

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN

OPENBARE ZITTING VAN 17 OKTOBER 2019

Provincie Aanwezig: Pol Verhelle, Voorzitter
West-Vlaanderen Ward Vergote, Burgemeester
 Sherley Beernaert, Geert Vanthuyne, Jürgen
 Deceuninck, Nessim Ben Driss, Benedikt Vallaey,
 Schepenen
 Ward Gillis, Sigrid Verhaeghe, Andries Sioen, Johan
 Paret, Bart De Koning, Karen Bekaert, Stefan Cardoen,
 Evelyne Vanderplancke, Gert-Jan Hovaere, Margaux
 Vandekerckhove, Bernard Vuylsteke, Veerle
 Demeulenaere, Nick Vandeginste, Aäron Pattyn,
 Raadsleden
 Kristof Vander Stichele, Algemeen directeur

Gemeente Verontschuldigd:
MOORSLEDE

02. Aanpassing intern huurreglement - sociale woningen - goedkeuring

De Raad,

Aanleiding

Gelet op het intern huurreglement zoals laatst goedgekeurd in de OCMW-raad van 06 februari 2018;

Overwegende dat er diverse wijzigingen worden voorgesteld;

Overwegende dat het ook wenselijk is om enkele wijzigingen aan het intern huurreglement met het oog op opgedane ervaring en met het oog op de ingebruikname van de nieuwe sociale woningen;

Regelgeving

Gelet op het sociaal huurbesluit;

Na beraadslaging:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Art. 1. - Het intern huurreglement voor de sociale woningen wordt aangepast zoals vermeld in bijlage.

Aldus beslist in vergadering op datum zoals hierboven vermeld.

Algemeen directeur
(Get.) Kristof Vander Stichele

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL



Voorzitter
(Get.) Pol Verhelle

Algemeen directeur
Kristof Vander Stichele

Voorzitter
Pol Verhelle



O.C.M.W. MOORSLEDE
MARKTPLAATS 18A
8890 MOORSLEDE

INTERN HUURREGLEMENT
DEEL 1 : VAN INSCHRIJVEN TOT TOEWIJZEN

KADER EN RANDVOORWAARDEN:

Dit document is een deel van het intern huurreglement van O.C.M.W. Moorslede, Marktplaats 18A, 8890 Moorslede.

Het intern huurreglement is openbaar en kan dus door iedereen worden opgevraagd. Het wordt uitdrukkelijk bekend gemaakt aan alle kandidaat-huurders ingeschreven in het inschrijvingsregister van het O.C.M.W., en aan alle huurders. Het intern huurreglement kan worden gewijzigd door de raad voor maatschappelijk welzijn. Iedere wijziging wordt met gewoon schrijven meegedeeld aan alle kandidaat-huurders op de wachtlijst. Met uitzondering van de eerste goedkeuring in voormelde vergadering door de raad van maatschappelijk welzijn, die de eerste van de volgende maand van toepassing is, gaat een wijziging in ten vroegste de eerste dag van derde maand volgend op dit schrijven.

In dit deel van het interne huurreglement schetsen we de voorwaarden, verwachtingen en werkwijze voor woningzoekenden die zich kandidaat stellen bij het O.C.M.W.:

1. De voorwaarden om in aanmerking te kunnen komen (inschrijvingsvoorwaarden).
2. Belangrijke vragen en procedures bij de inschrijving
3. Waaraan je moet voldoen als een woning vrijkomt (toelatingsvoorwaarden).
4. Wie dan de woning krijgt (toewijzingsregels)
5. Mogelijke afwijkingen.
6. De nodige documenten.
7. Het verhaalrecht

Opgelet: We trachten met deze tekst een verstaanbare vertaling te maken van het sociaal huurbesluit (officieel: het besluit van de Vlaamse Regering van 04/10/2013 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode). Enkel het sociaal huurbesluit bevat de juiste tekst.

In het tweede deel van het Intern Huurreglement krijgen de huurders van het O.C.M.W. meer uitleg over de huurvoorwaarden. Je kan dit deel opvragen op het O.C.M.W.-secretariaat.

HOOFDSTUK 1: KAN IK ME INSCHRIJVEN? (INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN)

1.0. Inleiding

Om in aanmerking te kunnen komen voor een woning van het O.C.M.W. moet je je eerst inschrijven op de wachtlijst (inschrijvingsregister). Hiervoor moet je voldoen aan een aantal voorwaarden, die in de meeste gevallen gestaafd moeten worden met bepaalde documenten. Soms moet je daar zelf voor zorgen, soms kan het O.C.M.W. die opvragen bij de bevoegde overheden en instellingen. Door je in te schrijven, geef je als kandidaat-huurder de toestemming aan het O.C.M.W. om dat ook te doen.

Welke voorwaarden toetsen we bij de inschrijving?

- of je meerderjarig bent
- het inkomen
- of je al een woning of bouwgrond bezit
- of je de Nederlandse taal spreekt of wilt leren
- of je, als je een verplicht inburgeraar bent, bereid bent een inburgeringstraject te volgen
- of je ingeschreven bent in het rijksregister

We overlopen ze:

1.1. Meerderjarigheid

Meerderjarig (18 jaar of ouder) zijn op het moment van de inschrijving in het inschrijvingsregister. Ook minderjarigen die ontvoegd zijn of begeleid zelfstandig wonen of gaan wonen, kunnen zich inschrijven.

1.2. Inkomensvoorwaarde

Je netto-belastbaar inkomen van drie jaar vóór de inschrijving (= referentiejaar) mag niet hoger zijn dan een bepaald bedrag. Dit bedrag varieert naar gelang je gezinstoestand:

- alleenstaande personen zonder personen ten laste
- alleenstaande gehandicapten
- alle anderen

Voor een alleenstaande persoon met een handicap mag het inkomen bijvoorbeeld hoger zijn. Voor de anderen stijgt de inkomensgrens afhankelijk van het aantal personen ten laste.

Kinderen die niet bij je zijn gedomicilieerd of waarvoor je geen kindergeld ontvangt, maar die wel op regelmatige basis bij je verblijven, worden ook aanzien als persoon ten laste.

Je vindt de actuele inkomensgrenzen in bijlage 1.

Als je inkomen gewijzigd is of je hebt niet voldoende documenten om je inkomen aan te tonen, zijn een aantal uitzonderingen mogelijk:

- Als je geen inkomen had tijdens het referentiejaar, zal het eerstvolgende jaar in aanmerking worden genomen, dat je wél een inkomen genoot.
- Als het inkomen in het referentiejaar te hoog is, maar in het jaar van de aanvraag onder deze grens gedaald is.
- Als je bij inschrijving kan aantonen dat je huwelijk onherstelbaar ontworpen is, word je bij inschrijving beschouwd als alleenstaande. Maar let op: tegen dat een woning vrijkomt moet de scheiding ingeleid zijn. Het OCMW moet dit wel motiveren, dus het is belangrijk dat je hierover communiceert met hen en dit

kunt staven.

Tenslotte kan het OCMW in individuele gevallen kijken naar het actueel besteedbaar inkomen. Dit kan voor personen of gezinnen met schulden die ofwel zijn toegelaten tot een collectieve schuldenregeling, ofwel in budgetbeheer of –begeleiding zijn.

1.3. Eigendomsvoorwaarde

Bij inschrijving mogen jij en je gezinsleden geen woning of een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben in binnen- of buitenland.

Er zijn een aantal uitzonderingen mogelijk:

1° Je woning of bouwgrond die je gedeeltelijk in volle eigendom hebt, maakt deel uit van een huwelijksgemeenschap. Let op: bij inschrijving moet je kunnen aantonen dat je relatie is beëindigd en je plannen maakt om te scheiden. Op het moment dat het O.C.M.W. je een woning aanbiedt, moet de echtscheiding op zijn minst zijn ingeleid.

2° je woning of bouwgrond heb je kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom verworven (bv. via schenking, erfenis). In dat geval moet je uit onverdeeldheid treden (verkopen/schenken/..) binnen het jaar nadat je een woning van het O.C.M.W. kreeg toegewezen.

Verder gelden ook volgende uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde:

- Je woning wordt onteigend. Je kan er dus niet blijven wonen.
- Je woning is onbewoonbaar of ongeschikt verklaard en wordt ontruimd. Dit gebeurde maximaal twee maanden geleden, voordat je wilt inschrijven voor een sociale woning.
- Je hebt een fysieke handicap en je woning is hier niet op aangepast.
- Je hebt een handicap en bent ingeschreven voor een ADL-woning (Activiteiten van het Dagelijks Leven).
- Je woning ligt in een zone waar wonen niet toegelaten is (dit kan in heel België zijn).
- Je verliest het beheer van je woning (beheersrecht), door een faillissement of omdat een instantie je woning verkrijgt.

1.4. Taalkennisvereiste

Vanaf 1 november 2017 is de voorwaarde “taalbereid” vervangen door de “taalkennisvereiste”. Een huurder moet één jaar na aanvang van de huurovereenkomst beschikken over de basistaalvaardigheid Nederlands.

Reeds bij aanvang tot inschrijving als kandidaat-huurder moet kunnen vastgesteld worden of de kandidaat al dan niet voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands. De vaststelling kan op drie manieren gebeuren:

- Bij de intake is er geen twijfel mogelijk; de kandidaat-huurder kan dit ook aantonen bij middel van een afschrift van diploma of een schoolattest.
- Er wordt een sneltest afgenomen.
- Via controle van de Kruispuntbank Inburgering (KBI).

Als de kandidaat-huurder en de gezinsleden voldoen aan de vereiste kennis, dan is verdere opvolging niet meer nodig. Als de kandidaat-huurder en/of de gezinsleden niet voldoen aan de vereiste kennis, dan wordt de

kandidaat doorverwezen naar de organisaties die het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid uitvoeren.

1.5. Inburgeringsbereidheid

Als je verplicht inburgeraar bent, moet je bereid zijn in te burgeren.

1.6. Ingeschreven in het bevolkingsregister

De kandidaat-huurder en zijn gezinsleden moeten ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister. De inschrijving in het wachtregister is hierbij niet voldoende. Ook indien een kandidaat-huurder van ambtswege uit het bevolkings- of vreemdelingenregister geschrapt is, zal het OCMW de kandidaat-huurder niet inschrijven. Indien de kandidaat-huurder ingeschreven is onder een referentieadres kan hij toch ingeschreven worden. Dit kan op het adres van het OCMW zijn, maar ook bij een natuurlijk persoon.

1.7. Deze en de andere gegevens

Tijdens het inschrijvingsmoment vragen we je ook andere gegevens, zoals je huidig inkomen en hoe dringend je een woning nodig hebt. We hebben deze gegevens nodig om de toewijzingsvolgorde te bepalen. Maar hier komen we in hoofdstuk 4 uitgebreid op terug. En voor dit alles hebben we de nodige bewijsstukken nodig.

Weet dat:

- we voor de hier opgesomde inschrijvingsvoorwaarden de nodige bewijsstukken moeten hebben, alvorens we je op de wachtlijst (inschrijvingsregister) kunnen plaatsen
- we uitzonderlijk kunnen werken met een verklaring op eer; dit kan enkel voor de verklaring in verband met eigendomsbezit
- je sommige bewijsstukken zelf moet bezorgen, maar we zullen zoveel mogelijk trachten deze stukken rechtstreeks op te vragen,

HOOFDSTUK 2: INSCHRIJVINGSREGISTER

2.0. Inleiding

Als je voldoet aan de voorwaarden, kan je je inschrijven in het inschrijvingsregister van het O.C.M.W. Je kan hiervoor langskomen op het Sociaal Huis Moorslede, Marktplaats 18A, 8890 Moorslede. Je kan er elke werkdag terecht van 08u30 tot 12u00 en op maandagavond van 16u00 tot 19u00 en op woensdagnamiddag van 14.00u tot 17.00u. In de namiddag kan je enkel langskomen op afspraak.

Samen met een medewerker van het O.C.M.W. vul je het inschrijvingsformulier in. Eens je ingeschreven bent, krijg je een inschrijvingsnummer en kom je in het inschrijvingsregister terecht, zeg maar de “wachtlijst”.

2.1. Gezinsgrootte en rationele bezetting

Natuurlijk moeten we weten wie de woning gaat bewonen. Met uitzondering van de inwonende minderjarigen moeten allen voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden.

Bij het bepalen van de 'rationele bezetting' houden we niet alleen rekening met de permanente bewoners, maar voorzien we ook ruimte voor kinderen die niet permanent in de woning zullen verblijven, zoals kinderen met bezoekrecht. Tenzij je ons uitdrukkelijk vraagt dit niet te doen.

Om de woninggrootte te bepalen, heeft het OCMW een aantal normen vastgelegd. Je vindt ze in bijlage 4.

Het O.C.M.W. heeft een lijst opgemaakt van al haar woningen met de minimale en de maximale bezetting. *Hierop staat ook vermeld welke woningen prioritair toegewezen worden aan de doelgroep voor de levenslange huursubsidie.* De lijst wordt bij wijzigingen bijgewerkt en is raadpleegbaar in het O.C.M.W.-secretariaat. Elke werkdag kan je er terecht van 08u30 tot 12u00 en op maandagavond van 17u00 tot 19u00 voor extra uitleg. De O.C.M.W.-medewerkers kunnen je perfect vertellen voor welke woningen je in aanmerking komt.

Als je een gezinshereniging hebt aangevraagd of wil aanvragen, moet je dit bij de inschrijving meedelen. Het O.C.M.W. zal je dan ook vragen naar de gegevens van de leden van je gezin die nu nog in het buitenland verblijven. Voorlopig zal je echter worden ingeschreven voor een woning die voldoet aan je huidige gezinsgrootte in België. Als de gezinshereniging plaatsvindt, kan je je opnieuw inschrijven voor een grotere woning.

2.2. Woonwensen

Bij inschrijving krijg je de kans om je wensen m.b.t. het type woning, de ligging en de maximale huurprijs kenbaar te maken. Dit houdt in dat je enkel zal worden uitgenodigd voor die woningen die voldoen aan je wensen. Maar let op: hoe hoger je eisen, hoe langer het kan duren voor het O.C.M.W. je een geschikte woning kan aanbieden.

De O.C.M.W.-medewerker zal je helpen een keuze te maken.

Als je een te beperkte keuze voorstelt, waardoor het voor het O.C.M.W. eigenlijk onmogelijk wordt om je een woning toe te wijzen, zal het O.C.M.W. die voorkeur weigeren. Je zal dan je woonwensen moeten uitbreiden.

Als je het niet eens bent met deze beslissing, raden we je aan om dit te bespreken met de O.C.M.W.-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt een aantal argumenten die aantonen dat je woonwensen niet mochten geweigerd worden, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder. We noemen dit het verhaalrecht.

Let op; hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen volgend op de melding van de beslissing. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

Uiteraard is het mogelijk dat je op een bepaald moment je woonwensen wil veranderen, omdat je situatie bijvoorbeeld is gewijzigd. Als dit het geval is, neem je best zo snel mogelijk contact op met het O.C.M.W. om deze wensen aan te passen. Als je een gegronde reden hebt om je woonwensen te wijzigen, zal het O.C.M.W. ze op elk moment aanpassen.

Sowieso vindt het O.C.M.W. het belangrijk dat je een woning krijgt aangeboden die je ziet zitten. Als je immers 2 maal een woning weigert die voldoet aan je woonwensen, worden er gedurende een jaar 3 punten afgetrokken (zie ook 3.4.) Daarom geeft het O.C.M.W. je de mogelijkheid om te allen tijde je woonwensen te wijzigen.

2.3. Wijzigingen doorgeven!

Om goed te kunnen toewijzen, moet het O.C.M.W. je situatie kennen, én op de hoogte worden gebracht als er iets verandert. Het O.C.M.W. geeft immers voorrang aan degene met een laag inkomen en een hoge huisvestingsnood. En je situatie kan veranderen.

Sommige gegevens kunnen we opzoeken, anderen niet. Daarom verwachten we dat je elke adreswijziging en wijziging in je gezinstoestand binnen de maand meldt aan het O.C.M.W. Ook wijzigingen zoals je actuele inkomen, of als de verhuis meer of minder dringend wordt, meld je best zo snel mogelijk. Dit zou mogelijks de toewijzing van een woning kunnen bespoedigen, of latere frustraties vermijden.

Elk oneven jaar zal het O.C.M.W. nagaan of de kandidaten die op de wachtlijst staan, nog voldoen aan de voorwaarden. Op dat moment zal het bij alle kandidaat-huurders opnieuw naar het inkomen vragen. We zullen dit niet doen bij kandidaat-huurders die minder dan 6 maanden op de wachtlijst staan. Bij die navraag zal het O.C.M.W. de elementen voor de toewijzing (actueel inkomen, herhuisvestingsnood, ...) opvragen. Het O.C.M.W. zal dit niet door bij kandidaat-huurders waarvan de gegevens minder dan 6 maanden daarvoor werden geactualiseerd.

2.4. Inschrijvingsregister

Het O.C.M.W. hanteert naast haar inschrijvingsregister ook een publiek inschrijvingsregister. Dit register bevat geen namen, wel inschrijvingsnummers. Elke kandidaat-huurder kan dit komen inkijken, waardoor je kan zien op welke plaats op de wachtlijst je staat.

Het O.C.M.W. werkt echter wel met een puntensysteem, waardoor mensen die het meeste nood hebben aan een woning, het eerst aan de beurt komen. Dat betekent dus dat als je bovenaan de chronologische wachtlijst staat, dit niet wil zeggen dat we je het eerst een woning zullen aanbieden. De wijze waarop woningen worden toegewezen, leggen we uit in hoofdstuk 4.

Het inschrijvingsregister is raadpleegbaar in het O.C.M.W.-secretariaat. Elke werkdag kan je er terecht van 08u30 tot 12u00 en op maandagavond van 17u00 tot 19u00 voor extra uitleg.

Bij inschrijving krijg je een nummer in het inschrijvingsregister. Wie zich samen inschrijft, krijgt ook samen één nummer. Maar het kan natuurlijk dat jullie na verloop van tijd toch niet meer samen kandidaat zijn.

