

Belangrijkste wijzigingen en toevoegingen in het Intern HuurReglement (IHR)

→ Toevoeging: overdracht patrimonium

WM Dender-Zuid is ontstaan uit een fusie van vier organisaties en werkt samen om sociale woningen in de regio efficiënt te beheren. In 2024 en de komende jaren verandert het beheer van heel wat sociale huurwoningen binnen ons werkingsgebied.

Overdracht van woningen in 2024

Op 30 juni 2024 vond een grote verschuiving van sociale huurwoningen plaats:

- De woningen in Lebbeke gingen van WM Dender-Zuid naar STEK92.
- De woningen in Aalst en Lede kwamen van STEK92 naar WM Dender-Zuid.
- De woningen in Herzele, Lierde, Oosterzele, Sint-Lievens-Houtem, Zottegem en Zwalm gingen van WM Dender-Zuid naar WM Vlaamse Ardennen.

Toekomstige uitbreidingen

- In 2026 koopt WM Dender-Zuid de sociale woningen van de gemeenten Ninove, Lede en Aalst. Het totaal aantal woningen stijgt dan naar ongeveer 4800.
- Tegen eind 2027 worden ook de woningen in Wichelen door Woonpijler overgedragen aan WM Dender-Zuid.
- Vanaf dan beheert WM Dender-Zuid alle sociale huurwoningen binnen haar volledige werkingsgebied.

Intern Huurreglement

Omdat de regels regelmatig veranderen, wordt altijd de meest recente versie van het Intern Huurreglement beschikbaar gemaakt:

- op de website
- ter inzage op de kantoren
- op aanvraag via mail voor (kandidaat-)huurders

Daarnaast licht de woonmaatschappij het reglement ook toe aan OCMW's en welzijnsdiensten, zodat zij huurders correct kunnen informeren.

→ Aanpassing: standaardinkomensgrenzen

De standaardinkomensgrenzen voor 2026 zijn:

- 31.361 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 33.988 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap;
- 47.039 euro, verhoogd met 2.629 euro per persoon ten laste voor anderen.

→ Verduidelijking: Op basis van regelmatig verblijf

Wanneer ouders gescheiden zijn en beiden een sociale woning huren, telt de woonmaatschappij de korting voor kinderen maar voor de helft mee bij elke ouder. Met andere woorden: de korting wordt verdeeld tussen beide ouders.

→ Aanpassing: grenzen voor de saldi

De grenzen voor de saldi op de betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen

De grenzen zijn volledig identiek aan de inkomensgrenzen, zijnde in 2026:

- 31.361 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 33.988 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap;
- 47.039 euro, verhoogd met 2.629 euro per persoon ten laste voor anderen.

→ Schrapping: onroerende bezitsvoorwaarden

De vroegere uitzonderingen worden geschrapt.

→ Aanpassing: bewaartermijn individuele inschrijvingsdossiers

De bewaartermijn van de verwerkte persoonsgegevens bedraagt maximaal 30 maanden vanaf de schrapping van het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder.

→ Verduidelijking/toevoeging: aangepaste woningen

Sommige woningen zijn speciaal aangepast voor mensen met een fysieke beperking. Dat gaat bijvoorbeeld over:

- bredere deuren en een toegankelijke ingang met voldoende draaicirkel
- een inloopdouche
- een onderrijdbare lavabo
- steunbeugels op de juiste plaatsen
- in sommige woningen is ook de keuken onderrijdbaar met een rolstoel

Omdat er maar weinig van deze aangepaste woningen beschikbaar zijn, is het belangrijk dat ze terechtkomen bij de mensen die ze echt nodig hebben.

Hoe kan je zo'n woning aanvragen?

Het CIR (Centraal Inschrijvingsregister) laat niet toe om kandidaten automatisch te selecteren voor deze woningen. Daarom moet de kandidaat zelf contact opnemen met de woonmaatschappij.

Welke bewijzen zijn nodig?

