

INTERN

HUURREGLEMENT

Goedgekeurd door RVB 15/11/2023



Verwijzend naar het de Vlaamse Codex Wonen van 2021, heeft de raad van bestuur van de Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik op 15 november 2023, haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend intern huurreglement.

Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik

Volkslaan 302/0201
8930 MENEN
Info@wm-impuls.be
www.wm-impuls.be

Inhoud

Inleiding.....	4
Voorwoord.....	5
Wetgeving en regelgeving	6
Inschrijvingen	7
Bepalen van de woningkeuze.....	7
Rationele bezetting.....	7
Uitzondering op de rationele bezetting	7
Specifieke woningvoorkeuren	8
Fysieke toestand van de kandidaat-huurder(s).....	8
Keuze gemeente.....	8
Wijzigingen aan de gezinssituatie.....	9
Kandidaat-huurder wenst de aanvraag op wacht te plaatsen	9
Gegronde redenen om de woning te weigeren	9
Onroerende bezitsvoorwaarde: Woning is niet aangepast aan de fysieke beperking	9
Toewijzingen	10
Langdurige woonbinding	10
Versnelde toewijzingen.....	10
Specifieke doelgroepen	11
Interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels.....	11
Toewijzingsprocedure.....	12
Bezichtigen van de woning	12
Toewijzing van garages, fietsstandplaatsen en autostandplaatsen.....	13
Schrappingen.....	13
Onderbezettingsprocedure.....	14
Huurovereenkomst.....	15
Soorten huurovereenkomsten	15
Onbepaalde duur.....	15
Bepaalde duur	15
Contracten met ingehuurde woningen	15
Het reglement van inwendige orde	16
Ondertekenen van de huurovereenkomst	16
Registratie	17
Huurder ontvangt sleutel van de woning.....	17
Waarborg.....	17
Brandverzekering.....	17
Plaatsbeschrijving bij intrede van de woning of garage	18
Huurder	19

Huurder en bijwoner	19
Duurzame bijwoning, tijdelijke bijwoning, de LAT-relatie en de 8-dagenregel	19
8-dagenregel.....	20
Plaatsen van een referentieadres op een sociale woning	20
Overbezetting.....	21
Huurprijs	21
Huurprijsberekening ingehuurde woningen	21
Huurprijsberekening eigen woningen.....	21
Bepalen van het inkomen voor de huurprijsberekening	21
Huurprijsherziening	22
Wijziging gezinssituatie	22
Persoon ontvangt geen kinderbijslag meer	23
Verandering verblijfsregeling.....	23
Invaliditeit.....	23
Aanvraag verbouwingen.....	24
Afrekening huurlasten	25
Einde huurovereenkomst	26
Opzeggingsgronden.....	26
Ontbinding door de huurder.....	26
Ontbinding van rechtswege	26
Ontbinding door Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik.....	27
Opzeg eigenaar	27
Overdracht van de huur aan de inwonende bijwoners met uitzondering van gehuwde partners/wettelijke samenwonende of >1 jaar feitelijke samenwonende partners	27
Plaatsbeschrijving bij intrede van de woning of garage	29
Plaatsbeschrijving en technische controle bij uittrede van de woning/garage.....	30
Technische controle.....	30
Plaatsbeschrijving bij uittrede	30
Afrekening van de waarborg	31
Bezichtigen van de woning door nieuwe kandidaat-huurders	32
Privacyverklaring	33
Verhaal.....	34

Inleiding

Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik is een sociale huisvestingsmaatschappij die sociale woningen verhuurt in Menen, Wervik en haar deelgemeentes Kruseke, Geluwe, 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 Menen-Wervik 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 Menen-Wervik binnen haar dienstverlening naar een gelijke behandeling met eerbied voor elke levensbeschouwing, achtergrond, overtuiging, huidskleur, persoonlijkheid en opvatting.

Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik 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 Menen-Wervik 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 Menen-Wervik 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 Menen-Wervik de specifieke regels omschrijft ter uitvoering van de wetgeving.

Voorwoord

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

- In de brieven naar de (kandidaat-)huurders;
- In het mailverkeer;
- Op de website van Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik: 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 Menen-Wervik 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 Menen-Wervik 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.

Inschrijvingen

Kandidaat-huurders moeten aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoen om te kunnen inschrijven. De inschrijving moet gebeuren in het centraal inschrijvingsregister. De kandidaat-huurders kunnen zich zelf inschrijven via het centraal inschrijvingsregister. Als er hulp nodig is, kunnen ze bij Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik hiervoor langskomen op afspraak.

Bepalen van de woningkeuze

De kandidaat-huurder kan een voorkeur opgeven inzake ligging, type, maximale huurprijs en maximale vaste huurlasten. De woningen waarvoor een kandidaat-huurder kan kiezen, wordt bepaald aan de hand van de rationele bezetting die Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik bepaalt 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). Voor de omschrijving van het begrip kinderen wordt verwezen naar de bepalingen van art. 6.16 BVCW.

Rationele bezetting

Van iedere woning bepaalt Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik 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 per gezinssituatie, voor welk type woning een kandidaat-huurder in aanmerking komt.

