



cvba VOLKSWONINGEN VAN DUFFEL

## **INTERN HUURREGLEMENT**

In uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997) werd op 12 oktober 2007 door de Vlaamse Regering een besluit goedgekeurd tot reglementering van het sociale huurstelsel (BS 7/12/07). Dit besluit werd later regelmatig gewijzigd.

Dit besluit, ook kaderbesluit sociale huur genoemd, regelt de toewijzing en verhuring van sociale woningen gebouwd en/of verhuurd door de verschillende sociale woonactoren in Vlaanderen. Volkswoningen van Duffel is zo'n woonactor en moet dus de regels van dat kaderbesluit sociale huur volgen bij het verhuren van sociale woningen en appartementen in haar werkingsgebied, de gemeenten Bonheiden, Duffel, Kontich, Mechelen en Sint-Katelijne-Waver.

De Volkswoningen van Duffel kan een intern huurreglement opmaken. Dit intern huurreglement is een openbaar document waarin Volkswoningen van Duffel de concrete regels vastlegt, aangepast aan de plaatselijke situatie. Alle kandidaat-huurders krijgen bij hun inschrijving een exemplaar van dit intern huurreglement. Iedereen kan het ook inkijken op de website of tijdens de openingsuren van het kantoor Nieuwstraat 3 te Duffel.

Het huidige intern huurreglement werd goedgekeurd bij beslissing van de raad van bestuur in vergadering van 14/05/2013 en laatst aangepast op 10 oktober 2017.

Dit intern huurreglement heeft niet de ambitie een juridische tekst te zijn met lange en ingewikkelde zinnen, moeilijke woorden en vele verwijzingen naar decreten en besluiten van de Vlaamse Regering.

We hebben wel geprobeerd een begrijpbare en vlot leesbare tekst te schrijven over de reglementering van sociaal huren bij Volkswoningen van Duffel.

De regelgeving waarop dit intern huurreglement is gebaseerd, blijft de enige juridische referentie bij eventuele conflicten. Ook als bepalingen van deze tekst tegenstrijdig zouden zijn met de bestaande regelgeving, primeert de regelgeving altijd. De personeelsleden van Volkswoningen van Duffel zijn verder altijd bereid om meer informatie te geven en te antwoorden op eventuele vragen.

Theo Boel  
Voorzitter Volkswoningen van Duffel  
3/10/2017

## Inhoud

1.	Inschrijven.....	3
1.1.	Inschrijvingsregister.....	3
1.2.	Actualisatie.....	3
1.3.	Inschrijvingsvoorwaarden .....	3
1.4.	Inschrijvingsprocedure .....	3
1.5.	Voorkeur van de kandidaat-huurder.....	3
1.6.	Uitstel van toewijzing .....	4
1.7.	Inschrijven voor garages en staanplaatsen .....	4
2.	Een kandidatuur schrappen.....	4
2.1.	Schrapping.....	4
2.2.	Ontdubbelen kandidatuur.....	5
3.	Een sociale huurwoning toewijzen .....	5
3.1.	Toewijzingsregels .....	5
3.1.1.	Rationele bezetting .....	6
3.1.2.	Onderbezetting.....	7
3.1.3.	Overbezetting.....	8
3.1.4.	Renovatie.....	8
3.2.	Absolute voorrangsregels.....	8
3.3.	Extra voorrangsregels.....	9
3.3.1.	Lokale binding.....	9
3.4.	Versneld toewijzen.....	9
3.5.	Weigeren van een toewijzing .....	10
3.6.	Garages toewijzen .....	10
4.	Het huurcontract opzeggen.....	11
4.1.	Opzeg door de Volkswoningen van Duffel .....	11
4.2.	Opzeg door de huurder .....	11
4.3.	Ontbinding van rechtswege .....	11
5.	De waarborg .....	12
5.1.	Waarborg in de hand.....	12
5.2.	Afbetaling waarborg.....	13
6.	Kosten en lasten ten laste van de huurder.....	13
6.1.	Afrekening bij gemeenschappelijke gebouwen of collectieve installaties.....	13
6.2.	Afrekening van toepassing voor alle gebouwen .....	13
7.	Domiciliefraude .....	13

## **1. Inschrijven**

### **1.1. Inschrijvingsregister**

Volkswoningen van Duffel houdt een register bij waarin in volgorde van de aanvraag, de kandidaat-huurders worden ingeschreven. Daarbij worden eventuele voorrangsregels vermeld. Daarover vind je verder in dit document meer informatie. Als een kandidaat-huurder uit het register wordt geschrapt, wordt de reden van deze schrapping in het register bewaard tot de eerstvolgende bijwerking van het register.