Dan gebeurt het volgende:

- De referentiehuurder (zoals bepaald bij de start van de inschrijving) behoudt de inschrijving en ook de datum.
- De partner krijgt een nieuwe inschrijving, maar wel met behoud van de datum.
- Andere kandidaten (bv: kinderen of ouders) krijgen een nieuwe inschrijving met een nieuwe datum

2.5. Schrappen uit het inschrijvingsregister

Je kan geschrapt worden uit het inschrijvingsregister. Dit gebeurt als:

- Als je bij het actualiseren van het inschrijvingsregister niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarden.
- Als je bij een aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, en je zou de woning effectief toegewezen gekregen hebben als je wel voldeed.
- Als je bij de inschrijving met opzet verkeerde of onvolledige gegevens hebt opgegeven.
- Als je hier schriftelijk om verzoekt.
- Als je niet of niet tijdig reageert op een schriftelijke vraag van het O.C.M.W. tot actualisatie van je gegevens. Het O.C.M.W. moet je minimum een maand de tijd geven, te rekenen vanaf de postdatum van de brief om op deze brief te reageren. Daarna krijg je een herinneringsbrief en heb je nogmaals minstens 15 dagen, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om de gevraagde gegevens te bezorgen. Als je dan nog steeds niet hebt gereageerd, gaat het O.C.M.W. ervan uit dat je niet meer geïnteresseerd bent in een woning.
- als je een aangeboden woning aanvaardt
- als je tweemaal niet reageert op een aanbod dat aan je woonwensen voldoet. Nadat je één keer niet hebt gereageerd, zal het O.C.M.W. je gedurende 3 maanden geen woning aanbieden, tenzij je zelf aanduidt bij een aanbod om dit niet te doen. Het O.C.M.W. moet je wel telkens minimum 15 kalenderdagen geven, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om te reageren. Je wordt ook enkel gesanctioneerd als je hoger gerangschikt staat dan de persoon aan wie de woning werd toegewezen. Ten slotte moet het O.C.M.W. je uitdrukkelijk waarschuwen dat je mogelijk geschrapt wordt.
- als de brief die het O.C.M.W. je stuurde voor actualisatie van je gegevens of voor het aanbieden van een woning, onbestelbaar terugkeert. Dit kan alleen maar als de brief is verstuurd naar je laatst bekende adres in het rijksregister of naar het adres dat jij uitdrukkelijk hebt opgegeven om post naar te verzenden. En bovendien kan dit alleen maar indien je binnen de maand na het versturen zelf geen contact neemt met het O.C.M.W. en/of het O.C.M.W. er niet in slaagt jou te contacteren.

Het O.C.M.W. verbindt zich ertoe nog volgende contactpogingen te ondernemen:

- opzoeken van het huidige adres van de kandidaat-huurder via het Rijksregister;
- telefonische contact name met de kandidaat-huurder via het laatst gekende telefoonnummer;

Wanneer je niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief waarin het O.C.M.W. je vraagt jouw actuele gegevens te bezorgen (eerste brief per gewone post verstuurd + tweede brief [herinneringsbrief] aangetekend verstuurd). De termijn om te reageren op de eerste brief bedraagt één maand vanaf de postdatum. De termijn om te reageren op de herinneringsbrief bedraagt 15 dagen vanaf postdatum. Je hebt de mogelijkheid om de beslissing van het O.C.M.W. voor te leggen aan de Toezichthouders, zodat deze de situatie ook nog eens kunnen beoordelen.

Zelfs als je tweemaal niet reageert, kan het O.C.M.W. afzien van de mogelijke schrapping, als je hier tenminste een grondige reden voor hebt. Het O.C.M.W. moet dan natuurlijk wel weten waarom je op dit moment een bepaalde woning niet kan of wil aanvaarden. Als je denkt dat je een gegronde reden hiervoor hebt, maak die dan zeker kenbaar aan het O.C.M.W., op die manier kan je misschien toch ingeschreven blijven.

Als je geschrapt wordt uit het inschrijvingsregister en nog steeds of opnieuw voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, heb je altijd het recht om je opnieuw in te schrijven. Je krijgt dan een nieuw inschrijvingsnummer (en datum).

Als je geschrapt wordt, en je kan je niet vinden in deze beslissing, raden we je aan om dit te bespreken met de O.C.M.W.-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt voldoende argumenten die aantonen

dat je effectief niet mocht worden geschrapt, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder. We noemen dit het verhaal-recht

Let op: hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen volgend op de melding van de beslissing. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

2.6. Inschrijvingsbewijs

Bij inschrijving krijg je een inschrijvingsbewijs met de volgende vermeldingen:

- De inschrijvingsdatum
- Je inschrijvingsnummer
- De woonwensen die je hebt opgegeven
- De dagen en uren waarop je het beperkt inschrijvingsregister kan inkijken
- De klachtenprocedure (zie bijlage 2)
- Het verhaalrecht
- De redenen waarom je kan geschrapt worden uit het inschrijvings-register
- De melding dat je door je inschrijving de toestemming geeft aan het O.C.M.W. om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens te verkrijgen.
- De melding dat alle andere personen die samen met jou in de woning zullen trekken ook moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden
- De contactgegevens van het agentschap Inspectie RWO (toezichthouders)
- De melding op welke manier dit huurreglement kan opgevraagd of ingekeken worden.
- in voorkomende situatie; de nodige bewijsstukken die nog ontbreken om je de toewijzingspunten waar je recht op hebt toe te kunnen kennen.

HOOFDSTUK 3: WAT ALS EEN WONING VRIJKOMT? (TOELATINGSVOORWAARDEN)

3.0. Inleiding

Als er een woning vrijkomt, en je behoort tot de mogelijke kanshebbers, moet je opnieuw aan een aantal voorwaarden voldoen. Dit zijn dezelfde voorwaarden als toen je je inschreef, maar soms wordt net iets meer gevraagd.

Het O.C.M.W. gaat dus aan de hand van gelijkaardige documenten na of je nog steeds voldoet aan die voorwaarden. Vaak zal je deze documenten dus twee keer moeten verzamelen.

Ook de toewijzingselementen worden dan geactualiseerd. Op dit ogenblik moet de kandidaat-huurder dit kunnen staven met de juiste attesten en documenten. Indien hij bij inschrijving gebruik heeft gemaakt van verklaringen op eer, zijn deze bij toewijzing niet voldoende om de toewijzingsvolgorde te kunnen bepalen.

3.1. Eigendomsvoorwaarde

Als je bij een mogelijke toewijzing nog een woning in eigendom hebt die onder de uitzonderingen viel, moet je die binnen één jaar na de toewijzing verkopen of vervreemden.

Let op: Bij de inschrijving werd een uitzondering gemaakt voor de woningzoekende waarvan het huwelijk onherstelbaar ontwricht is. Als bij toewijzing je echtscheiding NIET werd ingeleid, zal rekening worden gehouden met het bezit van de (gezamenlijke) woning. (Tenzij je kan bewijzen dat de echtscheiding vanwege gegronde redenen nog niet is opgestart). Resultaat is dat je geschrapt wordt uit het inschrijvingsregister, omdat je niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

Het O.C.M.W. moet zo'n beslissing wel degelijk kunnen motiveren, dus leg je situatie goed uit aan het O.C.M.W. en tracht ze te staven.

3.2. Inkomensvoorwaarde

Natuurlijk moet je ook bij de toelating voldoen aan de inkomensvoorwaarde, net als bij de inschrijving. Ook op dit moment kijken we naar het inkomen van drie jaar terug (zie ook 1.2.).

Let op: ook hier werd voor de inschrijving een uitzondering gemaakt voor de woningzoekende waarvan het huwelijk onherstelbaar ontwricht is, waardoor het inkomen van je toekomstige ex-partner niet mee in rekening worden gebracht. Als bij toewijzing de echtscheiding nog steeds niet is ingeleid (ook hier geldt een uitzondering: als je kan aantonen dat je de procedure nog niet hebt opgestart omwille van gegronde redenen) zal rekening worden gehouden met het gezamenlijke inkomen.

3.3. Taalkennisvereiste

Als huurder dien je één jaar na de start van het huurcontract te bewijzen dat je de Nederlandse taal, niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen, beheerst, hiervoor vrijgesteld bent of uitstel hebt gekregen. Indien je dit niet kan bewijzen, kan er een administratieve geldboete opgelegd worden dat 25 tot 5000 euro bedraagt.

Indien dit reeds in orde was bij de start van het huurcontract, hoef je niets te doen.

Indien dit bij de start van het huurcontract nog niet in orde was, zal één jaar na de start van het contract, de kruispuntbank inburgering gecontroleerd worden. Hierop kunnen we zien of je de taalkennis beheert, vrijgesteld bent of uitstel gekregen hebt.

Indien er geen bewijzen zijn, kan je dit zelf op volgende manieren aantonen:

1. een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door instellingen waarin het Nederlands de onderwijstaal is, die wettelijk of decretaal erkend zijn in het vereiste niveau;
2. een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een opleiding die gevolgd is aan een onderwijsinstelling die gefinancierd, georganiseerd of gesubsidieerd wordt door Nederland, met uitzondering van de opleidingen gevolgd aan een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius of Saba;
3. een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een van de door de Vlaamse Regering bepaalde Nederlandstalige opleidingen in een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius, Saba, Aruba, Curaçao of Sint-Maarten of in Suriname;

4. het Certificaat Nederlands als Vreemde Taal van de Nederlandse Taalunie;
5. een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de gewestelijke diensten voor beroepsopleiding en arbeidsbemiddeling;
6. een taalcertificaat, afgegeven door het Selectiebureau van de Federale Overheid (SELOR) waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands.
7. een attest afgeleverd door een ander erkende organisatie (bijvoorbeeld de regionale woondienst).

Een vrijstelling of uitstel staat vermeld in de kruispuntbank inburgering. Een vrijstelling kan uitzonderlijk ook aangetoond worden via een medisch attest waaruit blijkt dat je door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap de basistaalvaardigheid Nederlands nooit kan halen.

3.4. Op ‘wachten’ zetten

Je kan je ook op wacht zetten, maar dit kan enkel als je hiervoor een gegronde reden hebt die geen afbreuk doet aan je woonbehoefte. Naar aanleiding van concrete vragen kan het O.C.M.W. deze lijst uitbreiden. De uitgebreide lijst wordt dan opgenomen bij een latere wijziging van dit intern huurreglement. Om je redenen kenbaar te maken kan je terecht bij het O.C.M.W.

Tijdens dit gesprek wordt je de mogelijkheid van op “wachten” zetten uitgelegd. Als je wordt uitgenodigd voor een vrijkomende woning, verwachten we een reactie, en dit binnen de termijn die in de uitnodiging staat. Anders wordt je mogelijks geschrappt uit het inschrijvingsregister. Maar het zou kunnen dat je op het moment dat je wordt uitgenodigd, eigenlijk nog niet kan verhuizen. Enkele voorbeelden kunnen zijn:

- de gezinshereniging heeft nog niet plaatsgevonden, en je kiest ervoor om maar één keer te verhuizen;
- je een contract van bepaalde duur hebt voor je huidige huurwoning, en om extra kosten te vermijden, je pas tegen het einde van dit contract wil verhuizen;
- je voor een jaar naar het buitenland vertrekt;
-

Je kan het O.C.M.W. verzoeken om je tijdelijk op “wachten” te zetten. Dit betekent dat je niet wordt uitgenodigd voor een vrijkomende woning, totdat je ons verwittigt van het moment dat je toch wil verhuizen. Dit kan enkel indien de kandidaat-huurder hiervoor een gegronde reden heeft die geen afbreuk doet aan zijn woonbehoefte. Maar hou er wel rekening mee dat daarna ook niet zeker is dat we je snel een woning kunnen aanbieden. Als je deze mogelijk overweegt en wil gebruiken, raden we je aan om dit zeker te bespreken met het O.C.M.W.

HOOFDSTUK 4: VOOR WIE IS DE WONING? (TOEWIJZINGSREGELS)

4.0. Inleiding

Bij het vrijkomen van een O.C.M.W.-woning bepalen de toewijzingsregels de volgorde van de kandidaat-huurders. Natuurlijk moeten de kandidaten eerst voldoen aan de toelatingsvoorwaarden (hoofdstuk 3)

Van de mogelijke kandidaten worden dan eerst de toewijzings-elementen gecontroleerd. Op dit ogenblik moet je dit kunnen staven met de juiste attesten en documenten. Indien je bij inschrijving een verklaring op eer hebt gebruikt, zijn deze bij toewijzing niet voldoende om de toewijzingsvolgorde te kunnen bepalen.

Daarna vindt er een toets plaats op de rationele bezetting (woning-grootte). Dan worden de overblijvende kandidaten in een volgorde geplaatst, eerst degene die beroep kunnen doen op een absolute voorrang, gevolgd door een rangorde op basis van hun maatschappelijke kwetsbaarheid. Hiervoor gebruiken het O.C.M.W. een uniek wegingssysteem: het SVK-puntensysteem.

Let op: dit wegingssysteem vertrekt van de meest actuele situatie. Het kan zijn dat je vandaag nog even kan wachten op een woning, maar morgen op straat staat. Of dat je vandaag beschikt over een redelijk inkomen, maar morgen werkloos valt. In beide situaties zal je puntenaantal (en dus je kans op een woning) stijgen. Het is daarom belangrijk dat als je situatie wijzigt, je dit onmiddellijk aan het O.C.M.W. meldt.

4.1. Rationele bezetting of de woninggrootte

De rationele bezetting is het eerste element om een woning te kunnen toewijzen. Op basis van je gezinsgrootte wordt bepaald over welke ruimten een woning minimaal moet beschikken en hoe groot deze ruimten moeten zijn. Om de woninggrootte te bepalen, heeft het O.C.M.W. een aantal normen vastgelegd die je ook vindt in bijlage 4. Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt niet alleen rekening gehouden met de kinderen die permanent in de woning wonen, maar ook met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor je het co-ouderschap of een bezoekrecht hebt. Je kan als kandidaat-huurder ook beslissen om het recht op die extra ruimte niet op te eisen.

In bijlage 5 vind je een overzicht van de woningen volgens rationele bezettingsgraad.

4.2. Absolute voorrang

Daarna volgen de absolute prioriteiten; de woningzoekenden die voorgaan op anderen. Het gaat achtereenvolgens om volgende kandidaat-huurder:

1. Die een fysieke handicap heeft of van wie een gezinslid gehandicapt is. Die kandidaat krijgt voorrang op die woning die aangepast is aan de huisvesting van ouderen of gehandicapten.
2. Die een verhaal heeft ingediend tegen een beslissing van het O.C.M.W. (over het niet toelaten tot een woning), en die gelijk heeft gekregen.
3. Die naar aanleiding van grote renovatiewerken moet worden herhuisvest, en het O.C.M.W. aan zijn O.C.M.W.-woning deze werken uitvoert of laat uitvoeren.

Als je recht hebt op een absolute prioriteit, maar je ziet de aangeboden woning toch niet zitten, kan je één keer weigeren. Je behoudt dan je recht op een absolute prioriteit. Als je de volgende woning ook niet ziet zitten, verlies je je recht op de absolute prioriteit en zullen vervolgens drie minpunten worden toegekend.

4.3. Gewogen prioriteit: het puntensysteem

Het O.C.M.W. hanteert een puntensysteem waarbij een aantal categorieën worden onderscheiden. Voor elke categorie kan je een aantal punten scoren. Binnen iedere categorie geldt enkel de hoogste puntenscore die op je van toepassing is. De kandidaat-huurder die het hoogste puntentotaal realiseert, komt eerst aan de beurt.

We onderscheiden 6 categorieën:

1. Het Actueel Besteedbaar Inkomen: je werkelijke inkomen en van alle andere personen die met je in de woning trekken of zullen trekken, op het ogenblik van toewijzing. Voor kinderen jonger dan 25 jaar en inwonende ouders of grootouders gelden speciale regels. (maximaal 20 punten, minimum 5)
2. Woonnood: er wordt een inschatting gemaakt hoe dringend je een woning nodig hebt. Zo worden er bijvoorbeeld meer punten toegekend aan mensen die dakloos zijn of die onmiddellijk een onbewoonbaar verklaarde woning moeten verlaten. (maximum 20 punten, minimum 0 punten)
3. Kinderlast: kinderen waarvoor je de zorg opneemt, inclusief kinderen die geplaatst zijn of waarvoor je co-ouderschap of een bezoekrecht hebt en die dus niet permanent in de woning zullen verblijven. (maximum 6 punten)
4. O.C.M.W.-huurder: een huurder van het O.C.M.W. die wil verhuizen naar een andere O.C.M.W.-woning krijgt een aantal punten toegekend. (maximum 17 punten)
5. Anciënniteit (maximum 3 punten): elke kandidaat-huurder, krijgt 1 extra punt per 6 maanden van inschrijving in het inschrijvingsregister met een maximum van 3 punten
6. Inwoner van de gemeente: een inwoner van de gemeente Moorslede krijgt 6 extra punten

Tenslotte kan je puntenaantal ook verminderd worden. Als je 2 keer zonder goede reden een woning weigert die voldoet aan je woonwensen, wordt je puntenaantal gedurende een jaar met 3 punten verminderd.

Het volledig uitgewerkte puntensysteem is als bijlage 3 bij dit intern huurreglement gevoegd

Je kan een aanbod weigeren, indien je hier gegronde redenen voor hebt. Het O.C.M.W. zal hierover oordelen. Indien het O.C.M.W. jou redenen niet gegrond vindt en je bent het hier niet mee eens, raden we je aan om dit te bespreken met de O.C.M.W.-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder. Let op: hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen volgend op de melding van de beslissing. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

4.4. De chronologische volgorde van de inschrijving

Wanneer bij een toewijzing verschillende kandidaten op basis van het puntensysteem eenzelfde score behalen, wordt de woning toegewezen op basis van de chronologische volgorde van inschrijving of inschrijvingsdatum.

4.5. Hoe gaat een toewijzing in zijn werk? **(Toewijzingsprocedure)**

Wanneer er een woning van het O.C.M.W. vrijkomt, wordt op basis van de woonwensen van de kandidaat-huurders, de rationele bezetting van de woning, de absolute prioriteiten en de gewogen prioriteiten de lijst opgemaakt met mogelijke kandidaat-huurders. Deze kandidaten worden in volgorde geplaatst, beginnende met woningzoekende met het hoogste aantal punten.

Een aantal van deze kandidaten worden uitgenodigd om zich kandidaat te stellen voor de vrijkomende woning, namelijk de 15 kandidaten met het hoogste puntenaantal.

Opgelet: als je een uitnodiging krijgt, wil dit nog niet zeggen dat je zeker een woning zal krijgen!

Deze kandidaten worden verzocht zich te melden, opdat we hun gegevens kunnen aanpassen aan hun huidige situatie. Na aanpassing wordt de lijst opnieuw opgemaakt. De na actualisatie hoogst genoteerde kandidaat op de toewijzingslijst wordt uitgenodigd om de woning te gaan bekijken. Indien die kandidaat niet geïnteresseerd is, wordt de woning aangeboden aan de volgende op de lijst, en dit tot er een geïnteresseerde kandidaat wordt gevonden. Indien je niet geïnteresseerd bent, wordt dit aanzien als een weigering die tot schrapping kan leiden.