Gezinssamenstelling	Aantal slaapkamers
Alleenstaanden	Studio's en woningtypes met 1 & 2 slaapkamers (uitgezonderd huizen)
Koppels	Woningtypes met 1 & 2 slaapkamers (uitgezonderd huizen)
Alleenstaanden en koppels met 1 kind	Woningtypes met 2 slaapkamers
Alleenstaanden en koppels met 2/3 kinderen	Woningtypes met 3 slaapkamers
Alleenstaanden en koppels met 4/5 kinderen	Woningtypes met 4 slaapkamers
Alleenstaanden en koppels met 6/7 kinderen	Woningtypes met 5 slaapkamers
Alleenstaanden en koppels met 8/9 kinderen	Woningtypes met 6 slaapkamers

Alleenstaanden kunnen in het Centraal Inschrijvingsregister enkel aanduiden dat ze in aanmerking wensen te komen voor één slaapkamer. Twee slaapkamers kunnen zij niet aanduiden. Gezien het gering aantal woongelegenheden met één slaapkamer en de vele alleenstaanden op de wachtlijst, is het wenselijk dat ze voor meer woongelegenheden in aanmerking komen. Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik heeft beslist om hun woningkeuze uit te breiden met appartementen met twee slaapkamers. Na de inschrijving in het Centraal Inschrijvingsregister zullen zij automatisch ingeschreven worden voor appartementen met twee slaapkamers (indien er gekozen wordt voor een appartement). Indien de kandidaat-huurder dit niet wenst, kan hij dit doorgeven aan Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik. Indien de kandidaat-huurder enkel voor twee slaapkamers in aanmerking wil komen, moet dit ook schriftelijk doorgegeven worden.

Uitzondering op de rationele bezetting

In het geval er aanvragen zijn van grote gezinnen die Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik niet kan bedienen omdat de rationele bezetting van geen enkele woning aangepast is aan een dergelijk gezinstype, kan afgeweken worden van de rationele bezetting. Er dient echter wel steeds rekening gehouden te worden met de bezettingsnormen van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1 VCW). Deze mogen nooit overschreden worden.

Bij gezinnen met 6 kinderen of meer kan er afgeweken worden van de rationele bezetting. De kandidaat-huurder dient dit zelf uitdrukkelijk aan te geven. Er kan pas een kleinere woning aangeboden worden, indien de bezettingsnormen niet overschreden worden.

Stel dat een kandidaat-huurder aangeeft dat er een extra kamer noodzakelijk is wegens medische redenen, kan er een uitzondering gemaakt worden op de rationele bezetting. Er wordt als bewijs gevraagd om een attest van

een dokter specialist te bezorgen (Vb. Gezin met drie kinderen en één zoon is zwaar autistisch. Mits attest van een dokter specialist kan er ingeschreven worden voor een woning met vier slaapkamers).

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 op dat moment ingeschreven worden voor een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is.

Wanneer de kandidaat-huurder een woningkeuze opgeeft die zeer beperkt is, zal Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik de kandidaat-huurder hierop wijzen. Via het Centraal Inschrijvingsregister zal de kandidaat-huurder een melding krijgen en moet hij zijn woningkeuze verruimen.

Specifieke woningvoorkeuren

Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik kiest ervoor om te werken met de specifieke woningvoorkeur 'lift'. In het Centraal Inschrijvingsregister krijgt de kandidaat-huurder de kans om aan te duiden dat ze een lift nodig hebben. Als de kandidaat-huurder dit aanduidt, krijgt de kandidaat-huurder enkel woningen en appartementen aangeboden op het gelijkvloers, of die te bereiken zijn met een lift.

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 Menen-Wervik 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, 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 niveaunderschillen 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 Menen-Wervik die aangepast zijn aan deze doelgroepen worden benoemd als ADL-woningen. De ADL-woningen worden verhuurd in samenwerking met externe partners.

De woningen die aangepast zijn voor kandidaat-huurders met een moeilijkheid inzake motoriek worden toegelaten via pijler 3 aan de doelgroep kandidaat-huurders met een fysieke beperking.

Indien de woning van een huurder niet meer voldoet aan de rationele bezetting wegens het feit dat deze niet aangepast is aan de fysieke toestand van de huurder, kan de huurder zich inschrijven voor een andere aangepaste woning. Hij moet bij inschrijving steeds de nodige attesten voorleggen aan Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik waaruit hun fysieke nood blijkt. Een attest van een huisarts volstaat niet. Er is een attest van een dokter specialist nodig om voorrang te kunnen krijgen.

Wanneer een kandidaat-huurder dient aan te tonen dat er een beperkte stapfunctie is, volstaat het als er een attest van het FOD voorgelegd wordt met minstens twee punten op verplaatsing. Eveneens telt een attest van een dokter specialist die uitdrukkelijk verklaard dat de kandidaat-huurder een beperkte stapfunctie heeft.

Keuze gemeente

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

- Menen;
- Lauwe;
- Rekkem;

- Wervik;
- Geluwe;
- Kruseke.