Om controle over het register en de toewijzingen te kunnen houden, houdt Volkswoningen van Duffel het register ter beschikking van de toezichthouder (van het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Toezicht). Die mag een afdruk van het register vragen. Een schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ligt ter inzage van de kandidaat-huurder, elke voormiddag tussen 9 uur en 12 uur op de zetel in de Nieuwstraat 3 te Duffel. Een kandidaat huurder kan ten allen tijde digitaal zijn plaats op de wachtlijst opvragen.

### **1.2. Actualisatie**

De inschrijvingsregisters worden in elk oneven jaar geactualiseerd (2017, 2019...). Daarbij wordt gecontroleerd of minstens de kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde 'inkomen'.

Bij actualisering kan de kandidaat huurder zijn voorkeur wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en datum.

De toezichthouder houdt toezicht op die actualisatie.

### **1.3. Inschrijvingsvoorwaarden**

Artikel 3§1 van het kaderbesluit bepaalt 6 voorwaarden waaraan een kandidaat huurder moet voldoen om zich in te schrijven voor een sociale woning. De voorwaarden kunnen volledig nagelezen worden in het kaderbesluit sociale huur en het inschrijvingsformulier.

### **1.4. Inschrijvingsprocedure**

De inschrijving gebeurt aan de hand van inschrijvingsformulieren die opgevraagd kunnen worden bij Volkswoningen van Duffel.

Na inschrijving ontvangt de kandidaat een bewijs van inschrijving met vermelding van het inschrijvingsnummer, zijn voorkeuren en een exemplaar van dit intern huurreglement.

De kandidaat kan bij inschrijving vragen zijn kandidatuurstelling te laten bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in de (aangrenzende) gemeenten actief zijn.

### **1.5. Voorkeur van de kandidaat-huurder**

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeuren voor bepaalde groepen van woningen aanduiden, rekening houdend met de regels over de rationele bezetting. Die voorkeuren worden aangeduid op een daartoe bestemd formulier. De kandidaat kan daarnaast ook een maximale huurprijs opgeven.

Een kandidaat-huurder kan op elk moment zijn voorkeur wijzigen op een formulier en hij hoeft hiervoor geen gegronde redenen op te geven.

Als een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend moet de kandidaat zich inschrijven voor een woning aangepast aan de toekomstige gezinssamenstelling.

Hij kan zijn keuze verder beperken op basis van volgend criterium: **Het verlenen en ontvangen van mantelzorg**: de kandidaat-huurder kan zijn keuze beperken tot die woningen van waaruit hij mantelzorg krijgt of geeft. Hiervoor is een attest van mantelzorg noodzakelijk.

Mensen die moeilijker te been zijn kunnen hun keuze beperken tot appartementen of eengezinswoningen zonder trappen. Wanneer er een lift in het gebouw aanwezig is, vervalt deze beperking. Dergelijke beperking kan worden aangevraagd op basis van medische attesten.

Het moet voor iedereen duidelijk zijn dat de keuze beperken een negatieve invloed heeft op de wachttijd.

## **1.6. Uitstel van toewijzing**

Als de kandidaat-huurder goede redenen heeft, die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij ten allen tijde (ook op moment van toewijzing) aan Volkswoningen van Duffel vragen om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dit als een weigering wordt beschouwd. Als goede reden wordt beschouwd:

- verblijf in de gevangenis
- Door ernstige medische situatie op dat ogenblik niet kunnen beslissen over toewijzen of niet (bv langdurige ziekenhuisopnamen, psychiatrische problemen...)
- pas een private huurovereenkomst afgesloten (om financiële problemen te vermijden zoals opzegvergoeding, nieuwe huurwaarborg...)
- een verworven eigendom uit nalatenschap die men wil verkopen

De aanvraag moet steeds gestaafd worden met de nodige bewijsstukken (documenten, attesten..)

## **1.7. Inschrijven voor garages en staanplaatsen**

Inschrijven voor een garage of standplaats kan via het voorziene inschrijvingsformulier hiervoor, te vinden op de website of te verkrijgen aan het onthaal, Nieuwstraat 3 te Duffel. Een inschrijving kan enkel als de garage of standplaats effectief als autoberging gebruikt zal worden. Hiervoor dient het inschrijvingsbewijs van de wagen bezorgd te worden.