De woonmaatschappij vraagt één van deze documenten om te kunnen bepalen of je voorrang krijgt:

- Attest VAPH – 50% invaliditeit onderste ledematen Voor mensen met een blijvende invaliditeit van minstens 50% aan de onderste ledematen.
- Attest VAPH – erkende fysieke handicap (PEC-ticket) Afgeleverd door het VAPH na beoordeling door de provinciale evaluatiecommissie. Hieruit moet blijken dat je al bepaalde hulpmiddelen hebt, zoals een rolstoel of woningaanpassing.
- Attest permanent rolstoelgebruiker Een medisch attest van een specialist waarin staat dat jij (of een gezinslid) een rolstoelaangepaste woning nodig hebt. De woonmaatschappij heeft hiervoor een modelattest zodat arts en kandidaat precies weten wat nodig is.

De woonmaatschappij bekijkt het ingediende attest en informeert de kandidaat verder over de mogelijkheden.

ADL-woningen in Denderleeuw

Voor de ADL-woningen in Denderleeuw kan je **rechtstreeks contact opnemen met vzw PIA:** Azalealaan 8/1, 9470 Denderleeuw Website: www.partnersinassistentie.be

→ Verduidelijking/toevoeging: rationele bezetting

Alleenstaanden en koppels kunnen een tweeslaapkamerwoning krijgen als die woning een 65+-label heeft.

Moet een huurder verhuizen omdat het hoofdhuurcontract stopt, maar is er nog geen woning beschikbaar die perfect past volgens de bezettingsnorm

→ Verduidelijking/toevoeging: toewijzingsraad

Op 7 november 2023 besliste WM Dender-Zuid, met goedkeuring van het bestuur, om één toewijzingsraad op te richten voor het volledige werkingsgebied.

Tot 1 juli 2026 geldt nog de overgangsregeling. Vanaf dan treden de nieuwe gemeentelijke regels in werking, met strengere woonbinding en specifieke doelgroepen.

Het volledige toewijzingsreglement staat op de website. Hieronder volgt een korte uitleg over het pijlersysteem.

→ Verduidelijking/toevoeging: toewijzingsregels

De standaard toewijzingen (PIJLER 1)

WM Dender-Zuid bepaalt de lokale binding op basis van de domiciliehistoriek in de Kruispuntbank Sociale Zekerheid. Als iemand een periode ambtshalve geschrapt was, telt die periode niet mee voor de langdurige binding.

Langdurige woonbinding betekent dat een kandidaat minstens 5 jaar onafgebroken in de voorbije 10 jaar in de gemeente heeft gewoond waar de woning ligt. Deze regel geldt automatisch voor elke gemeente.

Er is geen langdurige woonbinding van toepassing op niveau van een deelgebied of het werkingsgebied van WM Dender-Zuid.

Strengere woonbinding per gemeente: (zie ook schematische voorstelling)

Aalst

1. Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die reeds 30 jaar in Aalst woont of heeft gewoond.
2. Vervolgens wordt er voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die minimaal 15 jaar in Aalst woont of gewoond heeft.
3. Nadien wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die minstens 10 jaar in Aalst heeft gewoond op de leeftijd van 25 jaar.

Denderleeuw

1. Kandidaat-huurders die minstens 25 jaar in Denderleeuw wonen of gewoond hebben én kandidaat-huurders die voor de leeftijd van 25 jaar minimaal 15 jaar in Denderleeuw wonen of gewoond hebben
2. Kandidaat-huurders die minstens 15 jaar in Denderleeuw wonen of gewoond hebben

Erpe-Mere

1. Kandidaat-huurders die minstens 25 jaar in Erpe-Mere wonen of gewoond hebben én kandidaat-huurders die voor de leeftijd van 25 jaar minimaal 15 jaar in Erpe-Mere wonen of gewoond hebben
2. Kandidaat-huurders die minstens 15 jaar in Erpe-Mere wonen of gewoond hebben

Geraardsbergen

1. Kandidaat-huurders die minstens 50 jaar in Geraardsbergen wonen of gewoond hebben
2. Kandidaat-huurders die minstens 40 jaar in Geraardsbergen wonen of gewoond hebben
3. Kandidaat-huurders die op 25-jarige leeftijd al minstens 20 jaar in Geraardsbergen wonen
4. Kandidaat-huurders die minstens 25 jaar in Geraardsbergen wonen of gewoond hebben