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

Wijzigingen aan de gezinssituatie

De situatie van de kandidaat-huurder kan veranderen. Sommige gegevens kan Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik zelf opzoeken, andere niet. Daarom verwacht Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik dat de kandidaat-huurder elke adreswijziging en elke wijziging aan de gezinssituatie binnen de maand meedeelt. Indien de kandidaat-huurder een wijziging niet tijdig meldt en ze een aanbod krijgen, dan wordt dit gezien als weigering.

Indien de kandidaat-huurder aangeeft zwanger te zijn, dan kan op vraag van de kandidaat-huurder rekening gehouden worden met het ongeboren kind. Om effectief in aanmerking te komen voor een grotere woning, moet het kind geboren zijn. Het is belangrijk dat de kandidaat-huurder ons iedere wijziging tijdig meldt.

Kandidaat-huurder wenst de aanvraag op wacht te plaatsen

Als de kandidaat-huurder gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij aan Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik vragen om tijdelijk geen woning aan te bieden. De volgende redenen ziet Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik altijd als een gegronde reden:

- Langdurige hospitalisatie of revalidatie: het dossier wordt op wacht geplaatst gedurende de opname;
- Detentie: het dossier wordt op wacht geplaatst gedurende de periode van effectieve detentie;
- Aangaan private overeenkomst in de voorbije zes maanden: het dossier wordt voor maximum één jaar op wacht geplaatst.

Er wordt verwacht dat er steeds een bewijs voorgelegd wordt. De kandidaat-huurder die omwille van een andere reden tijdelijk geen aanbod wenst, kan steeds een verzoek indienen. Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik onderzoekt de gegrondheid van de aanvraag.

Gegronde redenen om de woning te weigeren

Als de kandidaat-huurder gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij aan Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik de weigering van een woning gegrond verklaren. De volgende redenen ziet Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik altijd als een gegronde reden:

- Langdurige hospitalisatie of revalidatie op moment van het aanbod;
- Detentie;
- Aangaan private overeenkomst in de voorbije zes maanden;

Er wordt verwacht dat er steeds een bewijs voorgelegd wordt. Indien de kandidaat-huurder dit wenst, kan het dossier ook op wacht geplaatst worden. De aanvraag moet steeds schriftelijk gebeuren, of via het Centraal Inschrijvingsregister.

Onroerende bezitsvoorwaarde: Woning is niet aangepast aan de fysieke beperking

Bij de onroerende bezitsvoorwaarde bestaat de volgende uitzondering: 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.

Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik beschouwt de woning als niet aangepast wanneer de kandidaat of een gezinslid permanent rolstoelgebruiker is en waarbij de slaapkamer en badkamer op de verdieping gelegen zijn. Bij inschrijving wordt er een attest van een specialist opgevraagd.

Toewijzingen

Vanaf 01/01/2024 wordt er gewerkt met een nieuwe manier van toewijzen, gebaseerd op vier pijlers. Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik ligt toe welke lokale invulling hieraan wordt gegeven.

Langdurige woonbinding

Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik geeft voorrang aan kandidaat-huurders die een lokale woonbinding hebben. Er wordt rekening gehouden met de volgende langdurige woonbinding:

1. 20 jaar gewoond hebben in de gemeente;
2. 5 jaar ononderbroken gewoond hebben van de laatste 10 jaar in de gemeente;
3. 5 jaar ononderbroken gewoond hebben van de laatste 10 jaar in het werkingsgebied (Menen-Wervik).

Deze langdurige woonbinding is van toepassing op pijler 1 & pijler 3.

Versnelde toewijzingen

Voor de instroom van pijler 2 - versnelde toewijzingen werd er een voorstel uitgewerkt met een regionale werkgroep georganiseerd door W13. Er werd een systeem uitgewerkt, namelijk 'Objectieve Criteria Woonnood' (OC Woonnood). Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik kiest ervoor om deze werkwijze toe te passen (zie bijlage 1).

De toewijzingen via pijler 2 worden gespreid doorheen het jaar. Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik opteert om per kwartaal 1/4^{de} van het aantal versnelde toewijzingen te doen. In de mate van het mogelijke zal dit 1/12^{de} per maand zijn.

Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik zal de versnelde toewijzingen spreiden over haar werkingsgebied. Pro rata het aantal woningen in het patrimonium, zullen de woningen gespreid worden over Menen en Wervik. Er wordt geen onderscheid gemaakt in de deelgemeenten.

Er wordt gekozen voor een spreiding in woontypologieën pro rata het aantal panden in ons patrimonium. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt tussen woningen met 1, 2, 3 en 4 slaapkamers of meer. Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik kiest welke panden er versneld worden toegewezen en kijkt dan wie er voor dit pand in aanmerking komt volgens de 'OC Woonnood'.

Jaarlijks wordt er een analyse gemaakt van hoeveel panden er toegewezen moeten worden voor pijler 2 overeenkomstig de regelgeving. Daarnaast wordt aan het begin van het kalenderjaar een overzicht gemaakt van het aantal toewijzingen per gemeente en aantal slaapkamers. Dit overzicht dient als richtlijn. Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik kan indien nodig hiervan afwijken. Als er grote verschillen (meer dan 20% verschil) zijn op het initiële voorstel, zal er een verslag worden opgemaakt om dit te motiveren.