## **2. Een kandidatuur schrappen**

### **2.1. Schrapping**

Een kandidatuur wordt geschrapt uit het inschrijvingsregister:

- 1° als de kandidaat-huurder een woning die hem aangeboden wordt, heeft aanvaard;
- 2° als de kandidaat-huurder bij actualisering niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde;
- 3° als blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden op het moment dat hem een woning wordt aangeboden, voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;
- 4° als de inschrijving gebeurde op basis van onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, te kwader trouw;
- 5° als de kandidaat-huurder daar schriftelijk om vraagt;
- 6° bij de tweede ongegronde weigering of als de kandidaat-huurder tweemaal niet reageert als hem een woning door Volkswoningen van Duffel wordt aangeboden die aan zijn keuze beantwoordt wat betreft ligging, type en maximale huurprijs. Dat geldt op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden. Volkswoningen van Duffel moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat zijn kandidatuur geschrapt zal worden als hij weigert of niet reageert.

De kandidaat-huurder krijgt altijd een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen om te reageren, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan.

Tijdens de periode van drie maanden tussen twee aanbiedingen worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk vragen om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij dan het aanbod van een van die woningen weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na de eerste keer dat hij niet reageert, wijst Volkswoningen van Duffel de kandidaat-huurder op dat recht. Volkswoningen van Duffel bevestigt schriftelijk bij gewone brief aan de kandidaat-huurder dat het een tweede aanbod betreft en dat hij bij een eventuele weigering of geen reactie zal geschrapt worden uit het register van de kandidaat-huurders.

7° als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief bij actualisatie van het register op voorwaarde dat hij minimaal een maand krijgt om te reageren (vanaf de postdatum van de brief) en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen (vanaf de postdatum van de herinneringsbrief).

De Raad van Bestuur van Volkswoningen van Duffel kan om goede redenen beslissen om de kandidatuur niet te schrappen bij de tweede weigering of tweemaal geen reactie. De toezichthouder kijkt op de toepassing van die afwijking toe.

Volkswoningen van Duffel beslist om een kandidatuur uit het inschrijvingsregister te schrappen als een brief onbestelbaar terugkomt bij actualisatie van het register of bij het aanbod van een woning. Dat laatste is op voorwaarde dat hij de brief bij actualisatie van het register of bij het aanbod van een woning verstuurt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te versturen.

## **2.2. Ontdubbelen kandidatuur**

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

1° als maar één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;

2° als beide kandidaat-huurders ingeschreven willen blijven, behoudt de referentiehurder het oorspronkelijke inschrijvingsnummer en wordt de partner op dezelfde dag ingeschreven als de oorspronkelijke inschrijvingsdatum met een nieuw volgnummer. Andere kandidaat-huurders moeten opnieuw ingeschreven worden met een nieuwe inschrijvingsdatum.

## **3. Een sociale huurwoning toewijzen**

### **3.1. Toewijzingsregels**

Volkswoningen van Duffel is een erkende sociale huisvestingsmaatschappij. Het Directiecomité beslist over het toewijzen op basis van het toepasselijke toewijzingssysteem uit het kaderbesluit sociale huur wat betreft de gewone voorrangsregels en toewijzingsregels.

Als Volkswoningen van Duffel geen toewijzing moet doen in het kader van herhuisvesting wegens renovatie of aanpak onderbezetting, op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard of op basis van het toewijzen aan een specifieke doelgroep, zal achtereenvolgens rekening gehouden worden met:

1. De voorkeur van de kandidaat-huurders;
2. de rationele bezetting van de woning (woning aangepast aan de gezinssamenstelling);
3. de absolute voorrangsregels;
4. de optionele voorrangsregels;
5. de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Voordat de toewijzingen gebeuren, houdt Volkswoningen van Duffel rekening met de rationele bezetting. Die invulling vind je bij 3.1.1. Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven maar wel overnachten. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij geen 25 jaar zijn en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk vragen dat recht niet toe te passen. Hij kan dat wel op elk moment herroepen. Als de gezinshereniging die opgegeven is bij de inschrijving nog niet heeft plaatsgevonden op het moment dat een woning zou kunnen worden toegewezen die aangepast is aan die gezinshereniging, wordt aan de kandidaat-huurder een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is. Daarbij worden de voorrangsregels gerespecteerd.

### 3.1.1. Rationele bezetting

Rationele bezetting is de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met de slaapkameroppervlakte en gezinssamenstelling van de huurder en de handicap of lichamelijk letsel van de huurder en van iedereen die met hem in de woning wonen of zullen wonen. Met een handicap of lichamelijk letsel wordt rekening gehouden in het geval dat een aangepaste woning wordt aangeboden. Handicap of lichamelijk letsel moet altijd bevestigd worden door een arts.