Als je laat horen niet geïnteresseerd te zijn, en deze woning voldoet aan je vraag, moeten we dit interpreteren als een weigering, tenminste als de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot toewijzing van de woning. Als je voor de tweede maal weigert, krijg je gedurende een jaar 3 minpunten toegekend. Als je niet reageert op een woningaanbod, kan je geschrapt worden (zie 2.5). En als de uitnodiging onbestelbaar terugkeert wordt je sowieso geschrapt uit het inschrijvingsregister.

Zie ook 3.4.

Het voorstel tot toewijzing gebeurt op basis van het sociaal verslag door het bijzonder comité voor de sociale dienst of bij dringendheid door de voorzitter. Het afsluiten van de huurovereenkomst zelf gebeurt door het Vast Bureau.

4.6. Contract

Indien je ingaat op het aanbod, en je effectief een woning wordt toegewezen, zal er overgegaan worden tot het tekenen van een contract. Vanaf 01/03/2017 gaat dit om een tijdelijke huurovereenkomst met een duur van negen jaar (eventueel verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar). Er zijn een aantal uitzonderlingen op de duurtijd, deze kan je raadplegen in het Kaderbesluit Sociale Huur.

4.7. Verhaal tegen een toewijzing.

Als je overtuigd bent dat je de woning had moeten krijgen, en toch gaat ze naar iemand anders, raden we je aan om dit te bespreken met de O.C.M.W.-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt voldoende argumenten die aantonen dat je effectief benadeeld werd, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder.

Let op: hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen het jaar na de toewijzing. Meer over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

HOOFDSTUK 5: INDIVIDUELE AFWIJINGEN

5.0. Inleiding

In een beperkt aantal situaties kan worden afgeweken van bovenstaande regels.

5.1. Afwijking op de inschrijvingsvoorwaarden

Op de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zijn geen bijkomende afwijkingen mogelijk, dan degene die we reeds hebben vernoemd (zie hoofdstuk 1 en 3).

5.2. Afwijking op de toewijzingsregels

In een beperkt aantal situaties kan een versnelde toewijzing worden toegepast. Het O.C.M.W. wil dit enkel weldoordacht toepassen. Een versnelde toewijzing voor de ene, betekent immers langer wachten voor degene die het hoogst was geplaatst op de wachtlijst.

5.2.1. Individuele afwijking; versnelde toegang

Het O.C.M.W. kan in een aantal specifieke situaties een individuele afwijking toestaan op de toewijzingsregels. Dit betekent dat er in individuele gevallen, op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard, kan afgeweken worden van de toewijzingsregels en een woning versneld kan worden toegewezen. Het vast bureau beslist op basis van een verslag van de sociale dienst over elke vraag tot afwijking.

Als je een afwijking had gevraagd, en het O.C.M.W. is niet ingegaan op deze vraag, raden we je aan om dit te bespreken met de O.C.M.W.-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt voldoende argumenten die aantonen dat je effectief die afwijking had moeten bekomen, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder.

Let op; hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen na je de beslissing van het O.C.M.W. dat ze niet op je vraag kunnen ingaan ontvangen hebt. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

5.2.2. Toewijzing enkel met bijkomende voorwaarden

Wat gebeurt er als je vroeger al huurder was van het O.C.M.W., maar dat voorgaande huurcontract werd opgezegd omwille van een ernstige tekortkoming zoals burenruzie, onderhoud van de woning of het betalen van de huur? Of je bent huurder van het O.C.M.W., vraagt een andere woning (een mutatie), en je voldoet niet aan die huurdersverplichtingen?

Ontzeggen van toegangen/of bijkomende voorwaarden voor ex-huurders O.C.M.W.

Als een woning vrijkomt, en je staat boven op de wachtlijst, zal het O.C.M.W. in bepaalde situaties de toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder weigeren.

In plaats van de toegang te weigeren kan het O.C.M.W. bijkomende voorwaarden betreffende begeleiding opleggen. Het O.C.M.W. zal bovendien beoordelen of de aangebrachte begeleiding voldoende is om bepaalde problemen in de toekomst te vermijden. De afspraken worden in een begeleidingsovereenkomst gegoten die integraal deel uitmaakt van je huurovereenkomst. Indien je je niet zou houden aan de begeleidingsovereenkomst kan het O.C.M.W. je huurcontract opzeggen.

Zolang niet aan deze begeleidingsvoorwaarden voldaan is / bij een effectieve weigering zal het O.C.M.W. je geen woning meer aanbieden, en dit gedurende een door het O.C.M.W. te bepalen periode, met een maximum van een jaar. In deze periode verwachten we dat het begeleidingspakket is vastgelegd en/of is opgestart. Als je vroeger voldoet aan deze gestelde begeleidingsvoorwaarden wordt deze periode ingekort.

Als het huurcontract was opgezegd wegens wanbetaling, is de weigering / het opleggen van begeleidende voorwaarden niet van toepassing als:

- Je tot een collectieve schuldenregeling bent toegelaten EN een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld
- Je tot budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een OCMW (of een andere erkende instelling voor schuldbemiddeling) bent togetreden EN 75% van je schuld hebt afbetaald,
- als je ondertussen al je schuld hebt betaald.

Ook als je nog geen huurder bent (geweest) van het O.C.M.W. kan het O.C.M.W. argumenteren dat je een ernstige bedreiging vormt voor de 'fysieke of psychische integriteit' van andere bewoners of burens. Ook in dat geval zal het O.C.M.W. je toewijzing weigeren of koppelen aan bijkomende begeleidingsvoorwaarden.

Je kan deze problemen bij toewijzing vermijden, door al bij de inschrijving op de O.C.M.W.-wachtlister een gesprek over noodzakelijke begeleiding te vragen. Neem hiervoor contact op met het O.C.M.W.-personeel.

De beslissing om de toewijzing van de woning te koppelen aan deze bijkomende voorwaarden/ te weigeren wordt grondig gemotiveerd. Het O.C.M.W. zal je deze motivatie aangetekend bezorgen, en dit binnen de 14 dagen na de beslissing. In deze brief moet het O.C.M.W. ook vermelden waar je terecht kan als je het niet eens bent met deze beslissing.

Als je meent dat onterecht de woning geweigerd wordt, raden we je aan om dit te bespreken met de O.C.M.W.-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt voldoende argumenten die aantonen dat je effectief onterecht benadeeld wordt, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder.

Let op: hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen na de beslissing van het O.C.M.W. dat ze niet op je vraag kunnen ingaan. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

We willen er tenslotte ook op wijzen dat dit ook geldt voor kandidaat-huurders die later bij komen wonen in een O.C.M.W.-woning (zie ook 8.2.2. in deel 2 van het intern huurreglement)

HOOFDSTUK 6: DE NODIGE DOCUMENTEN

6.0. Inleiding

Om de inschrijving en toewijzing correct te laten verlopen, moet het O.C.M.W. een groot aantal documenten opvragen.

6.1. Het O.C.M.W. zal een aantal gegevens opvragen

Het O.C.M.W. is verplicht om bepaalde gegevens rechtstreeks op te vragen bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen. Dit is opgelegd om kandidaat-huurders niet nodeloos te laten rondrennen voor allerlei papieren (bijvoorbeeld voor gezinssamenstelling of taalvoorwaarden). Hiervan kan dus niet afgeweken worden.

Je inschrijving in het O.C.M.W.-inschrijvingsregister betekent automatisch je toestemming aan het O.C.M.W. om de nodige verklaringen, attesten of gegevens op te vragen.

6.2. Gegevens te verstrekken door de kandidaat-huurder.

Gegevens die het O.C.M.W. niet kan opvragen moet de woningzoekende ons bezorgen. Dit geldt sowieso voor alle elementen die de toewijzingsvolgorde bepalen, zoals je huidige (actuele) inkomen, documenten die de hoogdringendheid dat je moet verhuizen kunnen aantonen, aantal kinderen met bezoekrecht,

6.3. Wet op de privacy

Gelet op de 'wet tot bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens' van 8 december 1992, heeft iedere kandidaat-huurder inzage in het persoonlijk dossier met mogelijkheid tot kosteloze wijziging van onjuiste gegevens, kosteloze verwijdering of het verbod op de aanwending te vragen van alle hem betreffende persoonsgegevens die gelet op het doel van de verwerking, onvolledig of niet ter zake dienend zijn, of waarvan de registratie, mededeling of bewaring verboden zijn, of die na verloop van de toegestane duur zijn bewaard.

Voor meer informatie omtrent de verwerking van uw persoonsgegevens verwijzen we u graag naar onze privacyverklaring die u kan vinden op www.moorslede.be/privacyverklaring

HOOFDSTUK 7: VERHAALRECHT

7.0. Algemeen

Het O.C.M.W. is steeds verplicht om hun beslissingen aan je bekend te maken. In dit schrijven vind je meer uitleg over de reden waarom het O.C.M.W. die beslissing al dan niet genomen heeft.

Als je niet akkoord bent over die beslissing (of zijn er andere zaken die fout lopen), kan je altijd een klacht indienen. In bijlage 2 vind je de klachtenprocedure. In een aantal situaties kan je het probleem ook voorleggen aan de toezichthouders. Dit laatste noemen we het verhaalrecht.

7.1. Welke problemen?

Je kan een beoordeling vragen over:

- de beslissingen van het O.C.M.W. over de toewijzing van een woning (zie ook 4.7.)
- de beslissing om geen afwijking of versnelde toewijzing toe te staan (zie 5.2.2.)
- de beslissing om je uit het inschrijvingsregister te schrappen (zie 2.5)
- de beslissing om je een woning te weigeren, of voorwaarden betreffende begeleiding op te leggen (zie 5.2.3.)
- de beslissing van het O.C.M.W. om je voorkeur qua type woning en ligging ervan te weigeren (zie 2.2.)
- de beslissing om je niet in te schrijven. (zie hoofdstuk 1)
- de beslissing om je puntenscore gedurende een jaar met 3 punten te verminderen omdat je 2 keer een woning hebt geweigerd. (zie 4.4)

Behalve in het eerste geval, heb je 30 dagen de tijd, te rekenen vanaf de beslissing, om verhaal aan te tekenen bij de toezichthouder. Bij een toewijzing kan tot een jaar erna.

De toezichthouder beoordeelt of de beslissing van het O.C.M.W. gegrond is. Ze bezorgen hun antwoord aan jou en aan het O.C.M.W. en dit binnen de 30 dagen na je aangetekend schrijven. Als de toezichthouder je verhaal gegrond vindt, zal het O.C.M.W. zijn beslissing herzien. Ons antwoord mag je dan ook verwachten binnen de 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder.

Daarnaast kan je ook een beoordeling vragen over:

- de beslissing van het O.C.M.W. om een persoon die later in de woning wil komen wonen niet toe te laten (zie hiervoor deel 2 van het intern huurreglement, punt...)

Ook in deze situatie gelden de termijnen die hierboven vermeld zijn: je moet binnen de 30 dagen, te rekenen vanaf de beslissing, verhaal aantekenen en mag ook binnen die termijn een antwoord van de toezichthouder verwachten.

7.2. Gevolgen

Als uit de verhaalprocedure blijkt dat de toewijzing niet correct is gelopen en de woning eigenlijk naar jou had moeten gaan, of je onterecht de toewijzing van een woning werd geweigerd, krijg je een voorrang op de eerst vrijkomende woning die aangepast is en voldoet aan je gezinsgrootte.

Ook als we je geen antwoord geven op de beoordeling van de toezichthouder, krijg je deze voorrang.

In de andere situaties (weigering van inschrijving of toetreding tot huurovereenkomst, schrapping uit het inschrijvingsregister, de weigering om je een afwijking toe te staan, weigering van woningvoorkeur, vermindering puntenscore) wordt deze beslissing geschrapt.

7.3. Contactgegevens

Als je van het verhaalrecht wilt gebruikmaken, bezorg je een gemotiveerd en aangetekend schrijven aan de toezichthouders:

**AGENTSCHAP INSPECTIE RWO - TOEZICHTHOUDERS
HAVENLAAN 88 BUS 22
1000 BRUSSEL**



O.C.M.W. MOORSLEDE

**INTERN HUURREGLEMENT
BIJLAGE 1: INKOMENSGRENZEN**

Het totale gezinsinkomen in het referentiejaar (jaar aanvraag – 3) mag in 2019 niet hoger zijn dan:

- € 24.852 voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- € 26.934 voor een alleenstaande gehandicapte;
- € 37.276 voor anderen, vermeerderd met € 2.084 per persoon ten laste.

Wanneer je inkomen drie jaar geleden te hoog was, maar in het jaar van de aanvraag onder de bovenvermelde grens is gezakt, kan je toch ingeschreven worden.

Elk jaar worden deze inkomensgrenzen op 1 januari aangepast.

Onder een persoon ten laste wordt verstaan:

- Kind dat op de referentiedatum gedomicilieerd is op het adres van de kandidaat-huurder, dat ofwel
 - jonger is dan 18 jaar
 - 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag of een wezentoelage wordt uitbetaald
 - door de minister op voorlegging van bewijzen als ten laste wordt beschouwd.
- Kind van de kandidaat-huurder dat op de referentiedatum niet gedomicilieerd is op het adres van de kandidaat-huurder, maar dat op regelmatige basis verblijft bij de kandidaat-huurder dat ofwel
 - jonger is dan 18 jaar
 - 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag wordt uitbetaald
 - door de minister op voorlegging van bewijzen als ten laste wordt beschouwd.
- Kandidaat-huurder of gezinslid, erkend als ernstig gehandicapt.



O.C.M.W MOORSLEDE
INTERN HUURREGLEMENT
BIJLAGE 2: KLACHTENPROCEDURE

HANDLEIDING VOOR DE (KANDIDAAT-)HUURDER
(EERSTE) HULP IN GEVAL VAN PROBLEMEN

WAARVOOR KAN JE BIJ ONS TERECHT?

Het O.C.M.W. biedt je een woning aan. Ook de O.C.M.W.'s werken met een wachtlijst. Het O.C.M.W. geeft voorrang aan wie weinig middelen heeft en de woning het meest dringend nodig heeft. Indien nodig geeft het O.C.M.W. je begeleiding als huurder. Wij bieden je een goede service.

Loopt het al eens fout of voel je je door ons verkeerd behandeld, aarzel niet en kom met ons praten. We zijn er voor jou en samen kunnen we de problemen oplossen.

We zijn wel gebonden aan de regelgeving. Oplossingen over bvb huurproblemen of toewijzingen moeten dus stroken met de wet.

Slagen we er niet in om samen een oplossing te vinden, kan je klacht indienen. Deze handleiding laat zien hoe je best een klacht aanpakt en wat je van je klacht kunt verwachten.

HEB JE EEN PROBLEEM?

Signaleer ons meteen je probleem, mondeling of telefonisch.

OCMW Moorslede

Marktplaats 18 A

8890 Moorslede

051/57.60.70

Stel je een technisch probleem vast in de woning, vermeld dan duidelijk wanneer wij de woning kunnen bezoeken.

Je krijgt dan meteen info over wanneer we je verder kunnen helpen en we maken er werk van. Je verneemt hoe en tegen wanneer we jouw probleem gaan aanpakken, wie dit gaat doen en hoe je deze persoon kunt bereiken. Soms kunnen we jouw probleem snel oplossen, soms moet je even geduld hebben.

Eventueel vragen we om je te ontmoeten zodat we de zaak kunnen bespreken of jouw woning kunnen bekijken, zeker als de toestand ervan te wensen overlaat.

VIND JE DE VOORGESTELDE OPLOSSING OF DE MANIER WAAROP JE (PROBLEEM) WERD BEHANDELD NIET CORRECT?

Aarzel niet om je probleem opnieuw te signaleren.

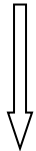
Je kunt een brief schrijven aan Sociale dienst van het O.C.M.W., maar je kunt ook bellen of met ons komen praten.

Schrijf je een brief, zet er dan het volgende in:

- een beknopte omschrijving van het probleem
- wanneer je dit probleem al hebt gesignaleerd
- de vraag hoe en tegen wanneer het O.C.M.W. het probleem kan aanpakken
- jouw eigen voorstellen om je probleem op te lossen
- wanneer je te bereiken bent en op welk telefoon- of gsm-nummer

Je hebt je probleem gemeld aan je huurbegeleider of de coördinator. Je krijgt een seintje van het O.C.M.W.

➡ Je probleem wordt opgelost.



Je probleem wordt (nog) niet (goed) opgelost.

KRIJG JE GEEN OPLOSSING OF BEN JE HET NIET EENS MET DE VOORGESTELDE OPLOSSING?

Overweeg dan om een klacht te formuleren en de klachtenprocedure van het O.C.M.W. te starten. De behandeling van jouw klacht verloopt dan volgens een vastgelegde procedure.

KLACHTENPROCEDURE

Formuleer je klacht

Wil je een klacht indienen, contacteer dan de klachtenbehandelaar van het O.C.M.W. voor een gesprek of schrijf hem een brief. Je kunt ook een vertrouwenspersoon meebrengen. Op het indienen van een klacht staat een verjaringstermijn van 1 jaar. Je moet je klacht binnen het jaar indienen.

Opgelet: klachten kunnen niet anoniem ingediend worden. Je moet dus je identiteit en adres bekend te maken.

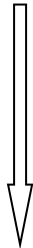
- Heb je echter een probleem met je begeleider of adviesverstrekker en wil je over die persoon een klacht indienen, dan zorgen we ervoor dat een andere medewerker als klachtenbehandelaar optreedt.
- Schrijf je een brief, verwijs dan naar de stappen die je al hebt gezet. Voeg een kopie van eventueel vorige brieven toe. Ook van je nieuwe brief bewaar je best een kopie.

Binnen tien dagen krijg je bericht dat je klacht is ontvangen, verneem je hoe en tegen wanneer we jouw probleem aanpakken en wie dit gaat doen.

Ofwel ontvang je onze beslissing per brief ofwel word je uitgenodigd voor een gesprek.

Een klacht moet afgehandeld worden binnen 45 dagen. De klachtenbehandelaar zal zijn beslissing motiveren en die motivatie schriftelijk aan jou (de klager) bezorgen. Als je dat wil, kan hij daar ook mondeling nog bijkomende uitleg over geven.

Je dient een klacht in bij de coördinator of bij de klachtenbehandelaar van het OCMW. Je krijgt een seintje van het O.C.M.W.



Jouw probleem wordt opgelost en je klacht is ingewilligd.

Je bent (nog) niet tevreden met de voorgestelde oplossing.

Blijft jouw klacht zonder gevolg of ben je niet tevreden over het antwoord op je klacht dan kun je verder niet meer bij het O.C.M.W. terecht, maar kan je eventueel terecht bij beroepsinstanties of bij de Vlaamse Ombudsdienst.