Haaltert

1. Kandidaat-huurders die minstens 25 jaar in Haaltert wonen of gewoond hebben én kandidaat-huurders die voor de leeftijd van 25 jaar minimaal 15 jaar in Haaltert wonen of gewoond hebben
2. Kandidaat-huurders die minstens 15 jaar in Haaltert wonen of gewoond hebben

Lede

1. Kandidaat-huurders die minstens 25 jaar in Lede wonen of gewoond hebben én kandidaat-huurders die voor de leeftijd van 25 jaar minimaal 15 jaar in Lede wonen of gewoond hebben
2. Kandidaat-huurders die minstens 15 jaar in Lede wonen of gewoond hebben

Ninove

1. Kandidaat-huurders die minstens 50 jaar in Ninove wonen of gewoond hebben
2. Kandidaat-huurders die minstens 40 jaar in Ninove wonen of gewoond hebben
3. Kandidaat-huurders die op 25-jarige leeftijd al minstens 20 jaar in Ninove wonen
4. Kandidaat-huurders die minstens 25 jaar in Ninove wonen of gewoond hebben

Wichelen

Niet van toepassing

Mantelzorg

Een kandidaat-huurder kan deze bindingsfactor bewijzen met één van deze documenten:

- Attest van een erkende zorgkas Dit toont aan dat de persoon erkend is als zorgbehoevend binnen het Vlaamse zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden.
- Verklaring van OCMW of ziekenfonds Dit is een formulier dat wordt ingevuld door een sociale dienst. Het officiële modelformulier staat in het ministerieel besluit van 27 februari 2026.

De versnelde toewijzingen (PIJLER 2)

Sommige doelgroepen kunnen sneller een woning krijgen. De toewijzingsraad verdeelt deze versnelde toewijzingen als volgt:

- Dak- of thuisloze kandidaten – 60%
- Jongeren die begeleid zelfstandig wonen – 10%
- Kandidaten met een geestelijk gezondheidsprobleem – 5%
- Kandidaten die in slechte huisvesting wonen – 20%
- Kandidaten in bijzondere sociale omstandigheden – 5%

De toewijzingen aan specifieke doelgroepen (PIJLER 3)

Het toewijzingsreglement bepaalt volgende doelgroepen per gemeente:

Aalst

- Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar: 163 adressen
- Dreigende dak- en thuisloosheid: Housing First: maximum 8 panden
- Dreigende dak- en thuisloosheid: Alleenstaande ouders met kinderen: maximum 8 lopende begeleidingen
- Jongeren tussen 18 en 25 jaar die een voorziening verlaten (Shelter of kamerwerking): maximum 4 lopende begeleidingen

Denderleeuw

- Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar: 60 adressen

Erpe-Mere

- Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar: 20 adressen

Geraardsbergen

- Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar: 8 adressen
- Mensen met een beperking (Fiola en Wonozo): maximum 2 toewijzingen per jaar

Haaltert

- Niet van toepassing

Lede

- Niet van toepassing

Ninove

- Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar: 64 adressen
- Jongeren tussen 18 en 25 jaar die een voorziening verlaten : 3 adressen
- Dreigende dak- en thuisloosheid: Personen in uitstroom uit een voorziening met positief traject: maximaal 10 lopende begeleidingen
- Mensen met een beperking (Fiola en Wonozo): 2 toewijzingen per jaar

Wichelen

- Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar: 19 adressen, waarvan 15 adressen met een cascade bijkomende woonzorgbehoefte

Het volledige toewijzingsreglement met de bepaling van de specifieke doelgroepen per gemeente, de wijze van aanmelding en de begeleiding wordt integraal toegevoegd op onze website of kan opgevraagd worden bij de woonmaatschappij.

→ Toevoeging: Mutatiekost bij niet-dringende verhuisbeweging

Bij een niet-prioritaire mutatie (een verhuis op vraag van de huurder die geen voorrang heeft) mag WM Dender-Zuid een mutatiekost aanrekenen. De Raad van Bestuur besliste op 20/04/2026 dat deze kost 795 euro bedraagt, jaarlijks geïndexeerd, plus één maand huur van de oude woning zodat de huurder tijd heeft om te verhuizen.