Daarnaast zal er geen onderscheid gemaakt worden tussen de ingehuurde en eigen panden. Beide panden kunnen in aanmerking komen voor de toewijzingen in pijler 2.

Minstens één keer per maand komt het toewijzingscomité samen om te bekijken welke panden er toegekend moeten worden. Het toewijzingscomité bekijkt welke panden er gebruikt zullen worden voor pijler 2. We maken gebruik van de jaarlijkse analyse van de toe te wijzen panden. Vervolgens wordt er gekeken welke kandidaat-huurders de meeste punten hebben en wordt er getracht een match te vinden. Tevens wordt er rekening gehouden met de criteria van de spreiding over het werkingsgebied en woontypologieën. Op die manier wordt er bepaald welke kandidaat-huurders een aanbod krijgen via pijler 2 in het betreffende toewijzingscomité.

De aanmelding van pijler 2 dient te gebeuren met het uniform aanmeldingsformulier opgesteld in samenwerking met W13. De welzijnsinstanties binnen het werkingsgebied van W13 kunnen het aanmeldingsformulier invullen en vervolgens samen met de cliënt opladen op het Centraal Inschrijvingsregister. Enkel de kandidaat-huurders die volgens de wetgeving zichzelf kunnen aanmelden voor pijler 2, moeten het formulier niet invullen. Dit zijn de kandidaat-huurders met een onbewoonbaarverklaring of voor bijzondere omstandigheden van sociale aard. Hierbij is het wel noodzakelijk dat de nodige bewijsstukken opgeladen worden in het Centraal Inschrijvingsregister.

Indien een kandidaat-huurder bij inschrijving meldt dat er een bepaalde woonnood is, wordt de kandidaat-huurder doorverwezen naar een welzijnsorganisatie om de aanmelding voor pijler 2 in orde te brengen. De communicatie gebeurt steeds in het Centraal Inschrijvingsregister.

De aanmelding is gedurende zes maanden geldig. Als er geen gepast aanbod in deze periode vrij komt, krijgt de begeleidende instantie een melding om het dossier te actualiseren (of de kandidaat-huurder die zichzelf kon aanmelden wordt aangeschreven). Ze krijgen hiervoor 15 kalenderdagen de tijd na de datum van melding. Als dit niet tijdig gebeurt, wordt de aanmelding voor versnelde toewijzing geschrapt.

Bij toewijzing wordt de woonnood opnieuw gecontroleerd. De nodige attesten dienen hiervoor aangeleverd te worden. Als de woonnood vervallen is, kan de kandidaat-huurder niet ingaan op het aanbod en vervalt de versnelde toewijzing.

Wanneer de kandidaat-huurder het aanbod ongegrond weigert, wordt zijn aanmelding voor versnelde toewijzing eveneens geschrapt. Gedurende een periode van drie maanden kan de kandidaat-huurder zich niet opnieuw aanmelden voor een versnelde toewijzing. Daarna kan hij zich heraanmelden.

Specifieke doelgroepen

We kiezen ervoor om te werken met de volgende doelgroepen:

- De kandidaat-huurder vanaf 65 jaar: Deze woningen zijn allemaal gelijkvloers, of te bereiken met lift. Een kandidaat-huurder kan zich aanmelden als hij 65 jaar of ouder is, of de samenwonende partner is 65 jaar of ouder. Indien er geen kandidaat-huurders op de wachtlijst staan die 65 jaar zijn, wordt de woning leeg gelaten tot er zich een kandidaat-huurder aanbiedt die voldoet;
- De kandidaat-huurder met een fysieke beperking: Dit zijn rolstoeltoegankelijke woningen. Deze woningen worden prioritair toegekend aan rolstoelgebruikers. Indien er geen rolstoelgebruikers op de wachtlijst staan, wordt dit toegekend aan kandidaat-huurders met een beperkte stapfunctie. Dit kan aangevoerd worden met een attest van een dokter specialist, of wanneer de kandidaat-huurder minstens twee punten heeft op verplaatsing bij het FOD. Een attest van een huisarts is hierbij niet voldoende.
- De kandidaat-huurder met een geestelijke gezondheidsproblematiek: Om aan te melden moet er een attest opgesteld door de begeleidende instantie worden voorgelegd, waaruit blijkt dat de kandidaat-huurder een geestelijke gezondheidsproblematiek heeft. Van deze doelgroep wordt er verwacht dat er bij de aanvang van de huurovereenkomst een begeleidingsovereenkomst wordt gesloten met een instelling geestelijke gezondheidsproblematiek gelegen in ons werkingsgebied.

Voor de eerste twee doelgroepen is een adressenlijst waarop de voorrang geldt. Voor de derde doelgroep geldt dit niet. Als er een pand wordt opgezegd, zoeken we voor de eerste kandidaat-huurder op de wachtlijst van deze doelgroep een gepast aanbod.

Interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels

Pijler 4 omvat de interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels. Op het moment van toewijzing wordt er achtereenvolgens voorrang gegeven aan kandidaat-huurders in de onderstaande zes situaties. Eén op de vier toewijzingen gaat naar deze situaties, tenzij er geen zo'n kandidaten zijn of geen passend aanbod gevonden wordt:

1. de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit houdt in dat de omvang van de woning minstens moet beantwoorden aan de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning opgesteld door de Vlaamse Regering;
2. de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d), van de voormelde codex moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning;
 - c) 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 de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;
 - d) 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 de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;

3. de kandidaat-huurder die onder de toepassing van artikel 6.30, zesde lid, van dit besluit valt. Dit zijn de kandidaat-huurders die verhaal indienen bij de toezichthouder als hij zich benadeeld acht door een beslissing van Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik. Als Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, wordt de voorrangsregel toegepast;
4. de kandidaat-huurder die conform artikel 3.30, § 2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de voormelde codex, moet worden gehuisvest. Dit zijn de kandidaat-huurders die nog geen huurders zijn van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig de VCW, door de initiatiefnemer moet worden herhuisvest;
5. de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.3/3, vierde lid, van dit besluit, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;
6. de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.3/3, derde lid, van dit besluit. Dit zijn de kandidaat-huurders waarbij de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan die gezinshereniging, heeft plaatsgevonden. De kandidaat-huurder krijgt voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand.

Daarnaast heeft Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik beslist om ook huurders die muteren in de volgende situaties absolute voorrang te geven. Als er een geschikte woning vrij is, krijgen zij als eerste het aanbod:

7. de kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt; (SVK-woning waarvan hoofdhuurcontract afloopt tijdens de eerste 9 jaar van het huurcontract met de zittende huurder)
8. de kandidaat-huurder die overeenkomstig artikel 6.43, § 1, tweede lid, van dit besluit geherhuisvest moet worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht.

In de even maanden krijgen de onderstaande huurders ook voorrang op een woning:

9. de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die onderbezet is als vermeld in artikel 6.65, eerste lid, van dit besluit.

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 Menen-Wervik beslist het toewijzingscomité hierover. In het toewijzingscomité zit de directie en de teamcoach van team kandidaten. Bij afwezigheid van de teamcoach van team klanten, kan een andere medewerker van deze dienst worden voorgedragen als vervanger. Vervolgens wordt dit gerapporteerd aan het Directiecomité, de Raad van Bestuur en toezicht van Wonen in Vlaanderen.

Bezichtigen van de woning

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

- Bij leegstaande woningen kan de kandidaat-huurder een afspraak maken met een technisch medewerker om de woning te bezichtigen;
- 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 Menen-Wervik als tussenpersoon en kijkt Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik om een bezichtigingsmoment af te spreken.

- Bij nieuwbouw- of renovatieprojecten kan de kandidaat-huurder de plannen inkijken. Er wordt telkens een kijkdag georganiseerd;
- Bij kwetsbare kandidaat-huurders kan ervoor gekozen worden om samen de woning te bezichtigen. Dit zullen voornamelijk toewijzingen zijn die gebeuren via pijler 2.

Toewijzing van garages, fietsstandplaatsen en autostandplaatsen

Bij de toewijzing van losstaande garages, fietsgarages en autostandplaatsen zal de volgende volgorde van toewijzen gerespecteerd worden:

- Sociaal huurders zonder garage;
- Sociaal huurders met garage;
- Privépersonen.

Schrappingen

Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik 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 Menen-Wervik het aanbod deed, de tijd gehad hebben om te reageren. Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik 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 Menen-Wervik 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.

Onderbezettingsprocedure

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

- De wetgeving rond onderbezetting werd aangepast vanaf 01/01/2024. Zittende huurders die reeds een onderbezettingsvergoeding betaalden, zullen in een eerste fase een nieuw valabel aanbod krijgen. Indien ze het valabel aanbod weigeren, zal de nieuwe onderbezettingsvergoeding aangerekend worden.
- De huidige huurders die onderbezet wonen en die nog geen onderbezettingsvergoeding betaalden voor 01/01/2024, worden in verschillende fasen gecontacteerd. Hierbij houdt Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik rekening met de wachtlijst en met de huidige situatie van de huurders. Daarom werd bepaald dat de onderbezette 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...).
- De woonbegeleiders van Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik gaan op huisbezoek bij de huurders. De wetgeving in het kader van onderbezetting wordt 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 een valabel aanbod weigeren. Een valabel aanbod moet aan de volgende voorwaarden voldoen:
 - o Straal van 15 km van de huidige woning (vroeger 5 km);
 - o Mag niet terug een onderbezette woning zijn;
 - o Vroeger mocht de huurprijs niet hoger liggen dan de vorige woning. Deze voorwaarde vervalt.Als een huurder vrijwillig inschrijft, wordt er gedurende één jaar rekening gehouden met de opgegeven woningkeuze. Hierna worden zij ingeschreven voor ieder valabel aanbod (Er wordt enkel rekening gehouden met de leeftijd. Vanaf 55 jaar worden ze niet ingeschreven voor woningtypes met trappen). Indien zij niet vrijwillig inschrijven, schrijft Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik de huurders toch in omdat ze een valabel aanbod moeten krijgen. Er wordt hierbij dan geen rekening gehouden met de voorkeur van regio, of het woningtype. Er wordt enkel rekening gehouden met de leeftijd. Vanaf 55 jaar worden ze niet ingeschreven voor woningtypes met trappen.
- Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik 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 hier geen rekening mee gehouden.
- Om de huurder te motiveren om te verhuizen, geeft Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik in bepaalde situaties een verhuistoelage. De huurder moet hierbij voldoen aan een aantal voorwaarden;
- De huurder die niet inging op de valabele aanbieding, kan zich steeds terug inschrijven voor een aangepaste woning. Na een eventuele verhuis, valt de onderbezettingsvergoeding weg.

Huurovereenkomst

Een huurovereenkomst in het kader van sociale verhuur 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 geselecteerd de inhoud te beperken tot de strikt noodzakelijke gegevens. Er zijn twee typehuurovereenkomsten. Eén voor bepaalde duur (negen jaar) en één voor onbepaalde duur. Daarnaast wordt er een onderhuurcontract gebruikt voor de ingehuurde woningen.

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 Menen-Wervik, 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 Menen-Wervik geen negen jaar beschikt, bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik 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 Menen-Wervik, 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.

Contracten met ingehuurde woningen

Voor de ingehuurde woningen wordt er met de huurder een huurcontract van 9 jaar afgesloten, dat stilzwijgend verlengd kan worden als ook het hoofdhuurcontract met de eigenaar-verhuurder stilzwijgende verlengd wordt. Als Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik minder lang dan 9 jaar over de woning beschikt, dan wordt de huurder herhuisvest als het woonrecht nog geldt. De duur van de nieuwe huurovereenkomst met deze huurder is dan gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had.

Het reglement van inwendige orde

Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik 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 Menen-Wervik 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 Menen-Wervik 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 Menen-Wervik. 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 Menen-Wervik. 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 Menen-Wervik bezorgt jaarlijks een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde interesten.
- 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 Menen-Wervik. Er worden maandelijks afbetalingen van de waarborg betaald aan Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik. 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 Menen-Wervik kan bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van rechtswege van de gestelde waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde interesten, 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 Menen-Wervik verschuldigde bedragen overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald, zijnde de laatst overblijvende huurder.

Brandverzekering

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

Het is aangeraden dat de huurder zich laten verzekeren voor de inboedel en schade aan derden (familiale verzekering). Als de huurder op eigen kosten veranderingen aanbrengt aan de woning, moet hij hier zich voor laten verzekeren. Hierbij kan je denken aan het plaatsen van bijgebouwen, een tuinhuis of andere verbouwingen. Tevens moet de huurder de verfraaiingswerken laten opnemen in zijn inboedelverzekering zoals kosten voor schilderen, behangen,... De huurder moet zich dus laten verzekeren voor alles wat niet behoort tot de woning bij de inhuurneming.

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 woonbegeleiders. 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.

Na het doorgaan van de plaatsbeschrijving bij intrede, krijgt de nieuwe huurder een meldingsformulier. Op dit formulier kan hij bijkomende gebreken en opmerkingen over de woning noteren en bezorgen aan Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik. Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik voegt dit toe aan de plaatsbeschrijving. De nieuwe huurder krijgt hiervoor één maand de tijd.

Indien een plaatsbeschrijving niet kan doorgaan op de afgesproken datum, dient de huurder een administratiekosten te betalen. 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.

Huurder

Na de toewijzing van een sociale woning, worden bepaalde personen huurder. Daarnaast worden bepaalde bewoners door Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik 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.

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 referentiehuurder 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 bijwoonst. 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.

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 Menen-Wervik te melden. Een duurzame en tijdelijke bijwoonst dient aangevraagd te worden bij Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik.

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 domicilieren, dienen niet toe te treden tot de huurovereenkomst en hebben geen rechten en plichten ten aanzien van Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik. Er wordt voor de bijwoner geen huur en huurlasten aangerekend. De tijdelijke bijwoonst moet wel onmiddellijk gemeld worden aan Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik. De huurder zal moeten onderbouwen dat het om een tijdelijke situatie gaat. De tijdelijke bijwoonst wordt officieel aangevraagd en voorgelegd op het Directiecomité.

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

- De bijwoonst van een persoon waarvoor er nog geen uitsluit is over de vraag of hij een verblijfsvergunning zal krijgen. Het Grondwettelijk Hof heeft in het arrest van 18 juni 20159 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 Menen-Wervik 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 Menen-Wervik 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 Menen-Wervik dit vraagt, kunnen blijven motiveren waarom het over een tijdelijke bijwoner gaat en niet over een duurzame bijwoner. Als de afgesproken termijn niet wordt gerespecteerd, kan Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik stellen dat het om een duurzame bijwoner gaat en wordt nagegaan of de persoon duurzaam kan wonen. Hierna wordt met terugwerkende kracht de huur en de huurlasten aangerekend.

De LAT-relatie

De LAT-relatie beschouwen we niet tot de bijwoners. 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 Menen-Wervik 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 e.e.a. Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik 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 bijwoner, 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 bijwoner 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 Menen-Wervik. 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 Menen-Wervik.