Je kan je hiervoor ook laten adviseren door de Woonwinkel, een huisvestingsdienst, een huurdersbond, de wetswinkel, ...

Als je je wendt tot een zgn. 'georganiseerd beroep' (vredegerecht, toezichthouder, ...), hou er dan rekening mee dat de interne klachtenprocedure in tussentijd niet verder kan doorlopen en in afwachting als een 'slapend dossier' wordt behandeld.

Het O.C.M.W. zal ontvangen klachten mee opnemen in het jaarverslag.

De Vlaamse Ombudsdienst

De beroepsprocedure bij de Vlaamse Ombudsdienst kun je pas aangaan als je de vorige stappen hebt afgewerkt.

Je kunt bij de Ombudsdienst terecht met klachten over de toewijzing van de woning, de manier waarop je behandeld werd, afspraken die niet werden nagekomen, een reactie die erg lang op zich heeft laten wachten, ...

Je kan naar de Vlaamse Ombudsdienst mailen: klachten@vlaamseombudsdienst.be

Je kan hen ook bellen of faxen:

- o tel.: 02 552 48 48
gratis nummer: **0800 240 50**
- o fax: 02 552 48 00

Je kan je klacht met de post opsturen naar:

Vlaamse Ombudsdienst
Leuvenseweg 86
1000 Brussel

Je kan elke werkdag bij de Ombudsdienst langskomen van 9 tot 18u (op vrijdag tot 17u), maar maak vooraf wel een afspraak.

WAT ALS JE EEN ANDERE PROCEDURE KIEST?

Je kan als huurder of als kandidaat-huurder kiezen voor een andere procedure, namelijk door het inschakelen van het Vrederecht of de Toezichthouder.

- Aan de vrederechter kan je problemen en discussiepunten voorleggen zoals de woningkwaliteit, het huurcontract, de opzegging van het huurcontract of de huurkosten die je worden aangerekend.
- Ook de toezichthouder is aanspreekbaar voor een aantal problemen, dit door hem een gemotiveerd schrijven te bezorgen. Maar let op: dit moet wel tijdig gebeuren! De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid van je klacht en bezorgt zijn standpunt zowel aan jou als aan het O.C.M.W.

Waarvoor kan je bij hem terecht:

- voor een klacht over de toewijzing van de woning (binnen het jaar na het moment van toewijzing);
- omdat een afwijking of een versnelde toewijzing niet is toegestaan, of omdat je naam uit het inschrijvingsregister werd geschrapt, of omdat je bij een toewijzing werd geweigerd, of omdat je voorkeur qua ligging en type van woning niet werd aangenomen, of omdat het O.C.M.W. je weigerde in te schrijven of een persoon die bij jou wilde komen wonen, niet toeliet (binnen de 30 dagen nadat het O.C.M.W. je de beslissing heeft bezorgd).

Weet wel, dat als je naar de Vrederechter of de toezichthouder stapt, de OCMW-klachtenprocedure (tijdelijk) wordt stilgelegd. We wachten dan immers eerst op hun standpunt.



O.C.M.W. MOORSLEDE

INTERN HUURREGLEMENT

BIJLAGE 3: HET SVK-PUNTENSYSTEEM.

Aangepast aan het MB op 01/12/2016

We geven je hier een overzicht van de situaties die ‘punten kunnen opleveren’. Het totaal van de behaalde punten bepaalt je plaats op de wachtlijst. Dit maakt dat degene die (volgens het puntensysteem) in een meer prangende situatie zit dan een ander, ook meer kans maakt.

Het is daarom belangrijk dat je iedere wijziging in je situatie onmiddellijk meldt aan het O.C.M.W.. Het kan je plaats op de wachtlijst veranderen.

We geven je een overzicht van de punten, dit ter informatie. Het is een schematische voorstelling. Wil je meer weten over de toepassing of invulling van deze punten, kan je altijd te rade gaan bij de O.C.M.W.-medewerker.

We onderscheiden 6 (mogelijke ‘groepen’ waarin je punten kan krijgen. In iedere groep geldt het hoogst aantal punten (optellen is niet mogelijk).

1. Het inkomen (hier het actueel en besteedbaar inkomen, zeg maar dat waarvan je vandaag moet leven)
2. De woonnood,
 - a. een effectieve of dreigende dakloosheid
 - b. het wonen op een camping
 - c. de verminderde kwaliteit of de overbewoning van de woning waarin je nu woont
 - d. de huurprijs die je nu betaalt
 - e. het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst.
3. De kinderlast
4. Mutatievraag; een O.C.M.W.-huurder die wil verhuizen naar een andere O.C.M.W.-woning
5. Het aantal jaren dat de kandidaat is ingeschreven op de wachtlijst (optie)
6. De band met de gemeente waar de woning gelegen is.

1. Het inkomen (max. 20 punten)

Vertrekbasis is hier het leefloon (vroeger bestaansminimum genoemd). Voor alleenstaanden of gezinnen met een inkomen gelijk aan het leefloon worden 20 punten toegekend. Het aantal punten daalt volgens volgend schema.

Voor alleenstaanden:

a) tot en met 54 euro boven het toepasselijke leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 161 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 321 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 535 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 748 euro boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

Voor gezinnen:

a) tot en met 129 euro boven het toepasselijk leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 257 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 449 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 705 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 962 euro boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

Let op:

- sommige inkomens worden niet in rekening gebracht
- in uitzonderlijke situaties wordt rekening gehouden met de schulden of alimentatie die je moet afbetalen.

Voor meer informatie neem je best contact op met het O.C.M.W.

2. De Woonnood (max. 20 punten)

Voor volgende situaties worden punten toegekend. Let op; het O.C.M.W. zal ook de nodige bewijsstukken vragen om deze punten te kunnen staven. Deze bewijsstukken moeten ook correct zijn. Zo is bijvoorbeeld een onwettige opzeg van je huurcontract GEEN opzeg.

Het zijn dikwijls vrij technische termen, gekoppeld aan bepaalde bewijsstukken. Voor meer uitleg kan je bij het SVK terecht.

1. effectieve of dreigende dakloosheid:

a) geen huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang hebben	20 punten
b) een instelling, opvangtehuis of gevangenis kunnen of moeten verlaten en geen woonrecht meer hebben elders (punten kunnen worden toegekend tot maximum 6 maanden na de KH de instelling mag of kan verlaten)	17 punten
c) verblijf in noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel	17 punten
d) verlies woonrecht en opvang bij vrienden of familie Hieronder vallen ook kandidaat-huurders die bij hun partner vertrokken zijn omwille van een stukgelopen relatie en vervolgens bij familie of vrienden intrekken.	17 punten
e) gerechtelijke uithuiszetting en betekend vonnis (punten maximum tot 12 maanden na datum van het vonnis)	17 punten
f) opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden	17 punten
g) gerechtelijke uithuiszetting zonder betekend vonnis (punten maximum tot 12 maanden na datum van het vonnis)	14 punten
h) opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een resterende opzegtermijn tussen drie en zes maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van drie tot zes maanden	14 punten

2. wonen in een goed dat niet geschikt is voor wonen:

a) wonen in een roerend of onroerend goed dat niet geschikt is voor wonen, waarvoor een stakingsbevel werd uitgevaardigd	20 punten
b) wonen in een roerend of onroerend dat niet geschikt is voor wonen, waarvoor geen stakingsbevel werd uitgevaardigd	17 punten
c) wonen op een camping zonder permanent woonrecht	17 punten
d) wonen in een niet hoofdzakelijk vergunde woning	11 punten

3. verminderde kwaliteit of de overbewoning van een woning:

a) onbewoonbaarverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot onbewoonbaarverklaring	20 punten
b) overbewoondverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot overbewoondverklaring	20 punten
c) ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot ongeschiktverklaring met in beide gevallen op het technisch verslag, minimaal drie gebreken in categorie III in de hoofdrubrieken Omhulsel en Binnenstructuur of drie gebreken in categorie IV en 60 strafpunten (punten kunnen enkel toegekend worden indien het (technisch) verslag niet ouder is dan 6 maanden en indien de kandidaat de woning bewoont op moment van het onderzoek)	17 punten
d) overschrijding van de bezettingsnorm van de Vlaamse Wooncode, of onaangepast aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap	17 punten
e) ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot ongeschiktverklaring (punten kunnen enkel toegekend worden indien het (technisch) verslag niet ouder is dan 6 maanden en indien de kandidaat de woning bewoont op moment van het onderzoek)	11 punten
f) ernstige gebreken aan de woning vastgesteld in een verslag van een officiële instantie (bijv. van een gemeente, woonwinkel, LOGO, politie,...) (punten kunnen enkel toegekend worden indien het (technisch) verslag niet ouder is dan 6 maanden en indien de kandidaat de woning bewoont op moment van het onderzoek)	11 punten

4. de betaalbaarheid van de huurprijs:

a) de te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt meer dan 50% van het actueel besteedbare inkomen	14 punten
b) de te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt meer dan 35% en minder dan 50% van het actueel besteedbare inkomen	11 punten

5. het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst:

a) zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst	17 punten
--	-----------

3. De kinderlast (max. 6 punten)

Voor elk kind wordt één punt toegekend. Ook de kinderen die niet permanent in de woning zullen verblijven worden in rekening gebracht, zoals kinderen die geplaatst zijn, of kinderen waarvoor je co-ouderschap of een omgangsrecht hebt

4. Een mutatievraag van een O.C.M.W.-huurder (max. 17 punten)

Een O.C.M.W.-huurder die naar een andere O.C.M.W.-woning wilt verhuizen, en zich dan ook terug op onze wachtlijst plaatst, krijgt 7 extra punten.

Als je een kamerwoning bewoont bij het O.C.M.W. en je krijgt daar ook bijkomende begeleiding, is het mogelijk dat je die begeleiding na verloop van tijd niet meer nodig hebt. Als je dan wil verhuizen uit de kamerwoning, krijg je 17 punten.

Als je als O.C.M.W.-huurder in een woning woont die te klein is geworden volgens de normen van de rationele bezetting van het O.C.M.W., krijg je 17 punten.

5. Als je al lang op de wachtlijst staat (max. 3 punten)

In het SVK-systeem puntensysteem ben je nooit zeker dat je een bepaald moment boven op de lijst staat. Er kan altijd iemand bijkomen die meer dringend een woning nodig heeft (waarmee we bedoelen; 'meer dringend volgens het puntensysteem'), en daarom meer punten verwerft.

Om de kandidaat-huurders die al lange tijd op de wachtlijst staan wat te bevoordelen, geven we hen extra punten, namelijk 1 punt per 6 maanden, met een maximum van 3 punten. De inschrijvingsdatum telt.

6. De band met de gemeente (max. 6 punten)

Personen die een band hebben met de gemeente willen we een extra kans bieden. Een band met de gemeente is:

- als je op het ogenblik van de toewijzing effectief verblijft in de gemeente van de vrijkomende O.C.M.W.-woning,
- als je in de periode van zes jaar voorafgaand aan de toewijzing ingeschreven bent (of geweest) in het bevolkingsregister van de gemeente
-

Hoe passen we dit toe:

- Indien je een band aantoont met de gemeente, krijg je 6 extra punten

7. Vermindering van punten (3 punten)

Tenslotte kan je puntenaantal ook verminderd worden. Als je 2 keer zonder goede reden een woning weigert die voldoet aan je woonwensen, wordt je puntenaantal gedurende een jaar met 3 punten verminderd.



O.C.M.W. MOORSLEDE

**INTERN HUURREGLEMENT
BIJLAGE 4: DE RATIONELE BEZETTING**

Het O.C.M.W. hanteert hiervoor de volgende normen:

Een woonkamer moet minimaal 16 m² bedragen voor een alleenstaande, verhoogd met 2 m² per bijkomende persoon;

Een slaapkamer moet een oppervlakte hebben van minstens 6,5 m² als ze bestemd is voor 1 persoon, 10 m² voor 2 personen en 15 m² indien ze bestemd is voor drie kinderen.

Men moet voorzien in:

- één slaapkamer voor de aanvrager en zijn/haar partner
- één slaapkamer per kind, per groep van 2 of 3 kinderen van hetzelfde geslacht of per groep van 2 of 3 kinderen van verschillend geslacht jonger dan 10 jaar;
- één slaapkamer per bijkomend persoon of bijkomend echtpaar.

Studio's worden als te klein beschouwd als ze bewoond worden door meer dan 2 personen. De leefruimte van een éénpersoonsstudio is minimaal 22,5 m² en 28 m² voor twee personen.

Kamers - al dan niet gemeubeld - waarbij de bewoners living, keuken en/of sanitair moeten delen, moeten voldoen aan de normen van het kamerdecreet.

Enkele bijkomende voorwaarden:

- De metingen worden uitgevoerd tussen de (binnen)muren, enkel op een vloeroppervlakte waar de vrije hoogte ten minste 2,20 m bedraagt.
- Alleen kamers voorzien van een normale licht- en luchttoevoer worden beschouwd als woonvertrekken.
- Voor de toepassing van deze oppervlakenormen wordt uitgegaan van de gezinssamenstelling van de aanvrager op de referentiedatum.

Het O.C.M.W. heeft de bezettingsnormen verruimd door:

- te stellen dat elke slaapkamer moet worden gebruikt, ongeacht of ze door 1, 2 of 3 gezinsleden wordt gebruikt. Voor de aanvrager en zijn/haar partner wordt sowieso één slaapkamer voorzien;
- de mogelijkheid aan te bieden dat de woningzoekende zich kandidaat kan stellen voor een woning met één slaapkamer op overschot.
- Een slaapkamer nooit door meer dan 2 kinderen te laten gebruiken
- Een studio enkel te verhuren aan een alleenstaande



O.C.M.W MOORSLEDE

INTERN HUURREGLEMENT

BIJLAGE 5: OVERZICHT WONINGEN BIJLAGE 5

Overzicht gegevens – 8 sociale woningen – hoek Breulstraat - Vier Seizoenenstraat

Breulstraat 21: type 1/2, 73,61m² (voor mensen met beperking) (woning1) – gelijkvloers -1 slaapkamer beneden

Breulstraat 21A: type 2/4, 103,62m² (woning 4) - 1^{ste} verdieping – 2 slaapkamers op 2^{de} verdiep

Breulstraat 23: type 2/4, 102,47 m² (woning 5) - 1^{ste} verdieping – 2 slaapkamers op 2^{de} verdiep

Breulstraat 23A: type 1/2 , 72,74m² (voor mensen met beperking) (woning 2 - gelijkvloers – 1 slaapkamer beneden)

Breulstraat 25: type 2/4, 101,56m² (woning 6) - 1^{ste} verdieping – 2 slaapkamers op 2^{de} verdiep

Vier Seizoenenstraat 1 A: type 3/4 , 98,69 m² (woning 3) – gelijkvloers (klein trapje) – 3 slaapkamers

Vier Seizoenenstraat 1 B : type 3/4, 102,43 m² (woning 7) – gelijkvloers – 3 slaapkamers op 1^{ste} verdiep

Vier Seizoenenstraat 1 C: type 3/4, 102,43 m² (woning 8) - gelijkvloers – 3 slaapkamers op 1^{ste} verdiep

Overzicht gegevens – 3 sociale wooneenheden –Markstraat 2A, 2B en 2C

Markstraat 2A, type 2/4, 104,29 m² – gelijkvloers – 2 slaapkamers beneden

Marktstraat 2B, type 1/2, 72,47 m² – 1^{ste} verdiep – 1 slaapkamer

Marktstraat 2C, type 1/2, 72,57 m² – 1^{ste} verdiep - 1 slaapkamer



O.C.M.W. MOORSLEDE
MARKTPLAATS 18A
8890 MOORSLEDE

INTERN HUURREGLEMENT
DEEL 2 : VOOR DE HUURDERS

KADER EN RANDVOORWAARDEN:

Dit document is een deel van het intern huurreglement van O.C.M.W. Moorslede, Marktplaats 18A, 8890 Moorslede. Het werd laatst aangepast in de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 17/10/2019.

Het intern huurreglement is openbaar en kan dus door iedereen worden opgevraagd. Het wordt uitdrukkelijk bekend gemaakt aan alle kandidaat-huurders ingeschreven in het inschrijvingsregister van het OCMW en aan alle huurders. Het intern huurreglement kan worden gewijzigd door de raad van maatschappelijk welzijn van Moorslede. Iedere wijziging wordt met gewoon schrijven meegedeeld aan alle kandidaat-huurders op de wachtlijst.

Met uitzondering van de eerste goedkeuring in voormelde vergadering door de raad van maatschappelijk welzijn, die de eerste van de volgende maand van toepassing is, gaat een wijziging in ten vroegste de eerste dag van derde maand volgend op dit schrijven.

In dit deel van het intern huurreglement schetsen we de voorwaarden, verwachtingen en werkwijze voor de huurders van het OCMW, zijnde;

8. De huurder(s).
9. De huurovereenkomst en het reglement van inwendige orde
10. Het einde van de huurovereenkomst
11. Communicatie met het O.C.M.W.

Het eerste deel van het Intern Huurreglement bevat meer informatie voor de kandidaat-huurders. Huurders en anderen kunnen deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgen op het O.C.M.W.-secretariaat. De huurders krijgen deel 2 van het intern huurreglement bij de ondertekening van het contract.

Opgelet:

- We trachten met deze tekst een verstaanbare vertaling te maken van het sociaal huurbesluit (officieel: het besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, (B.S. 7/12/2007)). Enkel het sociaal huurbesluit bevat de juiste tekst.

HOOFDSTUK 8: DE HUURDER(S)

8.0. Algemeen

We onderscheiden verschillende categorieën van huurders, met mogelijks verschillende toetredingsvoorwaarden en rechten, maar steeds met dezelfde plichten.

Deze categorieën zijn ook van toepassing op oude huurcontracten. Daarom verwacht het O.C.M.W. dat je elke gezinsuitbreiding of verandering binnen de maand meedeelt aan het O.C.M.W. Nieuwe huurders moeten immers voldoen aan de toelatingsvoorwaarden (zie 8.2.)

8.1. De referentiehurder

Bij de aanvang van de huurovereenkomst zal aan de referentiehurder en zijn wettelijke of feitelijke partner en alle meerderjarige kinderen die de woning zullen betrekken worden gevraagd de huurovereenkomst te ondertekenen. Er kan maar één persoon referentiehurder zijn.

8.2. Later toetredende huurders

Als huurder ben je steeds verplicht om iedere wijziging in de gezinssamenstelling binnen de maand te melden aan het O.C.M.W. Dit geldt zowel voor personen die de intentie hebben de woning duurzaam te betrekken, als in geval van tijdelijke bijwoning (personen die tijdelijk hun hoofdverblijfplaats of domicilie vestigen in de woning, zonder de intentie duurzaam in de sociale woning te verblijven).