Deze beslissing houdt rekening met de wetgeving, de nood om middelen efficiënt te gebruiken en het verschil tussen prioritaire en niet-prioritaire mutaties.

Wie moet deze kost *niet* betalen?

- Kandidaten uit de prioritaire doelgroep (pijler 4)
- Huurders van 65+ of huurders met een handicap die verhuizen naar een aangepaste woning (pijler 3)

Wat als de huurder de kost niet kan betalen?

De huurder kan dit aangeven. Hij krijgt dan een gemotiveerde weigering en kan maximaal één jaar op pauze gezet worden om de mutatiekost bij elkaar te sparen.

Wat bij huurschade?

Bij een pre-uittredebezoek maakt de woonmaatschappij duidelijke afspraken om extra kosten te vermijden. De mutatiekost verandert niets aan:

- de plicht om huurschade te herstellen,
- afspraken over uitvoering of betaling van herstellingen,
- het aanrekenen van bijkomende kosten als de waarborg niet volstaat.

Is er huurachterstal op het moment van aanbod dan moet die achterstal betaald worden binnen de reactietermijn van de aanbodbrief.

→ Toevoeging/verduidelijking: aanbod en effectieve toewijzing

WM Dender-Zuid bekijkt elke weigering zorgvuldig. Er is een duidelijk kader dat bepaalt wat een gegronde of ongegronde reden is. Een ongegronde weigering kan gevolgen hebben voor:

- je plaats op de wachtlijst
- het krijgen of behouden van een huurpremie

Uitstel van toewijzing

Een kandidaat kan vragen om tijdelijk geen woning aangeboden te krijgen, als hij daarvoor gegronde redenen heeft (art. 6.8 BVCW). Deze redenen mogen zijn woonnood niet in vraag stellen.

WM Dender-Zuid aanvaardt deze redenen als gegrond:

- Internering of detentie

- Verblijf in ziekenhuis of paramedische instelling of andere medische redenen
- Zorg opnemen voor een ouder, als je de enige inwoner bent en de zorgbehoefte bewezen is
- Lopende huurcontracten met opzeg of verbrekingsvergoeding, wanneer verhuizen financieel onredelijk is
- Financiële problemen, als die goed onderbouwd zijn

Het uitstel geldt maximaal één jaar en moet schriftelijk aangevraagd worden.

→ Toevoeging/verduidelijking: weigering van een toewijzing

Een huurder kan alleen intern verhuizen als hij zijn huurdersverplichtingen correct nakomt. WM Dender-Zuid kijkt daarbij naar:

- de staat van de woning,
- of er geen huurachterstal is,
- of de woning goed onderhouden wordt.

Voor elke mutatie gebeurt eerst een pre-plaatsbeschrijving. Als er huurschade wordt vastgesteld, kan WM Dender-Zuid voorwaarden opleggen, zoals een hersteltermijn of een extra controle vóór de verhuis.

Wat als de huurder zijn verplichtingen niet nakomt?

Dan kan de woonmaatschappij:

- de toewijzing uitstellen tot alles in orde is, of
- de toewijzing weigeren, met een gemotiveerde beslissing van het bestuur.

De woonmaatschappij baseert zich altijd op objectieve vaststellingen en geeft de huurder een redelijke termijn om alles in orde te brengen.

→ Veranderde regels: toewijzing van garageboxen, staanplaatsen, ondergrondse parking en bergingen

Inschrijving

Je kan je inschrijven voor een garagebox, autostaanplaats, ondergrondse parking of berging. De volgorde van toewijzing hangt af van prioriteiten én van je inschrijvingsdatum.

Prioriteiten (van hoog naar laag)

- Sociale huurders met wagen - Je geeft de nummerplaat door als motivatie.
- Sociale huurders zonder wagen - Je legt uit waarvoor je de plaats wil gebruiken (bv. fietsen, scootmobiel, opslag).
- Private huurders/eigenaars/kopers uit de wijk met wagen - Je geeft de nummerplaat én een verklaring van woonst.
- Private huurders/eigenaars/kopers uit de wijk zonder wagen - Je motiveert het gebruik en voegt een verklaring van woonst toe.