Er kan geen maximumtermijn opgelegd worden. Wel wordt op regelmatige basis nagegaan als het referentieadres nog steeds van toepassing is. Daarnaast zal Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik controleren indien de persoon die een referentieadres heeft, er niet duurzaam verblijft. Indien dit wel zo is, kan Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik 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 Menen-Wervik 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 Menen-Wervik 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 Menen-Wervik vast dat er onvoldoende grote woningen zijn om binnen een redelijke termijn het gezin een toewijzing te geven, kan Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik 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 Menen-Wervik. 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 ingehuurde woningen

De ingehuurde woningen hebben momenteel een vaste prijs per woning. Jaarlijks wordt de huurprijs geïndexeerd. De huurders worden hier telkens per brief van op de hoogte gebracht.

Huurprijsberekening eigen woningen

Voor de huurprijsberekening van de eigen woningen verwijzen we naar de Vlaamse Codex Wonen. Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik heeft een aparte brochure waarop de huurprijsberekening uitgebreid toegelicht wordt. Een belangrijke factor bij de berekening van deze huurprijsberekening is het inkomen.

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 Menen-Wervik 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 Menen-Wervik 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 Menen-Wervik de huurprijs. Om fouten en vergissingen te vermijden wegens niet-juiste gegevens, vraagt Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik steeds aan de huurder om de ontbrekende gegevens die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs mee te delen.

Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik 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 een vrijstelling van het inkomen toegekend. Daarnaast krijgt de huurder voor deze familieleden een dubbele gezinskorting. Dit geldt alleen als de huurder nog geen kinderslag 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:

Huurprijsherziening

Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik 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.

Indien een huurder net in pensioen is, wordt standaard gekeken naar een eerste maand pensioen op de Kruispuntbank, niet op de pensioenfiche van pensioendienst.

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. Er wordt dan rekening gehouden met het inkomen uit het aanslagbiljet dat op dit moment laatst gekend is. Dit kan dus verschillen met het originele aanslagbiljet dat werd gebruikt. 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 Menen-Wervik 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 Menen-Wervik 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 Menen-Wervik 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

Kinderbijslag wordt stopgezet wanneer het kind niet meer kinderbijslaggerechtigd is en dit zichtbaar is op de Kruispuntbank.

Verandering verblijfsregeling

Iedere verandering aan de verblijfsregeling van kinderen moet doorgegeven worden aan Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik. Het is hierbij belangrijk dat beide ouders de nieuwe verblijfsregeling ondertekenen. Zo niet, wordt geen (halve) gezinskorting toegekend. Daarna onderzoekt Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik of dit een invloed heeft op de huurprijs.

Invaliditeit

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

Aanvraag verbouwingen

Een huurder mag geen veranderingen aanbrengen aan of rond de woning zonder schriftelijke toestemming van Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik. 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 Menen-Wervik schriftelijk ontvangen. Telkens op het eerstvolgende Directiecomité na de aanvraag wordt de aanvraag behandeld. Hierna wordt dit ook voorgelegd aan de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur beslist over deze aanvraag en motiveert voldoende waarom het al dan niet werd goedgekeurd. De huurder ontvangt binnen de maand na de Raad van Bestuur 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 Menen-Wervik. 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.

Kosten en lasten zijn wettelijk bepaald in de Vlaamse Codex Wonen – boek 6 – artikel 6.24 & 6.25.

Sociale woningen (eigendom van !Mpuls Menen-Wervik)

Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik 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 Menen-Wervik 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.

Ingehuurde woningen (eigendom van privé-eigenaars)

Wat betreft de afrekening van de ingehuurde woningen, gebeurt dit wel op basis van voorschotten en afrekeningen. Hiervoor wordt per woning een voorschot aangerekend en wordt het volgende jaar een afrekening gemaakt op basis van de effectieve kost.

Einde huurovereenkomst

De huurovereenkomst tussen een sociale huurder en Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik 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 Menen-Wervik kan omwille van specifieke redenen de huurovereenkomst opzeggen. Tevens kan de huurder de huurovereenkomst opzeggen zonder specifieke redenen. Om statistische redenen, wordt wel een reden van vertrek gevraagd.

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.

Een gewone standaard opzeg bedraagt normaal 3 maanden (tenzij anders vermeld in het huurcontract). Bij opname in een woonzorgcentrum, bedraagt de opzegtermijn 1 maand. Bij overlijden, is er 2 maanden opzegtermijn.

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 Menen-Wervik.

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.

Ook in de volgende situaties geldt er een opzeggingstermijn van één maand:

- De huidige woning wordt verkocht;
- De huidige woning wordt gerenoveerd en de bewoning is niet mogelijk tijdens de werkzaamheden;
- Inwonende bijwoner van overleden huurders;
- (On)vrijwillige inschrijvingen in het kader van onderbezetting

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. Een eventuele huurprijswijziging gaat in vanaf de 1^{ste} van de volgende maand na domiciliewijziging van de huurder en/of ontvangst verklaring op eer indien domicilie nog niet gewijzigd werd.

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 Menen-Wervik en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst sluit.