Voor de slaapkameroppervlakte worden als leidraad de normen gehanteerd die worden vastgelegd door de VMSW in 'C2008':

- Een slaapkamer voor een koppel telt minimaal 12m<sup>2</sup>
- Een kinderslaapkamer telt minimaal 8 m<sup>2</sup>
- Een slaapkamer voor twee kinderen van hetzelfde geslacht telt minimaal 14m<sup>2</sup>

Volkswoningen van Duffel deelt bij de inschrijving aan de kandidaat-huurder mee welk type woongelegenheden is aangepast aan zijn gezinssituatie.

Als er geen geschikte kandidaat-huurders meer zijn die beantwoorden aan de rationele bezetting, wordt vervolgens stapsgewijs uitgekeken naar de groep belangstellenden, waarvan de gezinssamenstelling één bewoner minder telt.

Overzicht rationele bezetting volgens het interne beleid van Volkswoningen van Duffel:

AANTAL SLAAPKAMERS	GEZINSSAMENSTELLING
0/studio	Alleenstaande koppel
1	Alleenstaande koppel
2	Alleenstaande of koppel Alleenstaande of koppel met 1 kind Alleenstaande of koppel met 2 kinderen van zelfde geslacht Koppel waarvan minimaal één invalide (min 66%)
3	Alleenstaande of koppel met 1 kind Alleenstaande of koppel met 2 kinderen Alleenstaande of koppel met 3 kinderen Alleenstaande of koppel met 4 kinderen waarvan 2 telkens van hetzelfde geslacht
4	Alleenstaande of koppel met 3 kinderen Alleenstaande of koppel met 4 kinderen Alleenstaande of koppel met 5 kinderen
5	Alleenstaande of koppel met minimum 4 kinderen

In het geval van zwangerschap/aangekondigde gezinsuitbreiding dient de kandidaat een attest van de behandelende arts voor te leggen. Bij ontvangst van een geldig attest zal de woonkeuze van de kandidaat worden aangepast in functie van de toekomstige gezinsuitbreiding.

### 3.1.2. Onderbezetting

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders, de minderjarige gezinsleden en de gemelde personen), groter is dan één. Dat betekent dat een alleenstaande persoon vanaf een drie slaapkamerwoning onderbezet woont, een koppel vanaf een vierslaapkamerwoning, een koppel met één kind vanaf vijf slaapkamers,...

Als de woning onderbezet is, zal Volkswoningen van Duffel aan de huurder een aanbod doen om te verhuizen naar een gepaste woning.

Het aanbod van de woning moet aan vier voorwaarden voldoen:

- de woning moet voldoen aan de bezettingsnormen zodat ze niet opnieuw onderbezet zou zijn.
- de aangeboden woning moet liggen in een straal van vijf kilometer van de huidige woning.
- de reële huurprijs vermeerderd met alle huurlasten (zowel vaste als individuele) ligt niet hoger dan de reële huurprijs en alle lasten van de huidige woning.
- tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een ander woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.

Als de huurder tweemaal een valabel aanbod weigert, zal in het geval de huurder een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend van 25 EUR per slaapkamer die volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt (geïndexeerd naar 2017 : 30 EUR). Heeft de huurder een huurovereenkomst van negen jaar, dan zal de huurovereenkomst niet verlengd worden als de huurder op het einde van de huurperiode of één van de verlengde periodes nog steeds onderbezet woont.

De Raad van Bestuur besliste op 20/4/2017 en 10/10/2017 om volgende werkwijze te hanteren om de onderbezetting aan te pakken:

Om huurders ~~jonger dan 75 jaar~~, van onderbezette woningen te stimuleren om vrijwillig te verhuizen zal Volkswoningen van Duffel:

- Alle huurders van onderbezette woningen aanschrijven met de vraag zich in te schrijven voor een kleinere woning. Deze kandidaten krijgen de prioriteit 'mutatie rationele bezetting'. Huurders die zich niet inschrijven zullen van rechtswege en dus zonder hun directe toestemming worden ingeschreven als kandidaat huurder. De kandidaat kan dan zelf geen keuze uit het aanbod maken.
- Bij het opleveren van nieuwe bouwprojecten organiseren we infosessies voor alle huurders van onderbezette woningen in een straal van 5 km om kennis te maken met dit project en zich kandidaat te stellen.