De huurder heeft de verplichting alleen een duurzame bijwoning toe te staan als de bijwoner voldoet aan de toetredingsvoorwaarden. Als de huurder iemand laat bijwonen die hier niet aan voldoet, kan de huurder gesanctioneerd worden voor het niet voldoen aan zijn huurdersverplichtingen.

Voor meer informatie over de toelatingsvoorwaarden verwijzen we je naar deel 1 van het intern huurreglement. Je vindt hier ook meer uitleg over een mogelijke weigering door het O.C.M.W., of over het verhaalrecht als de 'later toetredende huurder' wordt geweigerd. Je kan dit deel opvragen op het O.C.M.W.-secretariaat.

8.2.1. Wettelijke en feitelijke partner

Als je later huwt of wettelijk gaat samenwonen met je partner en die persoon betreft de huurwoning, wordt deze persoon je **wettelijke partner**. Hij of zij moet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden met uitzondering van de inkomensvoorwaarde. Door te huwen of wettelijk te gaan samenwonen, kan je partner huurder 'categorie B' worden en dezelfde rechten en plichten krijgen als de oorspronkelijke huurder.

Met een **feitelijke partner** bedoelen we de partner van de oorspronkelijke huurder, die feitelijk samenwoont of gaat samenwonen met de oorspronkelijke huurder.

Zowel de wettelijke als de feitelijke partner is verplicht de huurovereenkomst mee te ondertekenen maar eerst en vooral het O.C.M.W. onmiddellijk op de hoogte te brengen. Voor deze toetredende partner gelden immers de toelatingsvoorwaarden die hierboven zijn opgesomd. Daarnaast mogen de woonbezettingnormen uit de Vlaamse Wooncode niet overschreden worden.

Ook de proefperiode (zie 11.3 van het intern huurreglement en art 4 van het huurcontract) is van toepassing. Deze periode van 2 jaar gaat in op de datum dat je het O.C.M.W. hebt verwittigd.

We kunnen aan dit ondertekenen *bijkomende voorwaarden van begeleiding opleggen of de huurder weigeren* indien deze partner

- huurder is geweest *van een sociale verhuurder* (bv. SVK, huisvestingsmaatschappij, OCMW) en de huurovereenkomst werd beëindigd bij een ernstige tekortkoming in zijn huurderverplichting.
- Een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners of bureu.

We verwijzen hiervoor *naar deel 1 van het intern huurreglement, punt 5.2.2..*

Als een wettelijke partner duurzaam verblijft in de woning, wordt hij of zij huurder 'categorie B'. Deze persoon heeft vanaf dan dezelfde rechten en plichten als de oorspronkelijke huurder.

Als een feitelijke partner duurzaam verblijft in de woning, krijgt hij niet meteen alle rechten op het huurcontract. Gedurende 12 maanden na de ondertekening krijgt hij immers het statuut van huurder 'categorie C' (zie 8.2.2.). Na 12 maanden wordt de feitelijke partner automatisch huurder 'categorie B', en krijgt hij of zij ook dezelfde rechten en plichten als de oorspronkelijke huurder. Deze personen moeten het huurcontract niet opnieuw ondertekenen.

8.2.2. Anderen

Tenslotte zijn er nog alle andere personen die de woning (gaan) betrekken, daar hun hoofdverblijfplaats hebben en die niet de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner zijn. Voor hen zijn de hogergenoemde toelatingsvoorwaarden én proefperiode onverkort van toepassing.

Het O.C.M.W. moet zo snel mogelijk op de hoogte gebracht worden indien een huurder toetreedt. Het feit dat men duurzaam verblijft in de woning, is voldoende om als huurder beschouwd te worden.

Maar ook het O.C.M.W. moet zijn akkoord geven. Voor deze toetredende huurders gelden immers de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde. Als de huurder iemand laat bijwonen die niet voldoet aan die voorwaarden, kan de huurder gesanctioneerd worden voor het niet voldoen aan de huurdersverplichtingen.

We kunnen aan dit ondertekenen *bijkomende voorwaarden van begeleiding opleggen of de huurder weigeren* indien deze partner

- huurder is geweest *van een sociale verhuurder* (bv. SVK, huisvestingsmaatschappij, OCMW) / *van het SVK* en de huurovereenkomst werd beëindigd bij een ernstige tekortkoming in zijn huurderverplichting.
- Een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners of bureu.

We verwijzen hiervoor *naar deel 1 van het intern huurreglement, punt 5.2.2.*

Ook alle meerderjarige personen die van bij de start van het huurcontract de woning betrekken, maar geen referentiehurder of partner van de referentiehurder zijn, worden verzocht de huurovereenkomst te ondertekenen. Minderjarige kinderen die in de loop van het huurcontract meerderjarig worden, moeten het huurcontract niet ondertekenen. Voor deze kinderen zijn de toelatingsvoorwaarden én de proefperiode niet van toepassing. Gezien ze huurder worden, vallen ze wel onder alle huurdersverplichtingen.

Deze huurders worden huurder 'categorie C' en krijgen een beperkter recht op het huurcontract. Het huurcontract wordt niet op hen overgedragen als de andere huurders categorie A of B de woning verlaten en dus het contract opzeggen. Het huurcontract stopt ook bij het overlijden van de laatste inwonende referentiehurder of partner.

8.2.3. Verhaal bij weigering tot toetreding

Als het O.C.M.W. je feitelijke partner of iemand anders weigert toe te laten tot de woning, en je kan niet akkoord gaan met deze beslissing, raden we je aan dit te bespreken met een O.C.M.W.-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt voldoende argumenten die aantonen dat de beslissing van het O.C.M.W. onterecht is, kan je je zaak voorleggen aan de toezichthouder. We noemen dit het verhaalrecht.

Let op: hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen na de beslissing van het O.C.M.W.

De toezichthouder beoordeelt of de beslissing van het O.C.M.W. gegrond is. Hij bezorgt zijn antwoord aan jou en aan het O.C.M.W. en dit binnen de 30 dagen na je aangetekend schrijven. Op basis van het antwoord van de toezichthouder kan het O.C.M.W. zijn beslissing herzien. Ons antwoord mag je dan ook verwachten binnen de 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder.

Als je van het verhaalrecht wilt gebruikmaken, bezorg je een gemotiveerd en aangetekend schrijven aan de toezichthouders:

Agentschap Inspectie RWO - toezichthouders
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel

8.3. Huurdersverplichtingen

De huurder leeft volgende verplichtingen na:

- de woning betrekken,
- iedere gezinswijziging binnen de maand schriftelijk meedelen,
- hier zijn hoofdverblijfplaats én domicilie hebben,
- de huurprijs betalen,
- de woning onderhouden als een goede huisvader,
- bereidheid tonen om Nederlands te leren,
- voor de verplichte inburgeraars, een inburgeringstraject volgen,
- de woning zo bewonen dat de leefbaarheid niet in gedrang komt en geen hinder ontstaat voor burens en naaste omgeving.
- als er een begeleidingsovereenkomst is afgesloten, de afspraken naleven
- in bepaalde gevallen instemmen met een verhuis:
 - als de woning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft
 - als er renovatiewerken worden uitgevoerd in de huidige woning, waardoor de huurder daar niet langer kan blijven wonen.

We willen je uitdrukkelijk vragen de huur te betalen en dit ten laatste tegen de datum vermeld in het huurcontract. Naast het betalen van de huur vormt het onderhouden van de woning een belangrijk element. In bijlage 2 vind je een overzicht van de verantwoordelijkheden voor de huurder en de verhuurder. Dit kan je een houvast bieden als je twijfelt voor wie de kosten van het onderhoud zijn. Je kan ook altijd met je vragen bij het O.C.M.W. terecht.

8.4. Verhuurderverplichtingen

Het O.C.M.W. heeft volgende verplichtingen:

- bij het aangaan huurovereenkomst aan de huurder de huurprijs en een inschatting van de huurlasten meedelen,
- een woning die voldoet aan de kwaliteitseisen ter beschikking stellen en ervoor zorgen dat deze woning tijdens de verhuurperiode hieraan blijft voldoen,
- de huurwoning onderhouden zodat ze als sociale huurwoning kan blijven worden verhuurd én de herstellingen uitvoeren of laten uitvoeren waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is.

HOOFDSTUK 9: DE HUUROVEREENKOMST

9.0. Algemeen

Je sluit een huurcontract van bepaalde duur af met het O.C.M.W. Voor alle vragen en problemen wend je je dan ook tot het O.C.M.W.

De overheid legt de regelgeving vast die van toepassing is op sociale verhuring. Die is in belangrijke mate opgenomen in dit intern huurreglement en in het huurcontract. Voor alle andere elementen is de huurwet van toepassing.

Opgelet! Het is best mogelijk dat de regelgeving tijdens de duur van de huurovereenkomst wijzigt. Dat kan ook gevolgen hebben voor jou als huurder. Als de regelgeving wordt aangepast, zijn die wijzigingen ook van toepassing op huurders die een contract afsloten voor dat die wijzigingen van kracht werden. De bepalingen die zijn opgenomen in je huurcontract kunnen dus in de toekomst niet langer geldig zijn.

9.1. De huurwaarborg

Het O.C.M.W. vraagt een huurwaarborg, en dit volgens de sociale huurwet. Dit betekent dat we verwachten dat je bij de ondertekening van het huurcontract, een waarborgsom ten bedrag van tweemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 5 van de huurovereenkomst, beperkt tot 800 euro (jaarlijks te indexeren) op een geblokkeerde rekening moet worden geplaatst.

De huurwet laat toe dat je deze waarborg vervangt door een bankgarantie, waardoor je de waarborg in schijven aan de bank betaalt. Weet dat in deze situatie je waarborg 3 maanden bedraagt.

Tenslotte is er ook een mogelijkheid om je waarborg gespreid te betalen aan het O.C.M.W. Bij *de ondertekening van het contract*, zal je dan al 1 maand huur moeten betalen, het resterende bedrag betaal je vervolgens in maandelijkse schijven en dit in een periode van maximum 18 maanden. Bij dergelijke gespreide betaling wordt een administratiekost aangerekend conform het besluit (ter info: in 2019 bedraagt deze € 13).

Als je zo de waarborg hebt volgestort, zullen we de waarborg conform de huurwet op een geblokkeerde rekening plaatsen.

9.2. Plaatsbeschrijving

Bij de start van de huurovereenkomst wordt samen met de huurder een plaatsbeschrijving opgemaakt. Dit document zal ook samen met het huurcontract geregistreerd worden. Het O.C.M.W. zal hiervoor kosten / zijnde € 34 (*geactualiseerd geïndexeerd bedrag 2019=€ 34 –zie sociaal huurbesluit*) aanrekenen, dit zowel bij begin als einde huurovereenkomst.

9.3. Reglement van inwendige orde

In bijlage bij dit Intern Huurreglement vind je het reglement van Inwendige Orde. De OCMW-medewerker zal dit reglement samen met je overlopen, en vragen dit te ondertekenen voor ontvangst. Hierbij worden de artikels die niet van toepassing zijn op je huurwoning geschrapt. We vragen je uitdrukkelijk dit reglement te respecteren.

HFST 10: HET EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

10.0. Algemeen

In het modelhuurcontract zijn de verschillende opzegmogelijkheden opgenomen (art. 31 tot en met 37). We beperken ons tot een aantal belangrijke lijnen.

10.1. Opzeg door de huurder

Je kan het huurcontract op ieder moment beëindigen, mits een opzegtermijn van 3 maanden. De opzegging geldt enkel voor de huurder die de opzegbrief ondertekent, en niet voor de andere (oorspronkelijke of toegetrede) huurders. Als er andere huurders categorie A of B blijven wonen, vervalt de opzegtermijn. De overblijvende huurders blijven dan alleen verantwoordelijk voor de huurdersverplichtingen zoals het betalen van de huurprijs, en het vergoeden van de eventuele schade aan de woning.

Als echter alle huurders categorie A of B de woning verlaten, moeten ook de huurders 'categorie C' (zie 8.2.2) de woning verlaten. De overblijvende huurder categorie C krijgt 6 maanden tijd om te vertrekken (zie 10.3)

Als een opzeg wordt gegeven door alle huurders, dienen ook alle huurders de opzegbrief te ondertekenen. In dat geval bedraagt de opzegtermijn 3 maanden.

Als andere huurders in de woning blijven, worden zij verder verantwoordelijk voor de huurdersverplichtingen zoals het betalen van de huur en het onderhoud van de woning. Maar mogelijks is er op het moment dat één of enkele huurders vertrekken schade aan de woning, of moeten er nog rekeningen worden betaald. Het is niet meer dan eerlijk dat alle huurders onderling daar een afspraak over maken.

Daarom zal het O.C.M.W. als een huurder opzegt steeds:

- de staat van de woning vergelijken met de intredende plaatsbeschrijving
- aan de huurders vragen eventuele schade te herstellen, of anders zal het O.C.M.W. dit (laten) doen en de kosten verdelen over de blijvende en de vertrekkende huurders,
- de eventuele schulden afrekenen,
- afspraken maken over de waarborg. Vanzelfsprekend zal een huurwaarborg moeten blijven bestaan. De vertrekkende huurder kan deze niet opeisen, zonder dat er een (nieuwe) waarborg is gesteld, gelijk aan het oorspronkelijke bedrag, verhoogd met de interesten.

Als we geen akkoord vinden, moeten we deze situatie voorleggen aan de Vrederechter.

Als je twijfelt over je opzeg of over de mogelijke gevolgen, aarzel dan niet om contact op te nemen met het O.C.M.W. Mogelijks vinden we samen een oplossing. Je kan met je vraag ook altijd terecht bij de Huurdersbond.

10.2. Beëindiging door het O.C.M.W.

De verhuurder zegt de huurovereenkomst op in de gevallen, vermeld in artikel 98, §3, van de Vlaamse Wooncode.

Het O.C.M.W. moet of kan de huurovereenkomst beëindigen:

- volgend op een mandaat van de Vrederechter, dit ten gevolge van een verzoek tot beëindiging door het O.C.M.W.
- op ieder moment voor de volgende redenen:
 - als een huurder categorie A of B een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.
 - als een huurder categorie A of B een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan 5 jaar.
 - als een onderhuurder blijvend zijn huurdersverplichtingen niet nakomt. De opzeggingstermijn bedraagt dan drie maanden.
 - als een onderhuurder ten gevolge van foute of onvolledige informatie onrechtmatig bepaalde voordelen heeft genoten waarop hij eigenlijk geen recht had of waardoor hij onrechtmatig is toegelaten tot de sociale huurwoning. De opzeggingstermijn bedraagt eveneens drie maanden.

Als een woning of een stuk bouwgrond kosteloos werd verworven (bijvoorbeeld door een erfenis), moet de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerking. De huurovereenkomst wordt dan niet opgezegd door het O.C.M.W.

Huurovereenkomsten die worden afgesloten na 1 maart 2017 zijn beperkt in tijd. Onder bepaalde voorwaarden kan er vanuit het O.C.M.W. gegrond beslist worden de huurovereenkomst niet te verlengen. Deze voorwaarden worden opgesomd in het Sociaal Huurstelsel. Bij verlenging wordt onder meer rekening gehouden met de inkomensvoorwaarde en de bezettingsgraad.

10.3. Ontbinding van rechtswege

In een aantal gevallen neemt het huurcontract automatisch een einde. Noch de huurder, noch het O.C.M.W. zegt het contract effectief op, het stopt gewoon om bepaalde redenen.

Dit gebeurt als:

- de laatste huurder categorie A of B overlijdt. Ook al blijven er nog huurders 'categorie C' (zie 8.2.2) achter in de woning, de huurovereenkomst neemt een einde en deze huurders zullen de woning moeten verlaten. Hiervoor krijgt die overgebleven huurder 6 maanden tijd. Hij moet dan wel drie maanden op voorhand aan het O.C.M.W. de datum van vertrek doorgeven. Omwille van billijkheidsredenen kan het O.C.M.W. beslissen om die ontbindingstermijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar.
- de laatste huurder categorie A of B de woning verlaat. Ook in dit geval geldt dat voor eventuele huurders 'categorie C' (zie 8.2.2) die nog in de woning wonen, het huurcontract automatisch eindigt. Hiervoor krijgt die overgebleven huurder eveneens 6 maanden tijd vanaf het moment dat de huurder categorie A of B heeft opgezegd. Ook hier kan hij vroeger vertrekken als hij een opzegperiode van 3 maanden respecteert en kan het O.C.M.W. beslissen om de termijn van 6 maanden te verlengen tot maximum 5 jaar.
- een huurder alleen de woning verlaat en hij laat na om op te zeggen. Als er nog andere huurders categorie A of B in de woning blijven, neemt de overeenkomst van rechtswege een einde, maar enkel

t.a.v. de vertrokken huurder. In dat geval wordt hij dus na twee maanden van de huurovereenkomst geschrappt. Als het gaat om een echtgenoot of wettelijke samenwoner die vertrekt zonder opzeg, zal de achtergebleven partner moeten aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is. (zie deel 1 van dit intern huurreglement). Anders kan de huurovereenkomst niet ontbonden worden t.a.v. de vertrokken huurder.

HOOFDSTUK 11: COMMUNICATIE MET HET OCMW

11.1. Begeleiding en huisbezoeken

We verwachten dat je in staat bent je woning als een goede huisvader te onderhouden, dat je zelfstandig kan wonen (zie de huurdersverplichtingen in 7.3.)

Het O.C.M.W. is een sociale verhuurder. We willen de huurder bijstaan in zijn rechten én in zijn plichten als huurder. Huurderbegeleiding is één van onze belangrijke opdrachten. Als je een probleem ondervindt met het wonen in deze woning, met de woning zelf of met de huurovereenkomst hebben we liever dat je ons te vroeg aanspreekt dan te laat.

Eén van de belangrijkste elementen in deze huurderbegeleiding is het huisbezoek. Een O.C.M.W.-medewerker kan je regelmatig thuis bezoeken. Hier kijken we samen of het wonen in deze woning lukt, of er geen grote problemen zijn, en of de woning wordt onderhouden.

Als er grote problemen opduiken, of problemen die niets met de woning of het huurcontract te maken hebben, kunnen we samen zoeken naar een meer gespecialiseerde dienst.

11.2. Klachtenprocedure

Wanneer je als kandidaat-huurder of huurder een probleem hebt met de werking of de dienstverlening van het O.C.M.W., aarzel niet en kom met ons praten. Samen komen we meestal wel tot een oplossing. Het O.C.M.W. is natuurlijk wel gebonden aan regelgeving. Oplossingen voor bv. huurproblemen of toewijzingen moeten dus stroken met de wet. Slagen we er niet in om een oplossing te vinden, kan je een klacht indienen. Er is een procedure voorzien die beschrijft welke stappen je kan ondernemen om tot een oplossing te komen.