- Lokaal bestuur of sociale organisatie - Mogelijk na goedkeuring door het bestuur.
- Andere private huurders of derden - Je motiveert het gebruik (nummerplaat, hulpmiddelen, fietsen, opslag...).

Absolute prioriteit

De woonmaatschappij kan altijd eerst plaatsen toewijzen die nodig zijn voor de eigen werking.

Hoe gebeurt de toewijzing?

- Eerst op basis van bovenstaande prioriteiten.
- Binnen dezelfde prioriteit telt de inschrijvingsdatum.

Aanpassing van regels

WM Dender-Zuid kan de toewijsregels aanpassen na evaluatie en met goedkeuring van het bestuur.

Toewijzing

Wanneer een garagebox, staanplaats, parking of berging vrijkomt, schrijft WM Dender-Zuid de kandidaten aan volgens het inschrijvingsregister.

- De eerste kandidaat krijgt de aanbidding.
- De volgende kandidaat wordt reservekandidaat.
- Iedereen krijgt 2 weken om te reageren. Tijdens die periode kan de dienst verhuur ook telefonisch contact opnemen.
-

Bij interesse volgt:

- een bezichtiging,
- een uitleg over de verhuur,
- en daarna kan de kandidaat schriftelijk akkoord gaan.
-

Als de kandidaat akkoord gaat en zijn motivatie bevestigt, wordt de plaats toegekend.

Bij geen interesse of geen reactie wordt de kandidaat geschrapt van de lijst. Hij ontvangt dan een schrappingsbrief.

Contractopmaak en prijsbepaling

De woonmaatschappij beschikt over typeovereenkomsten en een tarievenlijst waarin de modaliteiten van de verhuring nader bepaald zijn. De woonmaatschappij staat in voor de opmaak en registratie van de huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving.

Opzegmodaliteiten

Als WM Dender-Zuid wanbetaling, misbruik, onderverhuur of andere ernstige overtredingen vaststelt, kan de woonmaatschappij de huur opzeggen, na goedkeuring van het bestuur. De opzegtermijn is 1 maand.

Wanneer er veel meer vraag dan aanbod is in een wijk, kan WM Dender-Zuid gerichte controles uitvoeren om te controleren of de garage, staanplaats of berging correct gebruikt wordt.

De woonmaatschappij kan dus altijd, na goedkeuring van het bestuur, de huur van een entiteit stopzetten voor sociale huurders, private huurders of derden, met een opzeg van 1 maand.

→ Toevoeging/verduidelijking: begrip huurders

De huurder tekent een attest van feitelijk partnerschap. De partner kan pas officieel huurder worden als hij/zij na één jaar samenwonen voldoet aan alle toelatingsvoorwaarden.

Voldoet de partner niet aan die voorwaarden, dan moet hij/zij de woning verlaten.

→ Toevoeging/verduidelijking: plaatsbeschrijving

Voor een plaatsbeschrijving in 2026 wordt een **kost van €42** aangerekend (jaarlijks geïndexeerd). Als de plaatsbeschrijving van de **woning** en de **garage/parking/berging** op hetzelfde moment kan gebeuren, wordt de kost **maar één keer** aangerekend.

Pre-uittrede plaatsbeschrijving (pre-UPB)

Voor de effectieve uittrede doet WM Dender-Zuid eerst een gratis pre-UPB. Die heeft drie doelen:

- de staat van de woning controleren volgens de onderhoudsplichten,
- huurschade of tekortkomingen vaststellen,
- de huurder duidelijk informeren over wat nog in orde moet zijn.

De huurder krijgt tijdens de opzegperiode de kans om:

- zelf schade te herstellen,
- de woning in orde te brengen zoals in het huurcontract staat.

Deze werkwijze moet:

- duidelijkheid geven,
- discussies vermijden,
- en inhoudingen op de waarborg beperken.

Als de huurder niets herstelt

Dan worden de herstelkosten aangerekend volgens de regels rond huurschade en waarborg. De bevindingen van de pre-UPB kunnen ook meetellen bij een aanvraag voor interne mutatie.

Uittredende plaatsbeschrijving

Aan het einde van de opzegperiode wordt samen een datum vastgelegd. De plaatsbeschrijving kan **niet** doorgaan als de woning:

- niet volledig leeg is, of
- niet proper genoeg is om de staat te beoordelen.

Dan wordt een nieuwe afspraak gemaakt.

Bezettingsvergoeding

Als de uittredende plaatsbeschrijving niet binnen de eerste week kan doorgaan door gebrek aan medewerking van de huurder, wordt een bezettingsvergoeding aangerekend:

- gelijk aan de reële huurprijs,
- per begonnen maand,
- tot de plaatsbeschrijving wél kan gebeuren en de woning correct is overgedragen.

Deze regeling verandert niets aan:

- de plicht om huurschade te herstellen,
- het aanrekenen van extra kosten als de waarborg niet volstaat,
- andere contractuele of wettelijke vorderingen.

Alle kosten door een uitgestelde plaatsbeschrijving zijn ten laste van de vertrekkende huurder.

→ Toevoeging/verduidelijking: huurwaarborg

Integraal gestort of maandelijks afbetaald of gestort door het OCMW

In dit geval bedraagt de waarborg 2 maal de basishuurprijs, in 2026 beperkt tot 1240 euro. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Bij maandelijks afbetaling: eenmalige administratieve kost van 16€, dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

→ Toevoeging/verduidelijking: taalkennisvereiste en VDAB-verplichting

Bij zittende huurders voert de woonmaatschappij 3-jaarlijks een algemene controle uit op deze huurdersverplichting. De eerstvolgende controle staat gepland in het najaar van 2026.

→ Toevoeging/verduidelijking: huurprijs en huurlasten

Eengemaakte huurprijsberekening

Vanaf 1 juli 2026 wordt de huurprijs van ingehuurde woningen op dezelfde manier berekend als die van woningen in eigen beheer. De huurprijs bestaat uit:

- de basishuurprijs,
- eventuele huurlasten,
- en energiecorrecties.

Onroerende voorheffing

Als de huurder recht heeft op een vermindering van onroerende voorheffing, dient de woonmaatschappij de aanvraag in.

- Bij een ingehuurde woning wordt de volledige korting doorgestort aan de huurder, nadat WM Dender-Zuid het bedrag heeft ontvangen.

- Bij een eigen woning wordt de korting verrekend, zodat de huurder niet dubbel wordt bevoordeeld. De huurder krijgt altijd de hoogste korting: ofwel de sociale korting, ofwel de vermindering van de onroerende voorheffing.

Zonnepanelen

Sinds 1 september 2019 betalen sociale huurders een billijke vergoeding voor de zonne-energie die ze gebruiken.

- Het tarief hangt af van het type meter (mechanisch of digitaal).
- De huurder betaalt nooit meer dan de werkelijke kostprijs

→ Toevoeging/verduidelijking: onderbezetting

Onderbezetting geldt zodra er 2 slaapkamers te veel zijn.

In 2027 maakt WM Dender-Zuid een nieuwe inventaris van alle woningen en huurders. Op basis daarvan beslist de verhuurder welke huurders binnen welke termijn in aanmerking komen om te verhuizen, rekening houdend met:

- de kenmerken van de woningen,
- de profielen van kandidaat-huurders,
- en de druk op bepaalde woningtypes.

Tot dan wordt gewerkt met een ritssysteem voor kandidaten die al in aanmerking komen.

Onderbezettingsvergoeding

Als een huurder met een contract van onbepaalde duur een geldig aanbod weigert, wordt een onderbezettingsvergoeding aangerekend:

- 15% van de reële huurprijs,
- met een minimum van €39 per lege slaapkamer.

→ Toevoeging/verduidelijking: de huurdersverplichting

Gebruik van de woning

De huurder moet de woning als een goede huisvader gebruiken. Dat betekent:

- de woning en bijhorende delen (tuin, terras, privé-gedeelten) goed onderhouden,
- technische installaties juist gebruiken (ventilatie, sanitair, verwarming),
- schade door nalatigheid voorkomen (zoals vocht, schimmel, verstoppingen, vorstschade),
- defecten meteen melden aan WM Dender-Zuid.

Worden gebreken niet tijdig gemeld en ontstaat daardoor extra schade, dan wordt die schade volledig beschouwd als huurschade ten laste van de huurder.

Teruggave van de woning

Bij het einde van de huur moet de huurder de woning teruggeven in de staat van de plaatsbeschrijving, behalve normale slijtage.

→ Toevoeging/verduidelijking: einde huurovereenkomst

Inbreuk op de eigendomsvoorwaarde

De woonmaatschappij kan de huurovereenkomst opzeggen als de huurder (in België of in het buitenland):

- Een woning of bouwgrond bezit (volledig of gedeeltelijk, in eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal)
- Een woning of bouwgrond in vruchtgebruik geeft
- Een woning of bouwgrond in erfpacht of opstal geeft
- Zaakvoerder/bestuurder/aandeelhouder is van een vennootschap waarin hij een woning of bouwgrond heeft ingebracht

Uitzonderingen

Bij erfenis of schenking krijgt de huurder tijd om zich in orde te stellen:

- Bij verwerving van een woning (eigendom, erfpacht, opstal, vruchtgebruik): → De huurder moet binnen 1 jaar opnieuw voldoen aan de eigendomsvoorwaarde. → Verlenging is mogelijk als er gegronde redenen zijn.
- Bij verwerving van een bouwgrond (eigendom, erfpacht, opstal, vruchtgebruik): → De huurder krijgt 5 jaar om opnieuw in orde te zijn.

Als de huurder na deze termijn niet voldoet, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

Ontbinding van rechtswege bij overlijden

Wanneer de laatste huurder overlijdt en er is een onbeheerde nalatenschap (geen erfgenamen of erfenis verworpen), mag de woonmaatschappij de woning niet zelf ontruimen.

De verhuurder kan dan via de rechtbank:

- een verzegeling vragen bij de vrederechter
- een gerechtelijk bewindvoerder laten aanstellen
- of een curator laten aanstellen (afhankelijk van de situatie en wettelijke termijnen)
-

De curator of bewindvoerder zorgt voor:

- de ontruiming van de woning,
- en de afrekening met de woonmaatschappij.

→ Toevoeging: klachtenprocedure

Iedereen mag gratis een klacht indienen bij WM Dender-Zuid over haar werking of beslissingen. Dat kan mondeling of schriftelijk (brief, e-mail naar klachten@denderzuid.be of via het webformulier).

Wanneer is een klacht ontvankelijk?

Een klacht is geldig als:

- je naam en adres vermeld zijn
- je duidelijk beschrijft waarover je klaagt
- het een aanslepend probleem is

Wanneer hoeft de klachtenbehandelaar de klacht niet te behandelen?

Dat kan als:

- de indiener geen belang heeft
- de klacht duidelijk ongegrond is
- de klacht onredelijk is
- de klacht gaat over feiten:
 - waarover al eerder een klacht werd ingediend en behandeld
 - die ouder zijn dan 1 jaar
 - waarover al een gerechtelijke procedure loopt

Behandeling van de klacht

- Je krijgt binnen 10 dagen een ontvangstbevestiging.
- Als de klacht niet ontvankelijk is of niet behandeld wordt, wordt dat gemotiveerd uitgelegd.
- De klacht wordt binnen 45 dagen afgehandeld. In uitzonderlijke gevallen kan dit één keer verlengd worden tot maximaal 90 dagen.
- Je krijgt schriftelijk het resultaat van het onderzoek en de conclusies. (Niet nodig als de bemiddeling tot een gezamenlijke oplossing leidt.)

Vlaamse Ombudsdienst

Je kan de Vlaamse Ombudsdienst contacteren als:

- je het niet eens bent met de beslissing om je klacht niet te behandelen
- je klacht niet op tijd werd behandeld