**Prioritair zal de doelgroep van huurders jonger dan 75 jaar worden behandeld.**

Bij toewijzing van een woning of appartement met 1 of 2 slaapkamers wordt achtereenvolgens:

- De woning toegewezen aan de kandidaten op de wachtlijst voor de vrije woning tot en met prioriteit mutatie rationele bezetting.
- Als er geen kandidaten meer zijn met prioriteit rationele bezetting, een aanbod gedaan aan alle huurders uit onderbezette woningen binnen een straal van 5 km, die zich niet kandidaat stelden. Bij meerdere kandidaten gebeurt toewijzing in volgorde van datum van antwoord. Huurders die weigeren of niet reageren krijgen een niet-gemotiveerde weigering.
- De woning toegewezen aan de eerste kandidaat zonder prioriteit 'rationele bezetting' op de wachtlijst voor de vrije woning.

Elk jaar worden de resultaten van de aanpak onderbezetting voorgelegd aan de Raad van Bestuur die in functie van de evaluatie de aanpak bijstuurt en deze openbaar maakt door opname in het intern huurreglement en via de website.

### **3.1.3. Overbezetting**

Huurders die door omstandigheden in een rationele overbezetting terecht komen, worden aangeschreven met de vraag zich opnieuw kandidaat te stellen voor een grotere woning.

### **3.1.4. Renovatie**

Volkswoningen van Duffel geeft, bij herhuisvesting van zijn huurders wegens renovatie- of aanpassingswerken aan de sociale huurwoning, een voorrang die de verplichte voorrangsregels overstijgt. De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. De huurders hoeven niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde. Huurders die na renovatie willen terugkeren naar hun woning moeten voldoen aan de rationele bezetting. In afwijking hiervan kan ook regel inzake onderbezetting gehanteerd worden. De woning mag na renovatie echter nooit onderbezet zijn. Bij verplichte herhuisvesting omwille van renovatie wordt nooit dubbele huur aangerekend. Een woning weigeren bij tijdelijke herhuisvesting kan opzeg tot gevolg hebben.

## **3.2. Absolute voorrangsregels**

Volkswoningen van Duffel is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders voorrang te geven:

1° de kandidaat-huurder of een gezinslid, met een fysieke handicap of beperking, alleen als de beschikbare woning door specifieke investeringen daaraan is aangepast of de kandidaat-huurder, ingeschreven voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.

1°bis de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale woning van Volkswoningen van Duffel, die volgens de Vlaamse Regering niet voldoet aan de vereiste minimale omvang waaraan de woning moet voldoen in relatie tot de gezinssamenstelling.

1°ter de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van Volkswoningen van Duffel en die moet instemmen met een verhuis naar een andere sociale woning die is aangepast aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, of als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij de Volkswoningen van Duffel een gemotiveerde afwijking toestaat.

1° quater de kandidaat-huurder die gelijk kreeg in zijn bezwaar tegen een eerdere niet-toewijzing of weigering tot inschrijven.

2° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning en die moet worden gehuisvest omdat de gemeente, het OCMW of een andere sociale woonorganisatie van rechtswege een sociaal beheersrecht heeft verkregen over de huidige woning.

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van Volkswoningen van Duffel die aan de rationele bezetting voldoet. Een kandidaat-huurder kan na de tweede weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

4° de kandidaat-huurder van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en een niet aangepaste woning kreeg toegewezen. Deze kandidaat krijgt voorrang voor de eerst volgende aangepaste woning.

5° 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 bestemd is voor wonen bijv. garage, hangar,...

6° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die: a) onbewoonbaar werd verklaard (artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet) en waarvan de ontruiming noodzakelijk was; b) Ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard (artikel 15 of 16 bis van de Vlaamse Wooncode), voor zover de woning, op het technisch verslag ofwel minstens 3 gebreken van categorie III in verband met "Omhuysel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens 3 gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft.

7° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan.



#### Voor 5°, 6° en 7°:

Een woning, onroerend goed of kamer, die de kandidaat-huurder ten minste zes maanden heeft bewoond, kan maar één keer aanleiding geven tot de voorrang. De kandidaat-huurder heeft alleen voorrang als hij zich laat inschrijven in het register van kandidaat-huurders, binnen twee maanden na de vaststelling van de onbewoonbaarheid of ongeschiktverklaring of van de akte van onteigening.

#### Voor 5° en 6°:

De kandidaat-huurder kan na zijn weigering van een toewijzing van een woning van zijn keuze, geen voorrang meer krijgen.

8° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

### **3.3. Extra voorrangsregels**

#### **3.3.1. Lokale binding**

Na toepassing van de verplichte voorrangsregels kiest Volkswoningen van Duffel ervoor om voor het hele werkingsgebied achtereenvolgens voorrang gegeven aan kandidaat-huurders met volgende lokale binding die:

1. 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;
2. In de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van een gemeente in het werkingsgebied;

Omwille van het lokaal toewijzingsreglement van de stad Mechelen (goedgekeurd d.d. 8/9/2015) gelden voor de woningen gelegen in Mechelen volgende voorrangsregels:

1. In de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van Mechelen of op het moment van toewijzing tewerkgesteld is in Mechelen of werk maakt van een doorgedreven en geloofwaardig activeringstraject in Mechelen, te staven met een beslissing van het Sociaal Huis Mechelen
2. In de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van een gemeente in het werkingsgebied;

### **3.4. Versneld toewijzen**

Volkswoningen van Duffel kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels.

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

Verschillende mogelijkheden om tot versnelde toewijzing over te gaan:

1. De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op speciale sociale omstandigheden. De toezichthouder houdt toezicht op het versneld toewijzen.
2. Het OCMW dat bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze (door de wet van 2 april 1965 over het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn), kan voor die dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen aan Volkswoningen van Duffel. Volkswoningen van Duffel stelt begeleidende maatregelen (andere dan de basisbegeleidingsstaken) als voorwaarde, door het OCMW of op initiatief van het OCMW door andere welzijnsactoren.
3. Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.
4. Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan ten behoeve van de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen:

- 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat centrum op voorwaarde dat de jongere niet ouder is dan 21 jaar en niet valt onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand;
- 2° een dakloze.

- 5. Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

Volkswoningen van Duffel stelt als voorwaarde voor een toewijzing dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, aangeboden worden door de aanvragers, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Het ondertekenen van deze overeenkomst is een voorwaarde voor toewijzing; Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn. Het eenzijdig opzeggen van de begeleidingsovereenkomst door de huurder, gedurende de duurtijd van de begeleidingsovereenkomst kan opzeg van het huurcontract tot gevolg hebben.

Volkswoningen van Duffel kan het verzoek alleen weigeren volgens de regels die vastgelegd zijn in het kaderbesluit sociale huur.

### **3.5. Weigeren van een toewijzing**

Volkswoningen van Duffel kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van een sociale huisvestingsmaatschappij is of geweest is en:

1° van wie de huurovereenkomst werd stopgezet op basis van een ernstige tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen;

2° die de woning van een sociale huisvestingsmaatschappij bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst werd stopgezet wegens wanbetaling aan een sociale huisvestingsmaatschappij kan Volkswoningen van Duffel de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het moment van de toewijzing in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling is en 75% van de schulden bij die sociale huisvestingsmaatschappij nog niet heeft betaald. De toewijzing kan niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld. Daarbij wordt verwezen naar de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen.

In uitzonderlijke gevallen kan Volkswoningen van Duffel de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder als wordt bewezen dat de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging zal vormen voor de lichamelijke of geestelijke integriteit van de bewoners. In plaats van de toewijzing te weigeren, kan Volkswoningen van Duffel de kandidaat-huurder tot begeleidende maatregelen verplichten. Volkswoningen van Duffel is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht. Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

### **3.6. Garages toewijzen**

De toewijzing van garages gebeurt steeds in chronologische volgorde volgens volgende regels:

- Bij de toewijzing van de losstaande groepen garages geeft Volkswoningen van Duffel de voorkeur aan de zittende huurders van de wijk waar de garages gelegen zijn. Dit volgens in chronologische volgorde van aanvraag en eerst huurders die nog geen garage huren van Volkswoningen van Duffel, daarna pas huurders die een tweede garage wensen. Deze laatste groep krijgt een contract tot er een nieuwe aanvraag binnen komt van een sociale huurder die nog geen garage heeft.
- Indien er geen sociale huurders gevonden worden in de wijk kan de garage verhuurd worden aan sociale huurders van buiten de wijk en daarna private huurders. Deze twee laatste groepen krijgen steeds een contract tot er een nieuwe aanvraag van een sociale huurder uit de wijk zich aandient. Er is een opzegtermijn van drie maanden voorzien in dit laatste geval. Eerst zullen private huurders worden opgezegd, daarna sociale huurders van buiten de wijk.

## **4. Het huurcontract opzeggen**

### **4.1. Opzeg door de Volkswoningen van Duffel**

Als Volkswoningen van Duffel de huurovereenkomst opzegt, geldt dat voor iedereen die in de woning woont.

Volkswoningen van Duffel kan het huurcontract opzeggen in volgende gevallen:

- De huurder respecteert de contractuele verplichtingen niet. De opzegtermijn bedraagt dan drie maanden.
- De huurder verwerft volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of vruchtgebruik eigendom in binnen- of buitenland. De opzegtermijn bedraagt dan zes maanden. Er zijn uitzonderingen wanneer de eigenkom kosteloos verworven wordt.
- De huurder heeft ten gevolge van foute of onvolledige informatie bepaalde voordelen genoten waarop hij geen recht had of waardoor hij onrechtmatig toegelaten is tot de sociale huurwoning. De opzegtermijn bedraagt dan drie maanden.
- Voor huurovereenkomsten van bepaalde duur bij het verstrijken van de periode van 9 jaar als:
  - o de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee maal een valabel aanbod heeft geweigerd
  - o het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die de laatste drie jaar werd gehanteerd

In dit geval bedraagt de opzegtermijn 6 maanden.

### **4.2. Opzeg door de huurder**

De huurder kan op elk moment het huurcontract opzeggen via een formulier, te vinden in de huurdersmap en te downloaden via [www.volkswoningenduffel.be](http://www.volkswoningenduffel.be). De opzeg geldt alleen voor hem. Het ingevulde formulier moet aangetekend worden verstuurd naar Volkswoningen van Duffel. Het kan ook tegen ontvangstbewijs worden afgegeven op de zetel in Nieuwstraat 3 te Duffel.

Voor de laatste huurder die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzegtermijn van drie maanden, tenzij hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang voor personen met een handicap. Dan geldt een opzegtermijn van één maand. Zolang er nog andere huurders blijven wonen is er geen opzegtermijn. De opzegtermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg werd gedaan.

### **4.3. Ontbinding van rechtswege**

In volgende gevallen eindigt de huurovereenkomst automatisch:

- Als de laatst overgebleven referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner overlijdt, de huurovereenkomst opzegt of de woning verlaat zonder opzeg. De overblijvende huurders mogen dan nog zes maanden in de woning blijven.

- Als er geen andere huurders zijn en de laatst overgebleven referentiehuurder of wettelijke of feitelijke partner overlijdt, dan vindt de ontbinding van de huurovereenkomst plaats op de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden.
- Als er geen andere huurders zijn, als de laatst overgebleven referentiehuurder en/of wettelijke of feitelijke partner de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de eerste maand die volgt op de maand waarin Volkswoningen van Duffel dat heeft vastgesteld. Als het adres bekend is, brengt Volkswoningen van Duffel de huurder onmiddellijk op de hoogte van de mogelijke ontbinding en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen.
- Als de huurders verhuizen naar een andere sociale huurwoning van dezelfde Volkswoningen van Duffel. In dat geval vindt de ontbinding plaats op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.
- Als een huurder die niet gehuwd is met een andere huurder en de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt.
- Als een huurder die gehuwd is met een andere huurder, de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en hij heeft de huurovereenkomst niet opgezegd, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt op voorwaarde dat de overblijvende huurder aantoont dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met bewijsstukken door de overblijvende huurder ter kennis van Volkswoningen van Duffel worden gebracht. Als het adres bekend is, brengt Volkswoningen van Duffel de huurder die woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van de ontbinding en de mogelijkheid om dit te weerleggen.

## **5. De waarborg**

### **5.1. Waarborg in de hand**

De waarborgregeling geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen in het kader van dit interne huurreglement. De basis voor de berekening van de waarborgsom is de basishuurprijs.

Volkswoningen van Duffel koos ervoor de waarborg in handen van Volkswoningen van Duffel te storten en niet geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. De waarborg bedraagt maximaal twee maanden de basishuurprijs, met een beperking tot 940 euro (jaarlijks te indexeren). De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van het huurcontract gekapitaliseerde intresten die volledig voor de huurder zijn, behalve wanneer er bij contracteinde openstaande schulden zijn. Volkswoningen van Duffel bezorgt jaarlijks, in februari, aan de huurder een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

De Volkswoningen van Duffel kan in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst van de waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die de huurder hem verschuldigd is. De som die na verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan de Volkswoningen van Duffel, overblijft, wordt aan de rechthebbende terugbetaald binnen drie maanden na de plaatsbeschrijving van uittreding, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor de vastgestelde schade niet haalbaar is. Als de verrekening van de kosten en lasten, die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen die termijn, kan Volkswoningen van Duffel, voor zover de huurder daarmee akkoord gaat, de verrekening doen op basis van een forfaitaire inschatting, die bevrijdend werkt of hij kan de verrekening uitstellen tot op het ogenblik dat hij de algemene jaarlijkse afrekening van de voorafbetaalde kosten heeft gemaakt. In het laatste geval kan Volkswoningen van Duffel een deel van de waarborg in reserve houden en betaalt hij binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug aan de huurder. Volkswoningen van Duffel bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, alsook de bewijsstukken.

De waarborgen die in handen van Volkswoningen van Duffel werden gestort ter uitvoering van huurcontracten die werden afgesloten voor 1 januari 1985, brengen voor de huurder intresten op vanaf 1 januari 2008, tegen de minimale intrestvoet. Die intresten worden gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst. De intresten op de waarborgen die in handen van Volkswoningen van Duffel werden gestort ter uitvoering van de huurcontracten die werden afgesloten vanaf 1 januari 1985, worden vanaf 1 januari 2001 gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van het contract.

De huurder heeft het recht om de waarborg te vervangen door:

- 1° een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst;
- 2° een schriftelijke borgstelling van het OCMW.

## **5.2. Afbetaling waarborg**

De huurder kan gebruik maken van het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. Het bedrag dat hij voor de ondertekening van de huurovereenkomst moet betalen als eerste betaling om de waarborg samen te stellen is minimaal gelijk aan de reële huurprijs.

Het saldo van de waarborg, vermeld in het eerste lid, betaalt hij in minimaal de achttien daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan de Volkswoningen van Duffel. De maandelijkse betalingen doet hij tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten.

## **6. Kosten en lasten ten laste van de huurder**

Het afrekenen van kosten en lasten ten laste van de huurder wordt gereguleerd door het kaderbesluit sociale huur. Hieronder vind je de werkwijze die Volkswoningen van Duffel hanteert.

### **6.1. Afrekening bij gemeenschappelijke gebouwen of collectieve installaties**

Alle kosten en lasten, ten laste van de huurder worden door de huurder betaald door middel van maandelijkse voorafbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening.

Voor individuele huurlasten (bijvoorbeeld het individueel gebruik van water) wordt er ieder jaar in maart een afrekening gemaakt op basis van het individueel gemeten verbruik van januari tot december van het voorgaande jaar. Daar waar geen individuele tellers voorhanden zijn wordt de afrekening gemaakt op basis van het aantal personen per appartement.

Voor andere dan individuele huurlasten (bijvoorbeeld verlichting en poetsen van de gemeenschappelijke inkomhal, onderhoud en controle van de liften, nazicht brandinstallatie, groenonderhoud, nakijken ventilatiesystemen...) wordt gewerkt met een systeem waar de kosten lineair verdeeld worden over alle bewoners. Bij (tijdelijke) leegstand neemt Volkswoningen van Duffel deze kost op zich.

### **6.2. Afrekening van toepassing voor alle gebouwen**

Iedere huurder betaalt maandelijks een forfaitair bedrag van 1 EUR voor de brandverzekering (afstand van verhaal).

Voor het verplichte onderhoud van de CV-installatie heeft Volkswoningen van Duffel een onderhoudscontract afgesloten. De kosten van dit tweejaarlijks onderhoud worden in het jaar van het onderhoud doorgerekend aan de huurders door middel van maandelijkse voorafbetalingen.

## **7. Domiciliefraude**

Volkswoningen van Duffel wenst een goede dienstverlening en een correcte houding te garanderen voor al haar huurders. Omgekeerd verwachten wij ook een correcte houding van de huurders.

Herstellingen en onderhoud ten laste van de Volkswoningen van Duffel zijn maar mogelijk wanneer de huurder ons tijdig op de hoogte brengt.

Een juiste huurprijsberekening is maar mogelijk wanneer de Volkswoningen van Duffel over de juiste gegevens beschikt.

Wanneer er nieuwe personen komen bijwonen, vergeten sommige huurders de Volkswoningen van Duffel te informeren. Die veranderingen kunnen immers een invloed hebben op de huurprijs. Toch is de huurder verplicht dergelijke wijzigingen onmiddellijk te melden. Op dat ogenblik bewijst de nieuwe bewoner (bijwoner) dat hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Hij levert daarvoor de nodige bewijsstukken (inkomen, taalkennis, inburgering, geen eigendom...)

Volkswoning van Duffel neemt vaststelling van dergelijke nalatigheid ernstig en maakt voor de behandeling gebruik van informatie via de kruispuntbank, getuigenverklaringen of proces verbaal van politie of deurwaarder.

Wanneer de huurder niets doet om de situatie in orde te brengen kan Volkswoningen van Duffel maatregelen vragen aan het Agentschap Inspectie van de Vlaamse overheid.