Je kan die procedure opvragen op het O.C.M.W.-secretariaat.

11.3. Proefperiode

In je huurcontract zal je ook lezen dat er een proefperiode van 2 jaar wordt voorzien. Deze dient om je als huurder extra op te volgen en te begeleiden. Op het einde van de proefperiode zal het O.C.M.W. ook nog eens toetsen of je voldoet aan de taal- en inburgeringsvoorwaarde als huurdersverplichting, voor zover je dit bij toewijzing nog niet definitief bewezen had. (omdat je bijvoorbeeld nog een cursus Nederlands moest gaan volgen of nog niet had afgerond)

Het blijft ook mogelijk dat het O.C.M.W. je taal- of inburgeringsbereidheid ook na de proefperiode nagaat. Dit is immers een huurdersverplichting.



O.C.M.W. MOORSLEDE

INTERN HUURREGLEMENT (DEEL 2)
BIJLAGE 1: REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

(versie december 2014)

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

SOCIAAL HUIS/O.C.M.W. Moorslede

OPENINGSUREN: Elke voormiddag van 08u30 tot 12u00 en maandagavond van 16u00 tot 19u00 en op woensdagnamiddag van 14.00u tot 17.00u . (of op afspraak)

1. Algemeen

1.1. Dit **reglement van inwendige orde** beschrijft alle zaken die je strikt moet naleven. Om samenleven op een goede manier te laten verlopen moeten we een aantal afspraken vastleggen. Dit reglement zet deze afspraken op een rijtje. Het reglement van inwendige orde vervangt het huurcontract niet en zien we als een aanvulling bij de huurovereenkomst en een verduidelijking ervan.

1.2. Door de ondertekening van het huurcontract ben je huurder geworden van een woning van het O.C.M.W. Daardoor heb je jou ertoe verbonden om effectief in het gehuurde pand te wonen. Je bent verplicht het adres van jouw woning te gebruiken als **domicilie**. Dit regel je op de 'Dienst Bevolking' van de gemeente.

1.3. Je gebruikt de woning om te **wonen**, alle handels- of beroepsactiviteiten zijn verboden. Je mag in geen geval de woongelegenheid onderverhuren aan familie of aan andere personen. Je moet het O.C.M.W. op de hoogte brengen van elke verandering in de gezinssamenstelling.

1.4. Wanneer je zaken uit dit reglement van inwendige orde of uit het huurcontract niet naleeft, rekenen we de **kosten** van de schade aan of schakelen we bevoegde diensten in.

2. Gemeenschappelijke delen

2.1. De **gemeenschappelijke delen** zijn alle binnen- en of buitenruimten die je deelt met andere huurders: oprit, hall, gang, trap, traphal, kelder, tuin, koer, berging, garage,
Voor de woningen gelegen Markstraat 2 is er telkens 1 autostandplaats per woonentiteit voorzien in open lucht.

2.2. In de gemeenschappelijke delen mag je niets stapelen. Je bent zelf verantwoordelijk voor het **opruimen** van voorwerpen die jouw eigendom zijn. De gemeenschappelijke delen moet je voor

brandveiligheid steeds vrijhouden. Het O.C.M.W. is niet verantwoordelijk voor schade en/of het verdwijnen van achtergelaten bezittingen in de gemeenschappelijke delen.

2.3. Luidruchtig **spelen** mag niet in de gemeenschappelijke delen. De gemeenschappelijke delen worden door iedereen gebruikt. Respecteer mekaars rust.

2.4. De **oprit** en het **voetpad** moet je altijd vrijhouden. Je mag hier geen voorwerpen stapelen. Parkeren van auto's op het voetpad is verboden. Je bent verantwoordelijk voor het onderhoud van de oprit.

2.5. Haal de **brievenbus** regelmatig leeg. Laat de post niet rondslingeren en/of zich opstapelen.

2.6. Sluit steeds de **voordeur** van het gebouw om de veiligheid te verzekeren. Een open deur is een uitnodiging tot inbraak en vandalisme.

2.7. In de gemeenschappelijke binnenruimten mag je **niet roken**. In de gemeenschappelijke buitenruimten mag je de sigarettenpeuken niet op de grond gooien.

2.8. De openbare gedeeltes (tuinpad) worden onderhouden in samenspraak met het Gemeentebestuur. We verwachten dat je het poetswerk respecteert. De fietsenstalling daarentegen wordt onderhouden door het OCMW met doorrekening via de maandelijkse huurlast. Indien je de gemeenschappelijke delen vuil maakt, maak je die zelf weer proper.

2.9. Je mag geen **aanplakbrieven, uithangborden** of **reclame** hangen in de gemeenschappelijke delen. Je mag dit enkel met toestemming van het O.C.M.W.

2.10. Je moet de **tuin** goed onderhouden. Bomen, struiken en andere beplanting laat je staan. Je draagt zorg voor het tuinmeubilair: banken, tafels, ...

3. Omgaan met burenen

3.1. **Respecteer** de eigenheid van de burenen.

3.2. Je woont samen met anderen in één gebouw. Hou rekening met je burenen. Respecteer mekaars **rust** en maak geen lawaai dat storend is: bv. te harde muziek, te luide TV, geroep, gesprings, dichtslaande deuren, ...

3.3. **Geluidsoverlast** leidt tot stress en heeft vaak burenruzie tot gevolg. De politie kan in deze situaties optreden.

3.4. We dulden geen **vandalisme**. Je mag geen bezittingen opzettelijk beschadigen of weg nemen. Je bent aansprakelijk voor de vergoeding van de aangerichte schade.

3.5. O.C.M.W. organiseert 1 maal per jaar een **bewonersvergadering**. Op deze vergadering kan je vragen stellen en voorstellen of klachten bespreken. We rekenen op jouw aanwezigheid

4. Onderhoud en herstellingen (binnen)

4.1. Op het einde van het huurcontract moet je de woning in dezelfde staat afleveren als beschreven in de **plaatsbeschrijving**.

4.2. Je bent als huurder verantwoordelijk voor het **onderhoud** van je woongelegenheden. De woongelegenheden moeten in hygiënische en propere toestand zijn. Hiermee bedoelen we volgende zaken:

- de woning regelmatig poetsen (stof afnemen, stofzuigen, dweilen, gordijnen wassen, afwassen,...);
- voor het onderhoud geen bijtende en/of schurende reinigingsmiddelen gebruiken;
- geen afval, voorwerpen,... die leidingen kunnen verstopten in het toilet werpen
- geen schadelijke stoffen of vetten (frituurvet, kaarsvet,...) in de afvoeren gieten;
- de woning voldoende verwarmen en verluchten;
- dagelijks alle ruimten voldoende verluchten om vochtproblemen (schimmel, loskomende verf of bezetting,...) door damp te voorkomen. In het bijzonder de badkamer, keuken, wasplaats, slaapkamer,...;
- de verwarmingsinstallatie tijdens de winter regelmatig gebruiken om de werking ervan te verzekeren;
- muurvaste kasten, toestellen, deuren,... laten staan;
- kleine lekken of mankementen zo snel mogelijk herstellen of laten herstellen;
- schade zo snel mogelijk opruimen en/of herstellen;
- ...

4.3. Voor elk **veranderings- en/of aanpassingswerk** dat je wil uitvoeren aan de woning moet je eerst toestemming vragen en krijgen van het O.C.M.W.

Indien je toch veranderings- en/of aanpassingswerken uitvoert, kunnen we opleggen deze werken ongedaan te maken of op jouw kosten de woning in de originele staat te herstellen. Er worden geen schotelantennes toegestaan.

4.4. Voor **noodgevallen** en als je zeer snel moet reageren, vind je hierna de telefoonnummers van enkele diensten die je op dat ogenblik kan bereiken:

- centrale verwarming en sanitair: OCMW Moorslede 051 57 60 70
Buiten de kantooruren ingeval van dringendheid: 051 70 28 02 of 0497 731343 (voorzitter) of 0475/78 39 75 (diensthoofd sociale dienst)
- politie: 101
- brandweer: 112
- Echo (groepsdokterspraktijk): 051 77 10 36

4.5. Voor de goede werking zorgt het OCMW voor het regelmatige onderhoud zoals het plaatsen van ontkalkingstubes, onderhoud ventilatiesysteem, energieverbruik gemeenschappelijke delen. . Deze kosten maken deel van de maandelijkse aan te rekenen huurlasten.

5. Onderhoud en herstellingen (buiten)

5.1. De **tuin** moet je zelf onderhouden: hagen, struiken en bomen regelmatig snoeien. Gras regelmatig maaien, onkruid verwijderen en beplanting onderhouden.

5.2. Je kan geen afgedankte fietsen, brommers, auto's, elektrische apparaten, meubelen, ... buiten laten staan. Indien het O.C.M.W. deze voorwerpen verwijdert, is dit op jouw kosten.

5.3. Als bijlage vind je een **lijst van onderhoudswerken (binnen en buiten) en herstellingen** die ofwel voor jou of voor het O.C.M.W. zijn. Indien je twijfelt, neem dan contact op met het O.C.M.W.

6. Huisvuil

6.1. Je moet het **huisvuil** regelmatig aan de huisvuilophaling mee geven met de ophaaldiensten. Je mag geen huis- en ander afval in garage of achterbouw zetten of buiten stapelen. Het verwijderen ervan zal eventueel door het OCMW gebeuren en dit op jouw kosten. Op avond vóór de voorziene dag van ophaling mogen de afvalzakken en/of het papier en karton buiten gezet worden.

6.2 De dag van **ophaling** en de wijze van afvalsortering vind je op de afvalkalender. De afvalkalender geven we in bijlage mee. Gebruik altijd de vuilniszakken van de gemeente. Let op dat er geen stank ontstaat. Je mag de vuilniszakken pas op de avond voor de ophaaldag aan de voorgevel plaatsen.

-

6.3. **Sorteer** je huisvuil op de volgende manieren:

- restafval: al het huishoudelijk afval dat je niet kan sorteren en niet te groot is voor een huisvuilzak
- glas: glazen flessen en borden (zonder deksels of doppen), volledig leeg en uitgespoeld
- papier en karton: papieren zakken, kartonnen dozen, tijdschriften en kranten, reclamebladen, boeken, telefoonboeken, computerpapier, schrijf- en machinepapier. Plastiek folie van kranten, tijdschriften en reclamebladen moet je verwijderen. Het papier en karton mag ook niet in plastic zakken buiten gezet worden.
- PMD (Plastiek flessen en flacons, metalen verpakkingen en drankkartons): plastic flessen en flacons met dop, metalen verpakkingen, spuitbussen van voedingsstoffen en cosmetica en drankkartons van vloeibare levensmiddelen. Al deze verpakkingen moet je volledig ledigen en liefst platdrukken.
- KGA (Klein Gevaarlijk Afval): dien je te verzamelen in een milieubox. Deze breng je naar het containerpark.
- grof vuil: het brandbaar huisvuil dat te groot is om in een afvalzak te stoppen. U kan dit tegen betaling naar het containerpark brengen of tegen betaling door MIROM aan huis laten ophalen.

-

6.4. Sluikstorten

Als sluikstorter loop je niet enkel het risico van gerechtelijke vervolging, maar moet je ook de kosten voor het opruimen en het verwerken van het sluikstort betalen."

7. Veiligheid

7.1. Verzekering

Het OCMW heeft een **brandverzekering** (water –en stormschade inclusief) afgesloten die jouw aansprakelijkheid dekt, d.w.z. als er (brand)schade is die normaal voor jouw rekening is, komt de verzekering van het O.C.M.W. hierin tussen (dit noemt afstand van verhaal) het geval van kwaadwilligheid uitgesloten. Er is een uitbreiding van het verhaal van derden ten voordele van de huurder.

De **inboedelverzekering** (verzekering voor persoonlijke bezittingen zoals meubelen, toestellen, kledij,...) werd door het O.C.M.W. afgesloten tot een bedrag € 25000. Voor de brandverzekering van de inboedel dient er maandelijks een forfaitair bedrag van 1,5 € betaald te worden naast de huurprijs als voorschot . Indien je een hoger bedrag wenst te verzekeren moet je zelf een bijkomende brandverzekering afsluiten. Je doet als huurder bijgevolg automatisch afstand van verhaal t.o.v. eigenaar en andere huurders voor het bedrag boven de € 25.000.

7.2. Brandveiligheid

Een brandverzekering voorkomt geen brand. Je moet er alles aan doen om je veiligheid te verzekeren. De **brandblusapparaten** en **brandalarmen** hangen er voor de veiligheid van iedereen. Je mag in geen geval de brandalarmen beschadigen of de brandblusapparaten leegspuiten. Je moet gestolen of leeggespoeten brandblusapparaten aan het O.C.M.W. melden.

De doorgang van vluchtwegen, nooduitgangen, trapzalen en trappen moet je steeds vrijhouden. Barbecueën doe je niet in de woning of in de onmiddellijke nabijheid.

7.3. **Verwarmingstoestellen** en **schoorstenen** dienen 2-jaarlijks onderhouden en nagezien te worden door een erkend installateur. Hiervoor is een attest vereist. Deze werken worden via het OCMW uitgevoerd en doorgerekend via de maandelijks huurlast met een jaarlijkse afrekening.

7.4. Om de veiligheid van de woning te verzekeren maak je gebruik van de bestaande infrastructuur (bv. cv, kachels, geiser, boiler,...). Ruimten waarin gasinstallaties en verwarmingstoestellen of –ketels staan moet je goed **verluchten**. Voor de brandveiligheid mag je niets in deze ruimten stapelen. De toegang tot de verwarmingsketel moet je steeds vrijhouden.

7.5. Voor de **veiligheid** laten we niet toe om:

- elektrische leidingen bij te plaatsen;
- aan gas- of stookolieleidingen te sleutelen;
- verwarmingstoestellen en/of cv-ketels bij te plaatsen of te herstellen;
- verluchttingsroosters dicht te maken;
- elektriciteitsvoorzieningen te overbelasten;
- vloeibare, gasachtige of andere vluchtige brandstoffen en/of giftige producten op te slaan;
- ...

7.6. Wat je moet doen om het risico van Co-vergiftiging te voorkomen:

- verlucht elke kamer waarin je regelmatig komt. Kleine kamers en badkamers waar een waterverwarmer staat moet je extra verluchten. In kamers die je verwarmt met een verplaatsbare gas- of petroleumkachel moeten speciale ventilatieroosters zijn voorzien of eventueel een ventilator;
- laat verwarmingstoestellen en waterverwarmers steeds door een erkend installateur aansluiten. Al deze toestellen zijn aangesloten op een schouw of hebben een rechtstreekse afvoer naar buiten;
- laat schoorstenen en verwarmingstoestellen 1 keer per jaar nakijken en reinigen;

- sluit niet meer dan één apparaat aan op dezelfde schouw;
- slaap nooit in een kamer waarin een waterverwarmer brandt of waarin een verplaatsbaar verwarmingstoestel op gas of petroleum staat.

8. De vergoeding voor zonnepanelen (woning Markstraat 2B en 2C)

De vergoeding is een maandelijkse vooruitbetaling voor elke huurder met zonnepanelen. Dit wordt samen met de huurlast verrekend.

9. Huisdieren

9.1. Je kan enkel sommige huisdieren houden mits voorafgaandelijk **melding** en met uiteindelijke goedkeuring van het O.C.M.W

9.2. Je kan enkel huisdieren houden in omstandigheden die voor mens en dier **hygiënisch** zijn.

9.3. **Schade** aangebracht door huisdieren moet je zelf herstellen of betalen.

9.4. Je zorgt ervoor dat het huisdier **geen hinder** (lawaai, geur, geblaf, agressie,...) veroorzaakt voor je burens. Het huisdier mag geen enkel gevaar vormen.

9.5. Je staat in voor het **welzijn** van het dier. Je kan het huisdier in geen geval mishandelen of verwaarlozen. Zodra we dit opmerken, zullen we een klacht indienen.

9.6. De huisdieren van de burens moet je met **respect** behandelen.

10. Klachten / problemen

10.1. Indien je een **klacht** hebt in verband met de huurovereenkomst, de plaatsbeschrijving, gebreken aan de woningen, herstellingen,... neem je altijd eerst contact op met het O.C.M.W. Samen zoeken we naar een aanvaardbare oplossing. Indien je niet tevreden bent met de oplossing of er geen oplossing komt kan je de **klachtenprocedure** opstarten. Je kan deze procedure verkrijgen bij het O.C.M.W.

10.2. Indien er een **probleem** is i.v.m. betaling van huur, onderhoud van de woning, herstelling, samenleven met burens, ... kortom voor alles wat te maken heeft met huren en wonen, neem je zo snel mogelijk contact op met het O.C.M.W.

11. Huisbezoek

Het O.C.M.W. heeft het recht de woning te bezoeken en te controleren of het gebruik van de woning overeenstemt met jouw huurverplichtingen. We kondigen het **bezoek** steeds op voorhand aan. We kunnen gerechtelijke stappen ondernemen als je afspraken niet naleeft.

12. Varia

Indien noodzakelijk kunnen we het reglement van inwendige orde aanvullen en/of wijzigen. Elke aanvulling en/of wijziging delen we schriftelijk aan jou mee en onderteken je voor akkoord. Door ondertekening van dit reglement van inwendige orde ga je de verbintenis aan de voorschriften van dit reglement van inwendige orde strikt na te leven.

Opgemaakt te _____, op _____ in _____ exemplaren waarvan elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

De huurder(s), _____ O.C.M.W. Moorslede



O.C.M.W. MOORSLEDE

INTERN HUURREGLEMENT

BIJLAGE 2: ONDERHOUD VAN DE WONING

Volgend schema bied je een overzicht voor wie welke onderhoudskosten zijn (Bron; Kluwer huurzakboekje).

Deze lijst omvat niet alle mogelijke situaties. Ze werd op grond van de wet, rechtspraak en gebruiken opgesteld. De gebruiken verschillen vaak van streek tot streek.

	Huurder	Verhuurder
1. Antennes	→Gezien antennes niet zijn toegelaten is deze rubriek niet van toepassing.	→Gezien antennes niet zijn toegelaten is deze rubriek niet van toepassing
2. Bomen	→periodiek snoeien volgens de beginselen van een goede tuinbouwkunde	
3. Liften	→Niet van toepassing	→Niet van toepassing
4. Haard	→Niet van toepassing	Niet van toepassing
5. Bad	→onderhouden (ledigen en reinigen na gebruik; watersporen vermijden; geen producten gebruiken die het email verwijderen)	→herstellen →vervangen indien versleten
6. Balatum e.d.	→scheuren, schrammen, abnormale slijtage door wassen of reinigen met bijtende middelen	→normale slijtage, scheuren door gebrekkige plaatsing; beschadiging die het gevolg zijn van oneffenheden in de onderlaag. →herstellen
7. Balkons	→onderhouden o.m. één balkonstaaf vervangen	→onderhouden (als deel van de ruwbouw) en herstellen →de veiligheidsinstallaties aan de buitenzijde die gevormd worden door de leuning onderhouden - verscheidene balkonstaven, verweerd door ouderdom, vervangen
8. Water bekkens (leidingen, fonteinen)	→niet-vorstvrije leidingen ledigen of voor de winter vorstvrij maken; de schade herstellen die het gevolg is van de vorst	→leidingen herstellen die wegens een constructiefout niet konden worden geledigd of vorstvrij gemaakt →herstellen, o.m. lekken

	Huurder	Verhuurder
9. Water warmer, expansie vat	→in goede staat onderhouden: - kranenwerk onderhouden - toezien op regelings - en afsluitings-kranen	→onderhouden →herstellen o.m. de gevolgen van slijtage en roest →collectief expansievat onderhouden
10. Houtwerk	→gewoon onderhoud: - plinten, vloerlijsten en deurstijlen vastzetten - leidingen voor afvoer van condensatie in ramen en deuren vrijhouden	→gevolgen van gebrekkige uitvoering (constructiefout, minderwaardig materiaal) herstellen b.v.: - parketvloer die loskomt omdat hij slecht gelegd is - hout dat krom trekt door de slechte kwaliteit - plinten, vloerlijsten en deurstijlen herstellen en vervangen
11. Brievenbus	→- indien uitsluitend voor hem: - onderhouden - hengsels en sloten herstellen - sleutels vervangen bij verlies	→plaatsen en voorzien van hengsels, sloten en sleutels
12. Kelders	→bij einde huur ledigen en reinigen	
13. Kozijnen en raamwerk	→kozijnen en schoorsteentabletten onderhouden en herstellen (art.1754 BW) →scheuren, schrammen en barsten bijwerken	→schade herstellen door constructie - fouten, slecht materiaal en gebrekkige uitvoering
14. Scharnieren	→onderhouden →vast Schroeven als ze loskomen →oliën (art.1754 BW)	→herstellen o.m. ten gevolge van slijtage
15. Stortbakken W.C.	→onderhouden (uitz. zie verhuurder) →vrijwaren tegen vorst →ketting en handvat herstellen en vervangen	→moeilijk bereikbare en inwendige delen onderhouden (b.v. vlotter) →lekken door ouderdom of constructiefouten herstellen
16. Centrale verwarming	→onderhouden →1 x per 2 jaar laten reinigen (wettelijk verplicht) →stalen ketel laten invetten om te beschermen tegen roest →radiatoren ontluchten →expansievat beschermen tegen vorst →indien appartement: individuele delen onderhouden en vervangen	→de ketel vervangen →herstellen b.v. het rooster of de brander →indien appartement: collectieve installaties onderhouden, herstellen en vervangen

	Huurder	Verhuurder
17. Bad, verwarmmer, warmwater verdeler.	<ul style="list-style-type: none"> →gemakkelijk bereikbare onderdelen onderhouden →ontkalken →gasmonden en kranen reinigen →water verwarmmer regelen 	<ul style="list-style-type: none"> →de bijzonderste onderdelen herstellen b.v. distilleerbuis
18. Schouwen	<ul style="list-style-type: none"> →onderhouden langs de buitenkant (haarden, haardplaten, schouwstijlen) →schoorsteenmantels onderhouden (art.1754 BW) 	<ul style="list-style-type: none"> →de rookkanalen herstellen, zelfs indien volgens overeenkomst de huurder de onderhouds-herstellingen moet uitvoeren
19. Kroonlijsten, dakgoten, afvoerpijpen	<ul style="list-style-type: none"> →ervoor zorgen dat ze niet verstoppert door ophoping van de dode bladeren en verhuurder op de hoogte brengen van nodige herstellingswerken door verstopping of lekken →de gemakkelijk toegankelijke goten en platte daken reinigen 	<ul style="list-style-type: none"> →kroonlijsten en goten herstellen →dakgoten en afvoerpijpen herstellen of vervangen als ze door toeval of ouderdom beschadigd werden of loskwamen →niet gemakkelijk toegankelijke dakgoten onderhouden en reinigen
20. Regen, waterput		<ul style="list-style-type: none"> →ruimen →onderhouden →herstellen en reinigen (art.1756 BW)
21. Sleutels	<ul style="list-style-type: none"> →teruggeven 	<ul style="list-style-type: none"> →leveren in voldoende aantal
22. Nagels, schroeven, muurhaken	<ul style="list-style-type: none"> →nagels en krammen verwijderen (bij einde huur) en de schade herstellen 	
23. Vensters, ramen.	<ul style="list-style-type: none"> →ramen en vensters herstellen (kleine schade art.1754 BW) maar de huurder is niet verplicht ze te verven →gebroken of verloren gedane gordijnroeden vervangen (kortom, iedere benodigdheid aangebracht door de verhuurder om gordijnen op te hangen en open te houden) →de vensters reinigen →sloten, spanjoletten en scharnieren onderhouden →gaten van nagels, ringschroeven, haken e.d. om rolgordijnen of gordijnen te plaatsen, dichten met stopverf →schade herstellen door niet regelmatig openen van ramen en /of verluchten 	<ul style="list-style-type: none"> →buitenonderhoud →herstellen (groeve schade)

	Huurder	Verhuurder
24. Leder (bekleding)	→zeer zorgvuldig onderhouden	→schade door uitzetten of loskomen onderlaag herstellen
25. Tegels	→vervangen indien slechts enkele werden gebroken (art.1754 BW.) →schade door abnormale schokken of belasting herstellen	→schade door materiaal waarvan tegels werden gemaakt herstellen →ernstige schade herstellen (art.1754 BW.)
26. Verhuis	→schade veroorzaakt door verhuizers herstellen	
27. Ontsmetting	→besmettelijke ziekte →wandluizen of ander ongedierte	→indien nodig door verborgen gebreken (art. 1754 BW)
28. Aflopen en riolering	→ervoor zorgen dat ze niet verstoppem	→onderhouden →herstellen
29. Elektrische installatie	→onderhouden en kleine schade herstellen →niet behoorlijk werkende schakelaars en contactdozen vervangen, zelfs bij normale slijtage →gesmolten smeltstoppen vervangen	→leveren in goede, bruikbare staat →versleten leidingen herstellen of vervangen, zeker indien defect niet zichtbaar (art.1721 BW) →onvoldoende sterkteverstand
30. Bepleistering	→schade door stoten, boringen herstellen; nagels, krammen en blokken wegnemen →schilderwerk en muurbekleding bijwerken en herstellen →tot op 1 meter hoogte (art.1754 BW)	→schade door water insijpeling langs dak of dakgoot herstellen tenzij verergerd omdat de huurder de verhuurder niet tijdig waarschuwde →slijtage →boven 1 meter hoogte
31. Trappen	→onderhouden met gepaste producten	→normale slijtage van handleuning en loopvlak →de bekleding van de trap vernieuwen →schade aan trappen herstellen (b.v. losgekomen leuning en balusters)
32. Gootstenen	→onderhouden met gepaste producten →sporen door achtergelaten vaatwerk e.d. wegwerken →de afvoerbuis doorspoelen →verstoppingen verhelpen →rooster en faiencetegels die dienen als muurbekleding onderhouden	→herstellen, eventueel vervangen →afsplintering, breuken, schrammen, barsten, scherven →rooster en tegels vervangen
33. Gevels		→ buitengevel

	Huurder	Verhuurder
34. Afsluitingen	→onderhouden en herstellen (kleine schade), ook de versieringen van de afsluiting	→vervangen →herstellen (grove schade)
35. Fornuizen	→de fornuizen, de vloer waar de as op valt, de kolenemmer en de pook onderhouden	→groot onderhoud
36. Gas	→branders en kranen onderhouden	→alle herstellingen uitvoeren →de leidingen onderhouden
37. Spiegel, spiegelruiten	→wassen en beschermen tegen waterdamp (keuken en badkamer) →afsplintering	→slijtage van het verfoeliesel
38. Deurhengsel steun.	→onderhouden →smeren en reinigen →loskomen verhinderen (art.1754 BW)	→vervangen
39. Traliewerk	→kelderluik dat dikwijls door huurder wordt gebruikt →sloten, rails, assen e.d. onderhouden	→groot onderhoud →staven vervangen
40. Opschriften, publiciteit, uithangbord	→verwijderen bij vertrek of indien dit niet mogelijk is: de schade vergoeden →gevel en dak in oorspronkelijke staat herstellen	
41. Tuinen en hagen	→de tuin onderhouden (o.m. bomen en struiken snoeien, het grasperk maaien en besproeien, de tuinpaden reinigen, bloemen en planten onderhouden) →voorkomen dat waterbekkens, fonteinen, leidingen e.d. bevrozen →de tuin achterlaten in goede staat naargelang het seizoen →hagen scheren →de huurder heeft recht op het fruit van de bomen	→als een haag volledig moet vervangen is dat op kosten van de verhuurder
42. Linoleum, vinyl,	→scheuren, schrammen →sporen nagelaten door zware voorwerpen en naaldhakken →het schadebedrag zal steeds worden verminderd met een bedrag overeenstemmend met de normale slijtage	→gewone slijtage →vervangen

	Huurder	Verhuurder
43. Marmer	<ul style="list-style-type: none"> →zorgvuldig onderhouden met aangepaste producten →de buitenbekleding reinigen en in glans zetten indien ze toegankelijk zijn: dit moet periodiek worden gedaan →wassen en oppoetsen →schade herstellen van ernstig misbruik of doordat er gaten in geboord of dingen in werden vast gemetseld zonder de toestemming van de verhuurder 	<ul style="list-style-type: none"> → schade herstellen afkomstig van: <ul style="list-style-type: none"> - bewegingen van het gebouw - gebrekkige plaatsing - minderwaardig materiaal
44. Poetsen	<ul style="list-style-type: none"> →lokale regelmatig schoonmaken →geen rommel of afval achterlaten →schade van bijtende of zuurhoudende reinigingsproducten herstellen 	
45. Behang	<ul style="list-style-type: none"> →in principe is na 9 jaar een behang versleten (de termijn kan langer of korter zijn naargelang van het geval) de huurder is niet verplicht het te vernieuwen →als het behang versleten of verkleurd is, is de huurder niet verantwoordelijk voor het kleurverschil door meubels of lijsten →als er zonblindes zijn, moet de huurder ze gebruiken om verkleuring van het papier te vermijden →papier dat beschreven of vuil is, moet worden vervangen →scheuren →inktvlekken 	<ul style="list-style-type: none"> → de verhuurder vernieuwt het behang maar: <ul style="list-style-type: none"> - hij kan een tegemoetkoming opleggen voor de kosten van nieuw papier aan de huurder, als die zelf behangen heeft en 'onredelijke' kleuren heeft gekozen - niet de volledige door de huurder nieuw behangen stukken - niet de vochtplekken door de fout van de huurder ontstaan
46. Parket	<ul style="list-style-type: none"> →onderhouden met geschikte producten →plastificeren mag niet zonder de toestemming van de verhuurder →sporen van <ul style="list-style-type: none"> - zeer zware meubels, niet van gewone meubels - naaldhakken 	<ul style="list-style-type: none"> →slijtage door normaal gebruik

	Huurder	Verhuurder
47. Bevloering	<ul style="list-style-type: none"> →vloerstenen en tegels vervangen wanneer er slechts enkele gebroken zijn (art. 1754 BW) →onderhouden met geschikte producten →onuitwisbare plekken vergoeden 	<ul style="list-style-type: none"> →schade herstellen over grotere oppervlakten (art. 1754 BW)
48. Schilderwerk A. Binnen	<ul style="list-style-type: none"> →in principe zijn schilderwerken afgeschreven na 9 jaar (de termijn kan langer of korter zijn naargelang het geval) →herstellen en gering onderhoud (schade door plaatsen van buizen, sanitaire apparaten; retouches aan het schilderwerk) →schilderwerk dat normaal schoon kan worden gehouden moet bij einde huur in propere staat worden achtergelaten →indien door schade veroorzaakt door de huurder het lokaal geheel of gedeeltelijk moet worden herschilderd, moet de huurder slechts tegemoet komen in de kosten evenredig met de tijd die de oude verflaag nog zou kunnen dienen en de normale duur die de nieuwe zou moeten hebben →wassen, retoucheren en, indien nodig, vetafzetting verwijderen →na 9 jaar mag de huurder het schilderwerk versleten, maar zindelijk achterlaten 	<ul style="list-style-type: none"> →normaal verouderingsproces, beoordeeld in functie van het type gebouw en de kwaliteit van het schilderwerk →vernieuwing van de schilderwerken aan deuren, vensters, e.d.
B. Buiten	→	→ten laste van de verhuurder
49. Plafonds	<ul style="list-style-type: none"> →wassen in keuken, badkamer en trappenhuis →herschilderen is niet verplicht tenzij: <ul style="list-style-type: none"> - de overeenkomst dat bepaalt - er schade is door abnormale gebruik (b.v. dampschade door slecht geventileerde keuken) →gaten van nagels en haken dichten en retoucheren 	<ul style="list-style-type: none"> →vernieuwen bij: <ul style="list-style-type: none"> - slijtage - barsten en scheuren - instorting - constructiefout

	Huurder	Verhuurder
50. Planken-vloeren (zie parket)	<ul style="list-style-type: none"> →onderhouden en herstellen (kleine schade) →als de huurder linoleum legt en bij zijn vertrek wegneemt, moet hij de plankenvloer herstellen 	<ul style="list-style-type: none"> →herstellen →vernieuwen na slijtage van de verflaag
51. Loodgieterij en sanitaire apparaten	<ul style="list-style-type: none"> →schade herstellen door nalatigheid →kalksteenafzetting verwijderen →leidingen ledigen om ze tegen vorst te beschermen →ontkalkinginstallatie onderhouden →oxidatie door achterlaten van bepaalde voorwerpen →email van badkuipen, wastafels en zitbaden onderhouden →lekken herstellen, kranen regelen, de verbindingen en scharnieren vervangen, de pakkingen van de kranen vernieuwen →verstopping van de afvoerbuis verhelpen als dat een gevolg is van slecht onderhoud of onoordeelkundig gebruik 	<ul style="list-style-type: none"> →vlotter van de stortbak →spiraalbuis van de water verwarmmer →versleten kranen vervangen →slijtage van sanitair →buizen e.d. vervangen die door slijtage of ouderdom niet meer functioneren
52. Deuren	<ul style="list-style-type: none"> →hele plank vervangen als er insnijdingen in werden gemaakt →schade door plaatsens van kleine grendels e.d. herstellen (art.1754 BW) 	<ul style="list-style-type: none"> →schade herstellen →vervangen door slijtage of ouderdom
53. Bloempotten	<ul style="list-style-type: none"> →schade aan vensterbanken door aangebrachte bloempotten herstellen →vensterbanken reinigen die door bloempotten worden bevuild 	
54. Putten	<ul style="list-style-type: none"> →putrand herstellen →riemschijven, ijzeren handvatten onderhouden →touwen en kettingen, riemschijven en emmers vervangen 	<ul style="list-style-type: none"> →putten ruimen (art.1756 BW) →schade door ouderdom of toeval herstellen

	Huurder	Verhuurder
55. Schoorsteen	<ul style="list-style-type: none"> →vegen, telkens als dat nodig is, om schoorsteenbranden te voorkomen (meestal wordt in de overeenkomst bepaald: 1 maal per jaar) →opnieuw laten vegen bij vertrek (ook als de vorige reiniging nog geen jaar geleden is) 	<ul style="list-style-type: none"> →slijtageherstellingen →vervangen
56. Bekledingen (=hout, steen e.d.) die de muur bedekken	<ul style="list-style-type: none"> →onderhouden →door de huurder beschadigde delen vervangen →de beschadigingen herstellen door roerende voorwerpen weg te nemen die hij op de vloer had vastgemaakt 	<ul style="list-style-type: none"> →onvakkundige plaatsing →gebruik van niet-gepast materiaal om ze vast te maken
57. Bellen		<ul style="list-style-type: none"> →volledig onderhouden d.w.z. snoeren, klepels, drukknoppen →batterijen, bijhorigheden van elektrische bellen vervangen →versleten buitenbel vervangen →klok- en muziekbellen onderhouden, de draden van het bewegingssysteem vervangen
58. Tapijten	<ul style="list-style-type: none"> →stofvrij houden en vlekken verwijderen →de huurder mag de tapijten die hij vastnagelde, meenemen maar moet wel de nagelssporen verwijderen 	
59. Schuifsloten	<ul style="list-style-type: none"> →onderhouden →tongknop, sponning, ontbrekende schroeven vervangen 	
60. Overgordijn	<ul style="list-style-type: none"> →onderhouden en mechanisme smeren →de gordijnen chemisch laten stofvrij houden →touwen en linten vervangen 	
61. Trottoirs	<ul style="list-style-type: none"> →reinigen →verhuurder onmiddellijk waarschuwen als ze in slechte staat zijn 	<ul style="list-style-type: none"> →herstellen en onderhouden
62. Vuilniskoker	<ul style="list-style-type: none"> →wat voor privégebruik bestemd is onderhouden →de stortmonden onderhouden 	<ul style="list-style-type: none"> →schade herstellen die veroorzaakt is aan wat voor gemeenschappelijk gebruik bestemd is

	Huurder	Verhuurder
63. Glasruiten	<ul style="list-style-type: none"> → gebroken ruiten vervangen behalve in geval van gebrekkige plaatsing, overmacht of toeval (hagel, daad van een derde) → de ruiten die bereikbaar zijn geregeld wassen → ontbrekende stopverf vervangen 	
64. Rolluiken	<ul style="list-style-type: none"> → instaan voor goede werking door ze geregeld te gebruiken → smeren om roest te voorkomen → het ijzerwerk onderhouden 	<ul style="list-style-type: none"> → de ketting herstellen



O.C.M.W. MOORSLEDE

INTERN HUURREGLEMENT

BIJLAGE 3: HET OCMW-MODELHUURCONTRACT

Enkel als een kandidaat-huurder of een andere niet-huurder van het O.C.M.W. dit deel van het intern huurreglement opvraagt, voegen we een model-huurcontract hieraan toe. Maar let op; het model is natuurlijk niet aangepast aan eventuele voorwaarden gekoppeld aan een specifieke woning.

De huurders van het O.C.M.W. hebben een aangepast contract. Zij vinden bij dit deel van het intern huurreglement geen modelhuurcontract. Indien ze hun contract willen vergelijken met het model-huurcontract, kunnen ze een blanco exemplaar opvragen op het O.C.M.W.-secretariaat.

Typehuurovereenkomst voor de verhuring van sociale huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen, de VMSW, het OCMW, de gemeente of het Vlaams Woningfonds met toepassing van artikel 97bis van de Vlaamse Wooncode

TER INFORMATIE: KENMERKEN VAN DE SOCIALE VERHURING

Titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna titel VII van de Vlaamse Wooncode te noemen) en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering van die titel, stellen de voorwaarden vast voor de verhuring van sociale huurwoningen. De voorwaarden betreffen onder meer de huurprijsberekening, de huurlasten, de huurdersverplichtingen, de waarborg, de opzegmogelijkheden en de voorwaarden waaraan de huurder blijvend moet voldoen.

De sociale verhuring komt tot stand in een strikt reglementair kader. Het is eigen aan reglementaire bepalingen dat ze door de overheid eenzijdig gewijzigd of aangevuld kunnen worden als het algemeen belang dat vereist. Als de regelgeving wijzigt, kan dat dus ook gevolgen hebben voor deze huurovereenkomst. Er wordt in deze huurovereenkomst dan ook vaak verwezen naar de reglementering. Een nadere toelichting bij de verwijzingen naar de reglementering wordt als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.

Voor de aspecten die niet geregeld zijn in titel VII van de Vlaamse Wooncode of in de uitvoeringsbesluiten ervan, gelden de bepalingen van afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, als ze niet afwijken van de voormelde regelingen of in strijd zijn met de geest ervan.

IDENTIFICATIE VAN DE HUURDER EN VERHUURDER

Art. 1. De ondergetekenden:

(Streep door wat niet van toepassing is.)

- a) De sociale huisvestingsmaatschappij CV/NV met maatschappelijke zetel in, ingeschreven in het rechtspersonenregister in, en hier vertegenwoordigd door ...;
- b) het OCMW of de vereniging, ... (adres, gemeente), vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, vertegenwoordigd door ... ;
- c) de gemeente ... (naam) of het intergemeentelijk samenwerkingsverband ... (naam), vertegenwoordigd door ...;
- d) het Vlaams Woningfonds, vertegenwoordigd door ...;

hierna de verhuurder te noemen, enerzijds, en

de heer/mevrouw ...
de heer/ mevrouw ...
de heer/mevrouw...
de heer/mevrouw...
...

met als adres

hierna de huurder te noemen, anderzijds, zijn overeengekomen wat volgt:

(Alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning bij de aanvang van de huurovereenkomst gaan bewonen, moeten hier worden vermeld en moeten de huurovereenkomst mee ondertekenen. De meerderjarige personen met uitzondering van de inwonende kinderen die meerderjarig worden tijdens de duur van de huurovereenkomst, die later tot de huurovereenkomst toetreden, worden opgenomen in een bijlage te voegen bij deze huurovereenkomst en ondertekenen deze huurovereenkomst en worden ook onder 'de huurder' begrepen.).

VOORWERP VAN DE HUUR

Art. 2. De verhuurder geeft in huur aan de huurder een woning met als adres

.....

Een omstandige tegensprekelijke schriftelijke plaatsbeschrijving van de staat van de woning wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 97 van de Vlaamse Wooncode en 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 (hierna het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 te noemen). De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd.

Art. 3. De woning mag alleen duurzaam betrokken worden door de huurder, vermeld in artikel 1, door de inwonende minderjarige kinderen en de huurders die later toetreden tot de huurovereenkomst. De huurder mag in geen geval de woning, of een deel ervan, onderverhuren of de huur overdragen.

DUUR VAN DE HUUR EN PROEFPERIODE

Art. 4. §1. Deze overeenkomst is gesloten voor een duur van negen jaar, die ingaat op dd/mm/jjjj.

Onder de voorwaarden, vermeld in artikel 97bis van de Vlaamse Wooncode, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van telkens drie jaar.

§2. Aan deze huurovereenkomst is een proefperiode van twee jaar gekoppeld. De proefperiode heeft als doel de huurder te evalueren, nauwgezet te volgen en eventueel bij te sturen.

Voor de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst toetreden, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van de ondertekening van deze huurovereenkomst.

Voor de minderjarige kinderen die meerderjarig worden, geldt de proefperiode niet.

(Als deze huurovereenkomst een huurovereenkomst met dezelfde verhuurder van een duur van negen jaar die eventueel verlengd is, opvolgt, mag de duur van deze huurovereenkomst niet langer zijn dan negen jaar of negen jaar, vermeerderd met de aangevatte verlengperiode, met dien verstande dat de huurovereenkomst minimaal een duur van drie jaar bedraagt. Als er slechts een gedeelte van de proefperiode is doorlopen in de vorige huurovereenkomst, zal de duur van de proefperiode in deze huurovereenkomst gelijk zijn aan het resterende deel. Artikel 4 aan de situatie aanpassen.)

HUURPRIJS, KOSTEN EN LASTEN

- *(Afhankelijk van de toe te passen regelgeving wordt een van de drie onderstaande versies van artikel 5 gebruikt.)*
- *(Als artikel 38 tot en met 50 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 van toepassing zijn, wordt het volgende artikel 5 gebruikt.)*

Art. 5. De huurprijs wordt berekend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007. De basishuurprijs wordt bepaald op euro.

De te betalen huurprijs, die aangepast is aan het inkomen van de huurder, aan zijn gezinssamenstelling, en aan de kwaliteit van de woning bedraagt voor de eerste maand euro.

De verhuurder zal de huurder met een gewone brief op de hoogte brengen van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs, alsook van de datum waarop de nieuwe te betalen huurprijs ingaat.

- *(Als artikel 78, §1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 van toepassing is (huurprijsberekening overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994,) wordt het volgende artikel 5 gebruikt.)*

Art. 6. De huurprijs wordt berekend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door lokale sociale huisvestingsmaatschappijen, erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, verhuurd worden met toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode. De basishuurprijs wordt bepaald op euro.

De te betalen huurprijs, die aangepast is aan het inkomen van de huurder en aan zijn gezinssamenstelling, rekening houdend met eventuele kortingen of toelagen, bedraagt voor de eerste maand euro.

De verhuurder zal de huurder met een gewone brief op de hoogte brengen van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs, alsook van de datum waarop de nieuwe te betalen huurprijs ingaat.

- *(Als artikel 78, §1, tweede lid, derde lid en vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 van toepassing is (tweede lid: huurprijsberekening autonoom door de verhuurder bepaald / derde lid: huurprijsberekening door Vlaams Woningfonds / vierde lid: huurprijsberekening overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987ⁱ of van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990ⁱⁱ) wordt het volgende artikel 5 gebruikt.)*

Art. 7. De huurprijs bedraagt..... euro per maand. *(indexatieformule toevoegen als dat gebruikelijk is)*

Art. 8. De kosten en lasten die verbonden zijn aan de eigendom van de woning, zijn voor rekening van de verhuurder en zijn opgesomd in bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007. De onroerende voorheffing is ten laste van de verhuurder. Als de huurder recht heeft op een vermindering van onroerende voorheffing, wordt de aanvraag daarvoor door de verhuurder ingevuld en bij de bevoegde dienst ingediend. De vermindering van de onroerende voorheffing wordt in de huurprijs verrekend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 9. De kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik en het genot van de woning en de bewoning, zijn voor rekening van de huurder en zijn opgesomd in bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

De aanrekening van de kosten en lasten, met inbegrip van de jaarlijkse afrekening, gebeurt overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijkse betaling voor de kosten en lasten ... euro.

Art. 10. De huurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten voor de tiende dag van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft, op rekeningnummer..... van de verhuurder.

WAARBORG

Art. 11. De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de huurder gelden op basis van titel VII van de Vlaamse Wooncode en de uitvoeringsbesluiten ervan.

De waarborg wordt gesteld overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 12. De waarborg zal op het einde van de huurovereenkomst aan de huurder of, bij zijn overlijden, aan zijn erfgenamen worden terugbetaald, na verrekening van de openstaande schulden en na aftrekking van de vergoeding van eventuele schade. De waarborg wordt verrekend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

ACHTERSTALLIGE BETALING/ONVERSCHULDIGDE BETALING

Art. 13. Als de huurder de huurprijs, de kosten en lasten of de waarborg niet betaalt voor de tiende dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de som verschuldigd is, kan de verhuurder op de achterstallige som een verhoging van 10% toepassen, tenzij er een loonafstand is betekend bij afzonderlijke akte. De achterstallige som kan in dat geval ook worden vermeerderd met de wettelijke interesten.

Art. 14. Als de huurder meer betaald heeft dan hij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode en de uitvoeringsbesluiten ervan of deze overeenkomst verschuldigd is, moet hem het te veel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. In afwijking van artikel 1728quater van het Burgerlijk Wetboek kan dat verzoek aan de verhuurder worden verzonden met een gewone brief. De teruggave kan alleen geëist worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald zijn tijdens de vijf jaar die aan dat verzoek voorafgaan. De vordering tot teruggave verjaart na verloop van een termijn van één jaar vanaf het verzoek tot terugbetaling.

VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

Art. 15. De verhuurder stelt de woning, die moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, ter beschikking van de huurder. De verhuurder zorgt ervoor dat de woning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de bovenvermelde vereisten.

De verhuurder voert onverwijld de herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken ten laste van hem vallen.

Art. 16. Als een sociaal woonproject renovatie-, sloop, of aanpassingswerkzaamheden omvat, informeert de verhuurder de bewoners op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs en de waarborg en de eventuele noodzaak van tijdelijke verhuizing.

VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

Art. 17. De huurder bestemt de woning tot zijn hoofdverblijfplaats en laat zich inschrijven in de bevolkingsregisters van de gemeente waar de woning ligt. Hij is ertoe gehouden om de woning, in voorkomend geval samen met zijn minderjarige kinderen, effectief te betrekken.

Iedere wijziging van de gezinssamenstelling moet binnen een maand aan de verhuurder schriftelijk worden meegedeeld. De huurder kan alleen toestaan dat extra personen hun hoofdverblijfplaats vestigen in de sociale huurwoning of er zich domiciliëren als dat in overeenstemming is met artikel 95, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

Art. 18. De huurder is hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de waarborg, de huurlasten en de vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft.

Art. 19. De huurder is verplicht de elementen die nodig zijn voor de berekening van de te betalen huurprijs onmiddellijk mee te delen als de verhuurder daarom verzoekt.

Art. 20. De huurder is verplicht de woning te onderhouden als een goede huisvader. Hij zal de woning op zodanige wijze bewonen dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving en dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt.

Art. 21. *(Als de taalbereidheidsvoorwaarde al vervuld is, kan dit artikel worden geschrapt.)* De huurder is verplicht bereidheid te tonen om het Nederlands aan te leren.

Art. 22. *(Als de inburgeringsbereidheidsvoorwaarde al vervuld is, of als de huurder niet moet voldoen aan die voorwaarde, kan dit artikel worden geschrapt.)* De huurder is verplicht het inburgeringstraject te volgen.

Art. 23. *(Dit artikel is alleen van toepassing als de toewijzing afhankelijk is gemaakt van het sluiten van een begeleidingsovereenkomst overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode.)* De huurder is verplicht de afspraken na te leven die opgenomen zijn in de begeleidingsovereenkomst die opgemaakt is als voorwaarde voor de toewijzing van de sociale huurwoning.

Art. 24. *(Dit is alleen van toepassing als de woning een ADL-woning is of een woning die aangepast is aan de huisvesting van personen met een handicap.)* De huurder is verplicht om in te stemmen met de verhuizing naar een andere sociale huurwoning als de woning aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, en niet langer wordt bewoond door een persoon die daar behoefte aan heeft. De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan.

(Dit is alleen van toepassing als de woning een sociale assistentiewoning is.) De huurder is verplicht om in te stemmen met de verhuizing naar een andere sociale huurwoning als de woning een sociale assistentiewoning is, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is. De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan.

Art. 25. De huurder voert onverwijld de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1754 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken ten laste van hem vallen.

De verhuurder kan, als de huurder daarmee akkoord gaat, de door de huurder aangegeven onderhouds- en herstellingswerkzaamheden die ten laste van hem vallen, uitvoeren tegen betaling van een bepaald bedrag per maand. Dat bedrag is gebaseerd op de reële kostprijs van die onderhouds- en herstellingswerken van een representatieve periode. Het bedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004) naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van ... voor juni ... *(Het jaartal is het jaar waarin de huurovereenkomst wordt gesloten als de huurovereenkomst wordt gesloten na 30 juni en van het voorgaande jaar als de huurovereenkomst wordt gesloten voor 1 juli)*. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. Grotere aanpassingen van dat bedrag moeten ter goedkeuring aan de huurder worden voorgelegd. De verhuurder en de huurder kunnen bij elke jaarlijkse huurprijsaanpassing beslissen om de aangegeven onderhouds- of herstellingswerkzaamheden niet meer te laten uitvoeren door de verhuurder.

Als de huurder niet tijdig de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uitvoert, uitgezonderd die welke vermeld zijn in het tweede lid, heeft de verhuurder, na ingebrekestelling met een aangetekende brief, het recht om die werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder. De huurder moet aan de verhuurder binnen een maand na de facturatie de door hem uitgegeven sommen terugbetalen. De verhuurder kan een afbetalingsplan opstellen.

De huurder is verplicht om elke schade waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder valt, onmiddellijk aan de verhuurder te melden. Als de huurder die verplichting niet naleeft, wordt hij

aansprakelijk gesteld voor elke uitbreiding van de schade en moet hij de verhuurder daarvoor schadeloos stellen.

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

Art. 26. Als er in de woning noodzakelijke of dringende herstellingen uitgevoerd moeten worden, die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die zonder vergoeding laten uitvoeren, welke ongemakken hij daarvan ook ondervindt en al moet hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning derven.

Als die werken langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

De huurder moet instemmen met een tijdelijke herhuisvesting als de verhuurder dat wegens renovatie-, sloop- of aanpassingswerkzaamheden aan het gehuurde goed noodzakelijk acht. De voorwaarden zijn opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 27. De huurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en de aanhorigheden ervan als de verhuurder daarvoor voorafgaandelijk schriftelijke toestemming heeft verleend, al dan niet onder voorbehoud van de herstelling in de oorspronkelijke staat van de woning op het einde van de huurovereenkomst. Een weigering moet worden gemotiveerd door de verhuurder.

Op het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder die veranderingen overnemen zonder vergoeding, tenzij het anders is overeengekomen.

Als de huurder zonder toestemming veranderingen aanbrengt aan het gehuurde goed, heeft de verhuurder het recht te eisen dat de woning en de aanhorigheden ervan onmiddellijk in de oorspronkelijke staat worden hersteld.

Art. 28. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder mag de huurder niets plaatsen of bevestigen op het dak, aan de buitenmuren, noch op een ander deel van de woning of van het appartementsgebouw.

De verhuurder behoudt zich het recht voor de woning en de aanhorigheden ervan te bezoeken om er de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder, alsook de staat van het goed na te gaan. De verhuurder bepaalt samen met de huurder de bezokedag en het bezoekuur binnen acht dagen na het verzoek.

Art. 29. Het is de huurder alleen toegestaan dieren te houden als de bepalingen nageleefd worden van het reglement van inwendige orde, dat uitsluitend ter zake rekening zal houden met overdreven burenhinder.

Art. 30. De huurder geeft zijn toestemming aan de verhuurder om het OCMW erbij te betrekken als er zich problemen voordoen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen.

VERZEKERING

Art. 31. De verhuurder sluit een brandverzekering af die een clause van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder.

De huurder verbindt er zich toe zijn inboedel te laten verzekeren.

EINDE VAN DE OVEREENKOMST

Art. 32. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen overeenkomstig artikel 98, §2, van de Vlaamse Wooncode. De opzegging geldt alleen voor hem.

Er is geen opzegtermijn voor de huurder als er nog huurders in de woning blijven wonen die daartoe het recht hebben overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode. Anders bedraagt de opzegtermijn drie maanden, tenzij de huurder opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang van personen met een handicap. In dat geval bedraagt de opzegtermijn een maand. De opzegtermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder met een aangetekende brief de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Als een huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en als hij nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst voor hem van rechtswege ontbonden overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. Voor de gehuwde huurder moet bovendien worden aangetoond door de overblijvende huurder dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is.

Art. 33. De verhuurder zegt de huurovereenkomst op in de gevallen, vermeld in artikel 98, §3, van de Vlaamse Wooncode.

De opzeg van de huurovereenkomst door de verhuurder geldt voor alle huurders.

Art. 34. De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden als de laatste huurder die overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode een persoonlijk recht heeft om de woning te bewonen, overlijdt of de huurovereenkomst heeft opgezegd of de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd. De nadere regels zijn bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 35. Gedurende de opzegtermijn of de ontbindingstermijn van de huurovereenkomst heeft de verhuurder het recht de woning gedurende twee dagen in de week en twee opeenvolgende uren per dag door kandidaat-huurders te laten bezichtigen. Elke partij bepaalt een van die twee dagen en uren. De verhuurder heeft ook het recht gedurende de opzegtermijn of de ontbindingstermijn van de huurovereenkomst een bericht aan de voorgevel van de woning aan te brengen op een goed zichtbare plaats.

Art. 36. Bij de beëindiging van de huurovereenkomst bezoekt een afgevaardigde van de verhuurder de woning en maakt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding op.

Die plaatsbeschrijving wordt ondertekend door een van de huurders of door zijn vertegenwoordiger, die over een geldige volmacht beschikt.

In onderling overleg bepalen de verhuurder en de huurder de datum en het tijdstip van de plaatsbeschrijving binnen een termijn van een maand na de beëindiging van de huurovereenkomst.

Als de huurder of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig is op de overeengekomen datum en het overeengekomen tijdstip, erkennen alle huurders onvoorwaardelijk de juistheid van de plaatsbeschrijving, tenzij overmacht wordt bewezen.

GESCHILLEN

Art. 37. Elk geschil over deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken in

KEUZE VAN DOMICILIE

Art. 38. De huurder woont tot het einde van de huurtermijn in het gehuurde goed. Elke betekening gebeurt rechtsgeldig op dat adres, ook als de huurder de woning verlaten heeft zonder de verhuurder officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuwe adres.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Art. 39. *(Dit artikel mag geschrapt worden als het niet van toepassing is.)* Een reglement van inwendige orde wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zijn met titel VII van de Vlaamse Wooncode en de uitvoeringsbesluiten ervan, worden als niet geschreven beschouwd.

REGISTRATIE

Art. 40. De verhuurder registreert deze overeenkomst.

De volgende bijlagen worden bij deze overeenkomst gevoegd:

.....

Opgemaakt op ..., in ..., in evenveel exemplaren plus één als er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

De verhuurder,

De huurder(s),

ⁱ Besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie
ⁱⁱ Besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen