen geen extra personen in de sociale woning komen wonen in deze tussentermijn;
- Er wordt een bezettingsovereenkomst gesloten met de bijwoner.

De ontbinding kan sneller plaatsvinden als er aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De bijwoner meldt de vraag tot ontbinding aan Woonmaatschappij !Mpuls. Drie maanden vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin dit gemeld wordt aan Woonmaatschappij !Mpuls, zal de overeenkomst ontbonden worden;
- Er moeten minimum drie maanden verstreken zijn sinds de datum van het overlijden of de opname in een woonzorgcentrum;
- In het kader van een mutatie binnen Woonmaatschappij !Mpuls.

Als de bijwoner een eerste aanbod weigert van Woonmaatschappij !Mpuls, dan wordt de ontbindingstermijn niet verlengd. Indien de zes maanden reeds overschreden zijn door verlenging, geldt er nog een ontbindingstermijn van drie maanden.



Plaatsbeschrijving en technische controle bij uittrede van de woning/garage

Wanneer Woonmaatschappij !Mpuls doorkrijgt dat de huurovereenkomst beëindigd zal worden, voert de dienst patrimonium een technische controle uit. Op het einde van de maand waarin de opzeg een einde neemt, zal er een plaatsbeschrijving bij uittrede opgemaakt worden. Bij garages is er enkel sprake van een plaatsbeschrijving bij uittrede.

Technische controle

De technische controle wordt uitgevoerd door de dienst patrimonium van Woonmaatschappij !Mpuls. Het doel van de technische controle is om de staat van de woning vast te stellen zodat we zicht krijgen op welke herstellingen en renovaties er moeten gebeuren alvorens er een nieuwe huurder in kan. Herstellingswerken die ten laste zijn van de huurder worden ook doorgegeven zodat de vertrekkende huurder de kans krijgt om dit in orde te brengen voor de einde van de opzeggingstermijn. Op die manier kunnen de eventuele kosten voor herstellingswerken na de uittrede zo beperkt mogelijk gehouden worden.

Indien een huidige huurder aangeeft dat hij wenst te verhuizen, wordt er ook een technische controle uitgevoerd. Woonmaatschappij !Mpuls meldt aan de zittende huurder dat de huidige woning in orde moet zijn vooraleer hij een nieuwe woning kan huren. Dit houdt in dat eventuele huurschade hersteld moet zijn omdat herstellingskosten ook kunnen leiden tot achterstal.

De technische controle verloopt kosteloos. Indien de huurder niet aanwezig is, wordt er een administratiekost aangerekend van 35 euro (dit bedrag kan jaarlijks geïndexeerd worden). Enkel bij overmacht, of wanneer de huurder de annulering minstens 24 uur vooraf meldde, wordt er geen administratiekost aangerekend.

Plaatsbeschrijving bij uittrede

Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden, de woning achter te laten in de staat, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage en ouderdom.

Voor de plaatsbeschrijving bij uittrede wordt er een administratiekost van 34 euro aangerekend ten laste van de huurder. Voor een garage bedraagt dit 20 euro (deze bedragen kunnen jaarlijks geïndexeerd worden). Enkel bij een verplichte verhuis wegens renovatiewerken of bij onderbezetting (vrijwillig en onvrijwillige inschrijvingen) van een woning, wordt geen kost aangerekend. De kosten moeten betaald worden voor de plaatsbeschrijving.

Indien een plaatsbeschrijving niet kan doorgaan op het afgesproken tijdstip, dient de huurder 75 euro administratiekosten te betalen voor een woning en 25 euro voor een garage (deze bedragen kunnen jaarlijks geïndexeerd worden). Enkel bij overmacht, of wanneer de huurder de annulering minstens 24 uur vooraf meldde, wordt er geen administratiekost aangerekend.

Een nieuw voorstel van de plaatsbeschrijving wordt steeds schriftelijk of per mail bevestigd.



Indien de plaatsbeschrijving niet kan doorgaan in dezelfde maand en de sleutel niet wordt afgegeven, wordt een voorstel gedaan voor de volgende maand en wordt een bezettingsvergoeding betaald. Indien de tweede poging eveneens niet kan doorgaan, worden stappen gezet betreft het leeghalen van de woning of de garage.

Afrekening van de waarborg

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

Bij een wijziging van de gezinssamenstelling wordt de waarborg niet herzien. Er wordt ook geen tussentijdse afrekening gemaakt. De huurder dient dit zelf te regelen met het vertrekkende gezinslid.

Als de laatste huurder overlijdt, moet aan de personen die zich aandienen als erfgenamen een akte van bekendheid gevraagd worden. Dit document moet opgemaakt worden door een notaris of een vrederechter. Dergelijke akte geeft uitsluitel over het al dan niet bestaan van een testament en bevestigt de identiteit van de erfgenamen. In het geval er geen rechthebbenden of erfgenamen zijn, en er dus niemand opdaagt, dient er een verzoekschrift gericht te worden aan de procureur des Konings van de laatste woonplaats van de overledene opdat hij van de rechtbank van eerste aanleg de benoeming zou vorderen van een curator van een onbeheerde nalatenschap (cf. art. 813 B.W.).

Bezichtigen van de woning door nieuwe kandidaat-huurders

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst, of in geval van verkoop, staat de huurder toe dat de gehuurde woning wordt bezichtigd door kandidaat-huurders of respectievelijk kandidaat-kopers. Er wordt verwacht dat er bezichtigingen tweemaal in de week kunnen doorgaan gedurende drie opeenvolgende uren. Deze momenten zijn in overleg te bepalen. Tijdens de opzeg laat de huurder toe dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

Privacyverklaring

Woonmaatschappij !Mpuls heeft een privacyverklaring opgesteld. Iedere huurder krijgt de privacyverklaring op het moment van de ondertekening van de huurovereenkomst. Ook de kandidaat-huurders die zich inschrijven, krijgen een exemplaar. In de privacyverklaring worden de rechten van de algemene verordening gegevensbescherming toegelicht.



Verhaal

Iedere kandidaat-huurder die zich wenst in te schrijven en die zich benadeeld acht door een beslissing van Woonmaatschappij !Mpuls, kan met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal instellen bij de toezichthouder (Agentschap Wonen-Vlaanderen – afdeling Toezicht, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22, 1000 BRUSSEL).

In het geval Woonmaatschappij !Mpuls 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).

Wanneer een benadeelde een beslissing van Woonmaatschappij !Mpuls 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 Woonmaatschappij !Mpuls 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 Woonmaatschappij !Mpuls 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 Woonmaatschappij !Mpuls 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 Woonmaatschappij !Mpuls 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 Woonmaatschappij !Mpuls de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van Woonmaatschappij !Mpuls wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van Woonmaatschappij !Mpuls.