Ontbinding door Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik

Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik kan beslissen om de huurovereenkomst te beëindigen.

Dit kan o.a. in de volgende gevallen:

- De huurders voldoen niet langer aan de onroerende bezitsvoorwaarde;
- Er zijn ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen;
 - Bv. bij detentie wordt een termijn van 3 maanden aangehouden vooraleer Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik de opzeg geeft aan de (hoofd)huurder.
- Indien er sprake is van fraude;
- Bij tijdelijke huurovereenkomsten – Doelgroepafbakening;
- Bij tijdelijke huurovereenkomsten – De bezettingsgraad van de woning.

De opzegging van de huurovereenkomst door Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik 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 Menen-Wervik met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven.

Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik 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.

Opzeg eigenaar

Indien een eigenaar de ingehuurde woning opzegt dan wordt binnen de week de onderhuurder op de hoogte gebracht van deze opzeg via een aangetekend schrijven.

Het woonrecht van negen jaar ging voor zittende huurders van ingehuurde woningen van start op 1/1/2023.

Bij opzeg van de hoofdhuurovereenkomst dient de woonmaatschappij deze huurders te herhuisvesten zolang hun woonrecht nog loopt.

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

Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik 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, gaat de ontbinding in op laatste dag van de zesde maand volgend op de datum van het overlijden.

Indien de bijwoner in aanmerking komt om een sociale woning bij Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik te huren, kan de ontbindingstermijn verlengd worden met één jaar na de opzegtermijn van 6 maanden. Na een jaar en 6 maanden opzegtermijn, wordt geïnformeerd of de bijwoner een andere woning heeft. Indien mogelijk, kan terug uitstel gegeven worden met één jaar, dit tot maximum 5 jaar.

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

- De bijwoner moet zich inschrijven binnen de twee maanden na het overlijden;
- 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. De bijwoner wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

- Er mogen geen extra personen in de sociale woning komen wonen in deze tussentermijn;
- Er wordt een bezettingsovereenkomst gesloten met de bijwoner per jaar verlenging.

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

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

Als de bijwoner een tweede aanbod weigert van Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik, dan wordt de ontbindingstermijn niet verlengd.

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.

Na het doorgaan van de plaatsbeschrijving bij intrede, krijgt de nieuwe huurder een meldingsformulier. Op dit formulier kan hij bijkomende gebreken en opmerkingen over de woning noteren en bezorgen aan Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik. Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik voegt dit toe aan de plaatsbeschrijving. De nieuwe huurder krijgt hiervoor één maand de tijd.

Voor het opstellen van de plaatsbeschrijving bij intrede, wordt er een kost aangerekend ten laste van de huurder van de woning. Deze kosten zijn verschillend voor een garage of een woning en deze kunnen jaarlijks geïndexeerd worden. De huurders worden hiervan telkens per brief op de hoogte gebracht.

Indien een plaatsbeschrijving niet kan doorgaan op de afgesproken datum, dient de huurder administratiekosten te betalen. Deze bedragen zijn verschillend voor een garage of een woning en kunnen jaarlijks geïndexeerd worden. De huurders worden hiervan telkens per brief op de hoogte gebracht. Enkel bij overmacht (bv: ziekenhuisopname, overlijden familielid, ...), of wanneer de huurder de annulering minstens 24 uur vooraf meldde, wordt er geen administratiekost aangerekend. Zolang de plaatsbeschrijving niet kan doorgaan, krijgt de huurder geen sleutel van de woning.

Plaatsbeschrijving en technische controle bij uittrede van de woning/garage

Wanneer Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik doorkrijgt dat de huurovereenkomst beëindigd zal worden, voert het Technisch Team 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 het Technisch Team van Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik. 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 Menen-Wervik 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. De huurders worden hiervan telkens per brief op de hoogte gebracht. 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 aangerekend ten laste van de huurder van de woning. Deze kosten zijn verschillend voor een garage of een woning en deze kunnen jaarlijks geïndexeerd worden. De huurders worden hiervan telkens per brief op de hoogte gebracht. 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. Deze bedragen zijn verschillend voor een garage of een woning en kunnen jaarlijks geïndexeerd worden. De huurders worden hiervan telkens per brief op de hoogte gebracht. Enkel bij overmacht (bv: ziekenhuisopname, overlijden familielid, ...), 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 of de eerste 5 dagen volgend op de laatste dag van deze maand en de sleutel niet wordt afgegeven, wordt een voorstel gedaan voor een afspraak de volgende maand na de eerste 5 dagen 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 Menen-Wervik 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 Menen-Wervik 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 erfopvolging gevraagd worden. Dit document kan je opvragen bij FOD Financiën en heeft de huurder ook sowieso nodig bij het afsluiten of vrijgeven van de rekening bij de Bank. 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, wordt dit dus beschouwd als onbeheerde nalatenschap en 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 Menen-Wervik 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 Menen-Wervik, 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 Menen-Wervik 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 Menen-Wervik 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 Menen-Wervik 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 Menen-Wervik en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aange tekende brief van de betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik 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 Menen-Wervik 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 Menen-Wervik de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik.