

INTERN HUURREGLEMENT – GEMEENTE STADEN

1 ALGEMEEN

1.1 WETTELIJKE BASIS VAN HET INTERN HUURREGLEMENT

Het intern huurreglement dat gestemd werd door de gemeenteraad van 27/01/2022 is openbaar en kan bijgevolg 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 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 het intern huurreglement schetsen we de voorwaarden, verwachtingen en werkwijze voor woningzoekenden die zich kandidaat stellen bij het OCMW:

1. Inschrijvingsvoorwaarden
2. Inschrijvingsregister
3. Toewijzing
4. Huurovereenkomst
5. Privacywetgeving
6. Bijlages

Opgelet: We trachten met deze tekst een verstaanbare vertaling te maken van het sociaal huurbesluit (officieel: Boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) en latere wijzigingen. Enkel het sociaal huurbesluit bevat de juiste tekst.

1.2 TOEPASSINGSGEBIED

Dit huurreglement wordt enkel toegepast voor de 21 sociale woningen gelegen in de Azaleaweg in Staden waarvoor de gemeente Staden subsidies heeft ontvangen via de VMSW. Deze woningen zijn allen gelegen aan de Azaleaweg te Staden. De andere woningen die verhuurd worden door het OCMW van Staden in Oostnieuwkerke ressorteren onder de private huurwet.

2 INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

2.1 ALGEMEEN

Om in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huurwoning, moet u eerst opgenomen worden in het inschrijvingsregister (wachtlijst). Hiervoor moet u voldoen aan een aantal voorwaarden, die in de meeste gevallen, gestaafd moeten worden met bepaalde documenten. Soms moet u zelf zorgen voor die documenten, soms kan de gemeente die opvragen bij de bevoegde overheden en instellingen. Door u in te schrijven, geeft u als kandidaat-huurder de toestemming aan het OCMW om dat ook te

doen. Het verzamelen van de gegevens gebeurt uiteraard in overeenstemming met de GDPR-wetgeving.

Bij de inschrijving meldt de persoon die zich wil inschrijven wie als toekomstige referentiehurder wordt aangewezen. Een persoon kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat hij een feitelijke partner is als vermeld in de Vlaamse Wooncode. De verklaring op erewoord wordt geldig na validering door de referentiehurder, die hoogstens één feitelijke partner tegelijkertijd kan erkennen.

Welke voorwaarden toetsen we bij de inschrijving?

- De leeftijdsvoorwaarde
- De inkomensvoorwaarde
- De eigendomsvoorwaarde

Wie moet er voldoen aan deze verschillende voorwaarden?

De volgende personen zijn kandidaat-huurders: - de toekomstig referentiehurder - en de persoon die met hem gehuwd is of die met hem wettelijk samenwoont of die zijn feitelijke partner is, op voorwaarde dat deze persoon deze sociale woning mee gaat bewonen Enkel deze personen worden afgetoetst aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

2.2 LEEFTIJDSDVOORWAARDE

Bij inschrijving moet u de volle leeftijd van achttien jaar hebben. Bent u minderjarig, dan kan u zich als alleenstaande of als partner inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning als u ontvoogd werd of zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW.

2.3 INKOMENSVOORWAARDE

Het inkomen dat in aanmerking wordt genomen is de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

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

Dit inkomen, dat het referentie-inkomen wordt genoemd, mag niet hoger zijn dan een bepaald bedrag. Dat bedrag varieert ook naargelang uw gezinssituatie:

- Alleenstaande persoon zonder personen ten laste
- Alleenstaande gehandicapte
- Alle andere

De inkomensgrenzen kunt u vinden op volgende website: <https://www.vlaanderen.be/een-sociale-woning-huren-bij-een-sociale-huisvestingsmaatschappij>.

Elk jaar worden deze inkomensgrenzen op 1 januari aangepast.

Onder een persoon ten laste wordt verstaan:

- Kind dat gedomicilieerd is op het adres van de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of huurder, dat ofwel
 - o Jonger is dan 18 jaar
 - o 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag of een wezentoelage wordt uitbetaald

- Kind van de kandidaat-huurder dat niet gedomicilieerd is op het adres van de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of huurder, maar dat op regelmatige basis verblijft bij de kandidaat-huurder dat ofwel
 - o Jonger is dan 18 jaar
 - o 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag wordt uitbetaald
- Persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder, huurder of gezinslid, erkend als ernstig gehandicapt

Het referentie-inkomen wordt geïndexeerd. Het huidig inkomen wordt gehanteerd:

- Indien blijkt dat het referentie-inkomen, na indexatie, hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrenzen
- Indien geen enkele kandidaat-huurder over een referentie-inkomen beschikt

Als u bent toegelaten tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer bent bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan het OCMW beslissen om het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen. Het actueel besteedbaar inkomen wordt vastgesteld op basis van minimaal drie van de voorbije zes maanden.

2.4 EIGENDOMSVOORWAARDE

Dit betekent concreet dat u:

- Geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal mag hebben
- Geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland mag hebben die u volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gaf
- Geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland mag hebben of door een derde volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal gaf
- Geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder bent van een vennootschap, waarin u een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond inbracht

Drie uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde:

1. Wanneer u een woning of bouwgrond:

- Gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos hebt verworven
- Een gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik kosteloos hebt verworven
- Bezwaard met een gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal kosteloos hebt verworven

dan kan u toch ingeschreven worden op voorwaarde dat u één jaar na toewijzing uw aandeel hebt vervreemd. Het OCMW kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen hebt.

2. Wanneer u een woning of bouwgrond

- Volledig in volle eigendom
- Volledig in vruchtgebruik
- Met een volledig recht van erfpacht
- Met een volledig recht van opstal

hebt met uw (ex-)partner (dus ook wettelijke en feitelijke (ex-)partners) én deze persoon gaat de sociale woning niet mee bewonen, kan u toch ingeschreven worden. Ook hier zal u één jaar na toewijzing deze woning of bouwgrond moeten vervreemd hebben. Het OCMW kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen hebt.

3. De onroerende bezitsvoorwaarde geldt ook niet wanneer:

- Uw woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (bv. campingverblijf)
- Uw woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor het inschrijvingsmoment onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard, u in deze woning woont en de ontruiming noodzakelijk is
- U een fysieke handicap hebt en de woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, niet is aangepast
- U een fysieke handicap hebt en bent ingeschreven voor een ADL-woning
- U het beheer over uw woning hebt verloren ten gevolge van een faillietverklaring
- U het beheer over uw woning hebt verloren ten gevolge van een collectieve schuldenregeling

Ook hier zal u één jaar na toewijzing deze woning moeten vervreemd hebben. Het OCMW kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

2.5 TAALKENNISVEREISTE

Alle nieuwe huurders moeten voldoen aan de taalkennisvoorwaarde. Dat betekent dat u na max. één jaar als huurder moet aantonen dat u niveau A1 Nederlands spreekt.

Als het manifest duidelijk is dat u voldoende Nederlands spreekt, wordt dat door het OCMW geregistreerd. Zo niet, zal het OCMW de Kruispuntbank Inburgering (KBI) raadplegen om na te gaan of u al voldoet aan de taalkennisvereiste. Biedt die geen uitsluitsel, dan kan het OCMW ook een sneltest afnemen. Pas als u niet slaagt voor de sneltest, verwijzen we u door naar het Agentschap Integratie en Inburgering. Zo kan u al starten met een cursus Nederlands.

Wanneer moet u niet voldoen aan de taalkennisvereiste:

- Als uw gezondheidstoestand het blijvend onmogelijk maakt om taallessen te volgen (aan te tonen met een medisch attest)
- U kan hiervan ook tijdelijk vrijgesteld worden als u om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen niet kan deelnemen aan de taallessen.

2.6 VOLDOEN AAN DE INBURGERINGSVOORWAARDE

De kandidaat-huurder, en in voorkomend geval zijn gezinsleden, bereid zijn het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig het inburgeringsdecreet voor zover en in voorkomend geval zijn gezinsleden verplicht inburgeraars zijn.

2.7 DE VERBLIJFSVOORWAARDE

Dit betekent concreet dat u ingeschreven bent in het bevolkingsregister. In het bevolkingsregister vindt u ook het vreemdelingenregister, maar niet het wachtregister. Als u ambtelijk geschrapt bent, kan u niet worden ingeschreven. In dit geval kan u wel naar het OCMW gaan, dat u een referentieadres kan geven. U kan ook uw referentieadres bij vrienden of familie zetten en dan voldoet u wel aan de verblijfsvoorwaarde en kan u worden ingeschreven.

3 INSCHRIJVINGSREGISTER

3.1 ALGEMEEN

De gemeente houdt een register bij waarin de kandidaat-huurders volgens orde van inschrijving worden ingeschreven. De eventuele voorrangmaatregelen worden erin vermeld. Als een kandidaat-

huurder wordt geschrapt, wordt de reden van schrapping in het register bewaard tot de eerstvolgende actualisatie.

De kandidaat-huurders krijgen een unieke dossiercode, die bestaat uit achtereenvolgens het jaartal, de maand en de dag van de inschrijvingsdatum in numerieke vorm, gevolgd door een volgnummer. Het jaar wordt in vier cijfers uitgedrukt, de maand en de dag in twee cijfers en het volgnummer in drie cijfers. Dat volgnummer geeft de chronologische volgorde van de inschrijvingen op die dag weer. Die gegevens worden telkens gescheiden door een punt. Die dossiercode wordt het inschrijvingsnummer genoemd en kent een volgorde die bepaald wordt door de achtereenvolgende volgordes van de opgesomde gegevens.

3.2 INZAGE EN ACTUALISATIE

Er ligt een schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ter inzage van de kandidaat-huurder. Het inschrijvingsregister wordt minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. **Dit houdt in dat nagegaan wordt of de kandidaat-huurder, rekening houdend met zijn gezinssituatie, nog voldoet aan de inkomensvoorwaarde.** Tevens krijgt de kandidaat huurder de mogelijkheid om zijn voorkeur te wijzigen.

Het inschrijvingsregister is raadpleegbaar bij de sociale dienst tijdens de zittingen.

Bij inschrijving krijgt u 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 referentiehurder (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 van de inschrijving
- Andere kandidaten (bv: kinderen of ouders) krijgen een nieuwe inschrijving met een nieuwe datum

3.3 INFORMATIEPLICHT VAN DE GEMEENTE TIJDENS DE INSCHRIJVING

Op het ogenblik van de inschrijving deelt de gemeente aan de kandidaat-huurder het volgende mee:

- De inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden
- De regel dat alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning zullen betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst aan de toelatingsvoorwaarden moeten voldoen
- De toewijzingsregels
- Informatie over de types van woning die door de kandidaat-huurder rationeel bezet kunnen worden
- De regel dat aan een kandidaat-huurder die zich wil inschrijven voor een woning die niet voldoet aan de rationele bezetting, de woning slechts wordt toegewezen aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert voor zover er voor die woning geen andere kandidaat-huurders met een aangepaste rationele bezetting zijn ingeschreven
- De regel dat als er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend de kandidaat-huurder zich moet inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging

3.4 INFORMATIEPLICHT VAN DE KANDIDAAT-HUURDER

Om goed te kunnen toewijzen, moet het OCMW uw situatie kennen, én op de hoogte worden gebracht als er iets verandert.

Een aantal gegevens kunnen we digitaal opvragen, andere gegevens niet. Het is aanbevolen dat u ons volgende zaken binnen de maand meldt:

- Elke adreswijziging
- Elke wijziging in uw gezinssamenstelling
- Wijziging in uw actueel inkomen

Elk oneven jaar zal het OCMW 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 OCMW de elementen voor de toewijzing opvragen. Het OCMW zal dit niet door bij kandidaat-huurders waarvan de gegevens minder dan 6 maanden daarvoor werden geactualiseerd.

U moet steeds reageren op deze actualisatiebrief. U moet bevestigen dat de gegevens waarover wij beschikken al dan niet correct zijn. U moet ons ook meedelen dat u al dan niet uw voorkeur wil wijzigen. Reageert u niet (of niet tijdig) op deze brief en ook niet op de herinneringsbrief, dan schrappen wij uw kandidatuur.

3.5 WOONWENSEN

De gemeente Staden biedt 21 woningen in de Azaleaweg aan met 1 of 2 slaapkamers. Het inschrijvingsformulier bevat de verschillende keuzemogelijkheden waarvoor de kandidaat kan opteren en dit rekening houdend met de gezinssamenstelling (rationele bezetting). Bij de woningen kan een garage gehuurd worden. De kandidaat-huurder kan enkel zijn voorkeur wijzigen op het moment van actualisering van het inschrijvingsregister of omwille van gegronde redenen die te maken hebben met een wijziging van de situatie die een invloed hebben op de prioriteiten bij toewijzing en dit met behoud van inschrijvingsdatum/keuzedatum. De kandidaat mag altijd op andere momenten of om niet gegronde redenen zijn voorkeur wijzigen, maar dan krijgt de kandidaat een nieuwe inschrijvingsdatum en verliest hij dus zijn opgebouwde wachttijd.

3.6 INSCHRIJVINGSBEWIJS

Bij inschrijving krijgt u een inschrijvingsbewijs met de volgende vermeldingen:

- De inschrijvingsdatum
- Uw inschrijvingsnummer
- De woonwensen die u hebt opgegeven
- De dagen en uren waarop u het beperkt inschrijvingsregister kan inkijken
- De klachtenprocedure: zie bijlage 2
- Het verhaalrecht
- De redenen waarom u kan geschrapt worden uit het inschrijvingsregister
- De privacyverklaring die vermeldt hoe we uw persoonsgegevens verwerken en wat we ermee doen
- Dat als u na uw inschrijving een aanvraag tot gezinshereniging indient waarvoor er nog geen intentie was op het moment van inschrijving, u ons hiervan op de hoogte moet brengen
- Dat u één jaar nadat u huurder bent geworden, dient te voldoen aan de taalkennisvereiste
- De contactgegevens van de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid

- De contactgegevens van de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen-Vlaanderen (toezichthouders)
- De melding op welke manier dit huurreglement kan opgevraagd of ingekeken worden

3.7 SCHRAPPING OF SPLITSING VAN EEN KANDIDATUUR

3.7.1 SCHRAPPING VAN EEN KANDIDATUUR

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

- Als u bij het actualiseren van het inschrijvingsregister niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarden
- Als u bij een aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, en u zou de woning effectief toegewezen gekregen hebben als u wel voldeed
- Als u bij de inschrijving met opzet verkeerde of onvolledige gegevens hebt opgegeven
- Als u hier zelf schriftelijk om vraagt
- Als u niet of niet tijdig reageert op een schriftelijke vraag van het OCMW tot actualisatie van uw gegevens. Het OCMW moet u minimum een maand de tijd geven, te rekenen vanaf de postdatum van de brief om op deze brief te reageren. Daarna krijgt u een herinneringsbrief en hebt u nogmaals minstens 15 dagen, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om de gevraagde gegevens te bezorgen. Als u dan nog steeds niet hebt gereageerd, gaat het OCMW er vanuit dat u niet meer geïnteresseerd bent in een woning

Of

- Als u bij actualisatie de inkomensgrens overschrijdt en u niet (of niet tijdig) reageert op onze brief met de vraag om uw huidig inkomen aan te tonen en ook niet op de herinneringsbrief, binnen onze gestelde termijn. Uw kandidatuur wordt ook geschrapt als blijkt dat uw huidig inkomen niet voldoet aan de inkomensgrens
- Als je een aangeboden woning aanvaardt
- Als je twee maal niet reageert op een aanbod dat aan uw woonwensen voldoet. Nadat u één keer niet hebt gereageerd, zal het OCMW u gedurende 3 maanden geen woning aanbieden, tenzij u zelf aanduidt bij een aanbod om dit niet te doen. Het OCMW moet u wel telkens minimum 15 kalenderdagen geven, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om te reageren. U wordt ook enkel gesanctioneerd als u hoger gerangschikt staat dan de persoon aan wie de woning werd toegewezen. Ten slotte moet het OCMW u uitdrukkelijk waarschuwen dat je mogelijk geschrapt wordt
- Als de brief die het OCMW u stuurde voor actualisatie van uw gegevens of voor het aanbieden van een woning, onbestelbaar terugkeert. Dit kan alleen maar als de brief is verstuurd naar u laatst bekende adres in het rijksregister of naar het adres dat u uitdrukkelijk hebt opgegeven om post naar te verzenden. En bovendien kan dit alleen maar indien u binnen de maand na het versturen zelf geen contact neemt met het OCMW en/of het OCMW er niet in slaagt u te contacteren

Het OCMW verbindt zich ertoe nog volgende contactpogingen te ondernemen:

- Opzoeken van het huidige adres van de kandidaat-huurder via het Rijksregister
- Telefonische contactname met de kandidaat-huurder via het laatst gekende telefoonnummer

Wanneer u niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief waarin het OCMW u vraagt jouw actuele gegevens te bezorgen (eerste brief per gewone post verstuurd + tweede 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. U hebt de mogelijkheid om de beslissing van het OCMW voor te leggen aan de Toezichthouders, zodat deze de situatie ook nog eens kunnen beoordelen.

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

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

3.7.2 SPLITTING VAN EEN KANDIDATUUR

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

- Als slechts één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden
- Als verschillende kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. Zijn wettelijke of feitelijke partner krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister, en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven. De andere kandidaat-huurders worden opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer.

4 TOEWIJZING

4.1 TOELATINGSVOORWAARDEN

Als er een woning vrijkomt, en u behoort tot de mogelijke kanshebbers, moet u bij toelating opnieuw aan een aantal voorwaarden voldoen. Dat zijn dezelfde voorwaarden als bij uw inschrijving. Bij toelating gaan wij aan de hand van gelijkaardige documenten na of u nog steeds voldoet aan die voorwaarden. Ook de toewijzingselementen worden dan geactualiseerd. Op dat ogenblik moet u dat kunnen bewijzen met de juiste attesten en documenten.

Indien u bij inschrijving gebruik maakte van verklaringen op eer, dan zijn deze verklaringen bij toewijzing dus niet meer voldoende om de toewijzingsvolgorde te bepalen.

4.2 BEVOEGD ORGAAN

Het gemeentebestuur van Staden heeft gekozen om dezelfde toewijzingsregels toe te passen als de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen. **De eigenlijke toewijzing van een sociale huurwoning gebeurt door de het college van burgemeester en schepenen.** De verantwoordelijke medewerker van de dienst Welzijn van de gemeente Staden zorgt voor de voorbereiding van de toewijzing van een vrijgekomen sociale woning. Daarbij wordt een voorstel tot gemotiveerde beslissing opgemaakt per afzonderlijke toewijzing en dit tegen het eerstvolgende schepencollege.

4.3 TOEWIJZINGSREGELS – ALGEMENE PRINCIPES

Het schepencollege moet bij de toewijzing achtereenvolgens rekening houden met:

1. De rationele bezetting van de woning
2. De absolute voorrangsregels
3. De optionele voorrangsregels
4. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

4.3.1 DE RATIONELE BEZETTING VAN DE WONING

De rationele bezetting van een woning wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen.

Het aantal personen

- Woningen met 1 slaapkamer kunnen toegewezen worden aan
 - o Alleenstaanden
 - o Samenwonenden zonder kinderen

- Woningen met 2 slaapkamers kunnen toegewezen worden aan
 - o Alleenstaanden of samenwonenden met 1 kind of een andere persoon
 - o Alleenstaanden of samenwonenden met 2 kinderen of andere personen (op voorwaarde dat deze 2 van hetzelfde geslacht zijn)

Fysieke toestand van de personen

Bij de bepaling van de rationele bezetting houdt de gemeente Staden ook rekening met het feit dat de woning geschikt is voor kandidaat-huurders (of een van zijn gezinsleden) met een specifieke fysieke gesteldheid.

Kinderen

Er wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

Gezinshereniging

Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels

4.3.2 DE ABSOLUTE VOORRANGSREGELS

Er wordt absolute voorrang gegeven aan:

- De kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden met een fysieke beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is

De 21 sociale huurwoningen werden destijds niet door gerichte investeringen aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke beperking. Het betreft investeringen in rolstoeltoegankelijkheid, aangepaste badkameruitrusting, enzovoort. Gezien echter de typologie van de woningen kan gesteld worden dat de woningen goed uitgerust zijn om personen met een fysieke handicap of beperking te huisvesten.

- De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de gemeente die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen
- De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de gemeente die verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning. Dit als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, tenzij de gemeente een gemotiveerde afwijking toestaat.
- Die omwille van een beroepsprocedure worden in het gelijk gesteld
- De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning opnieuw moet worden gehuisvest. Dit is als de kandidaat-huurder opnieuw gehuisvest moet worden in de volgende situaties:
 - o Wanneer de gemeente het uitvoeren van de werkzaamheden op zich neemt van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning of waar een conformiteitsattest werd geweigerd én waarvan ze 9 jaar het zakelijk recht heeft of die ze minstens voor negen jaar huurt
 - o Bij de uitvoering van een verrichting in functie van het recht op wonen te realiseren of te bevorderen waar ontruiming noodzakelijk is, is de initiatiefnemer verplicht de bewoners van een woning die toebehoort aan een sociale woonorganisatie of de initiatiefnemer te herhuisvesten
 - o De volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, de vruchtgebruiker en hun bloed- of aanverwanten tot de tweede graad hebben absolute voorrang bij toewijzing van hun woning in kader van het sociaal beheersrecht als ze er woonden

Voor de huurder die door de gemeente opnieuw gehuisvest wordt, geldt de inkomstenvoorwaarde niet

- Die kandidaat huurder die huurder is van een woongelegenheden van de gemeente die niet voldoet aan de rationele bezetting en die wenst te verhuizen naar een woning die wel aan de rationele bezetting voldoet. Deze huurder moet wel steeds onmiddellijk en correct elke wijziging van zijn gezinssamenstelling aan de gemeente gemeld en/of vooraf aangevraagd hebben. In geval van deze voorrang, geldt de inkomensvoorwaarde niet. Voor kandidaat huurders die huurder zijn bij een andere sociale verhuurder geldt deze voorrang niet
- De kandidaat huurder waarbij, op het moment van toewijzing, de gemelde gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden. Er wordt hem een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast
- De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen op de datum waarop dit werd vastgelegd in een proces-verbaal
- De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:
 - o Onbewoonbaar werd verklaard en waarvan de ontruiming noodzakelijk was

- Ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen
- De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan
- De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben. Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring heeft ingeschreven in het register.

De voorrang wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de kennisneming van de akte van onteigening of de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van een minnelijke aankoop, heeft ingeschreven in het register. Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang beantwoordt, kan na de tweede weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

Na goedkeuring van een lokaal toewijzingsreglement door de Vlaamse minister van Wonen worden de hierin opgenomen absolute voorrangsregels van kracht. Een goedgekeurd lokaal toewijzingsreglement wordt toegevoegd als bijlage aan het intern huurreglement.

Als je recht hebt op een absolute prioriteit, maar je ziet de aangeboden woning toch niet zitten, kan u één keer weigeren. U behoudt dan uw recht op een absolute prioriteit. Als u de volgende woning ook niet ziet zitten, behoudt u nog steeds uw absolute prioriteit, maar worden wel 3 minpunten toegekend.

4.3.3 *OPTIONELE VOORRANGSREGELS*

Na toepassing van de absolute voorrangsregels kiest de gemeente Staden ervoor om voor het volledig patrimonium voorrang te verlenen aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner van Staden is of geweest is. Tevens wordt voorrang gegeven aan kandidaat huurders die nog geen huurcontract hebben van onbepaalde tijd met een sociale huisvestingsmaatschappij.

4.3.4 *CHRONISCHE VOLGORDE VAN DE INSCHRIJVINGEN*

Na de rationele bezetting, de absolute en optionele voorrangsregels wordt voorrang gegeven aan de kandidaat huurder die chronologisch eerder is ingeschreven. Dit gebeurt aan de hand van het toegekend dossiernummer zoals hierboven vermeld.

4.4 WEIGERINGSGRONDEN VOOR EEN TOEWIJZING

Het kaderbesluit sociale huur voorziet ook dat de gemeente de toewijzing kan weigeren (art. 22 KSH).

Deze weigering van toewijzing gebeurt voor de kandidaat-huurder die reeds huurder is of geweest is van de gemeente en:

- Van wie de huurovereenkomst werd beëindigd
 - o Wanneer er bij de huurder van de sociale woning ernstige of blijvende tekortkomingen met betrekking tot zijn verplichtingen vastgesteld werden.

Deze verplichtingen zijn:

1° De sociale huurwoning betrekken, in voorkomend geval samen met de toegewezen minderjarige kinderen, waarbij iedere wijziging van personen die de sociale huurwoning op een duurzame wijze bewonen, onmiddellijk aan de gemeente dient gemeld te worden

2° Als huurder in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn

3° De sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving

- Hetzij wanbetaling is vastgesteld en wel voor zover de schulden bij de gemeente op het ogenblik van de toewijzing niet werden afgelost. In afwijking hiervan kan de gemeente, de kandidaat-huurder die in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75 % van de schulden zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de toewijzing niet geweigerd worden.
- In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder. In plaats van de toewijzing te weigeren kan de gemeente de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder. Aan de kandidaat-huurder die om voornoemde redenen een toewijzing geweigerd werd, wordt het aanbod van een nieuwe woning tijdens een periode van maximaal één jaar na datum van de weigering opgeschort. De gemeente is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat huurder te betekenen met vermelding van het verhaalrecht.

4.5 VERSNELDE TOEWIJZING

De gemeente Staden kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels. Deze versnelde toewijzing moet gebaseerd zijn op omstandigheden van sociale aard. De toezichthouder oefent het toezicht uit op het versneld toewijzen. Als blijkt dat de gemeente versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij beslissen dat elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem wordt voorgelegd.

4.5.1 MOGELIJKHEDEN OM VERSNELD TOE TE WIJZEN

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

Om in aanmerking te komen voor een versnelde toewijzing dient de kandidaat-huurder aan volgende criteria te voldoen:

- U moet problemen ervaren op minstens 3 verschillende levensdomeinen (vb. financieel, lichamelijke gezondheid, psychische gezondheid, organisatie huishouden, sociaal-relatieel, maatschappelijke participatie, huisvesting, ...)
- U moet zich akkoord verklaren om begeleidende maatregelen te aanvaarden (vb. budgetbegeleiding, budgetbeheer, thuisbegeleiding, hulp bij tewerkstelling...). Deze begeleiding dient door een sociale actor bevestigd te worden

De sociale dienst van het OCMW van Staden zal in eerste instantie zelf een gericht sociaal onderzoek instellen, rekening houdend met vermelde criteria en een gemotiveerd advies aan de hand van een sociaal verslag voorleggen aan het college van burgemeester en schepenen. Deze zal uiteindelijk beslissen of een afwijking wordt toegestaan of niet. Bij een negatieve beoordeling door het college zal de kandidaat-huurder hiervan schriftelijk in kennis gesteld worden.

Indien het college van burgemeester en schepenen – na aanvraag van de kandidaat-huurder – geen afwijking wil toestaan, is een mogelijkheid tot verhaal voorzien met een aangetekende en gemotiveerde brief, gericht aan de toezichthouder. Ook in dit geval zal het college slechts bereid zijn een afwijking te heroverwegen na een sociaal onderzoek door het OCMW of een andere bevoegde welzijnsorganisatie en na opmaak van een sociaal verslag.

Het OCMW dat ingevolge de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, kan ten behoeve van die dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is.

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan ten behoeve van de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen:

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

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

De gemeente kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, aangeboden worden door de hierboven vernoemde aanvragers of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De

begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn.

Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

4.5.2 WEIGEREN VAN VERSNELDE TOEWIJZING

De gemeente kan het verzoek alleen weigeren als:

- U de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen
- Niet wordt voldaan aan de voorwaarde die betrekking hebben op het voorzien van begeleiding
- De gemeente in het jaar van de aanvraag al 5% toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing
- In het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald

Het voormelde percentage van 5% wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt. De toewijzingen in het kader van de herhuisvesting omwille van renovatie worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het aantal toewijzingen.

De gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, kan samen met het OCMW en de aanvragers afspraken maken over de verdeling van de 5% toewijzingen en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.

5 HUUROVEREENKOMST

5.1 DE ONDERTEKENING VAN DE HUUROVEREENKOMST

5.1.1 WIE ONDERTEKENT DE HUUROVEREENKOMST

De huurovereenkomst wordt ondertekend door de verhuurder en alle meerderjarige personen die de woning (zullen) betrekken. Ondanks het feit dat er maar één referentiehurder is, zijn alle huurders hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft. 'Hoofdelijk en ondeelbaar' betekent dat iedere huurder voor het geheel kan worden aangesproken.

Alleen als de huurovereenkomst wordt gesloten met een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst, moet de minderjarige de huurovereenkomst bij aanvang ondertekenen. In de andere gevallen moet de minderjarige de huurovereenkomst pas ondertekenen op het moment dat ze meerderjarig worden. Alle meerderjarige personen **die na aanvang** de woning duurzaam willen betrekken dienen de huurovereenkomst te ondertekenen. Ze kunnen de woning slechts duurzaam betrekken voor zover ze aan de toelatingsvoorwaarden voldoen (m.u.v. de inkomensvoorwaarde) en de woning hierdoor niet overbezet geraakt. Ook de wettelijke partners dienen hieraan te voldoen.

5.1.2 WAT ALS MEN DE HUUROVEREENKOMST WEIGERT TE ONDERTEKENEN

Het gebeurt dat de kandidaat-huurders na het reageren op de aanbodbrief zich bedenken. Op zich kan men wel goede redenen hebben om alsnog af te zien van het aanbod. Het is daarom belangrijk om zo snel mogelijk de kandidaat-huurder uit te nodigen en samen, voorafgaand aan het ondertekenen van de huurovereenkomst, alle details inzake de woning en de huurovereenkomst grondig door te nemen.

Het is immers logisch dat de kandidaat-huurder eerst alle informatie wil alvorens een aanbod te aanvaarden en zijn handtekening te zetten onder een huurovereenkomst. Het is alvast niet toegelaten om kandidaat-huurders die initieel het aanbod hebben aanvaard maar alsnog weigeren de huurovereenkomst te ondertekenen een administratieve vergoeding aan te rekenen. Als er geen gegronde redenen zijn, zal de kandidaat-huurder een weigering van aanbod krijgen. Bij een tweede ongegronde weigering zal de kandidatuur worden geschrapt.

Indien een meerderjarig gezinslid de huurovereenkomst weigert te ondertekenen dan kan deze de woning niet betrekken. Ook een inwonend kind dat achttien geworden is, moet aan deze verplichting voldoen, wil hij de sociale woning blijven betrekken samen met de andere gezinsleden.

5.2 HUURDERSCATEGORIEËN

We onderscheiden verschillende categorieën van personen die in de sociale huurwoning verblijven, namelijk huurders, bijwoners en logés. Dat verschil is belangrijk. Voor elke groep kunnen de rechten en plichten maar ook de verhouding ten aanzien van de verhuurder, het OCMW, verschillend zijn.

HUURDERS

- Persoonlijk woonrecht
- Woonzekerheid
- Moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
- Worden in rekening gebracht bij de rationele bezetting van de woning
 - ➔ Meeste rechten en plichten
 - ➔ Mogen geen onroerend bezit verwerven om in de sociale huurwoning te kunnen blijven wonen en moeten ook op regelmatige basis bewijzen dat hun inkomen niet te hoog is

DUURZAME BIJWONERS

- Geen persoonlijk woonrecht
- Minder woonzekerheid
- Moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
- Worden in rekening gebracht bij de rationele bezetting van de woning

TIJDELIJKE BIJWONERS OF LOGES

- Geen persoonlijk woonrecht
- Geen woonzekerheid (verblijven slechts tijdelijk)
- Moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
- Worden niet in rekening gebracht bij de rationele bezetting van de woning

Rationele bezetting

De rationele bezetting is de passende bezetting van een woning die het OCMW heeft vastgesteld waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen. Bij het vaststellen van de deze bezetting wordt enkel rekening gehouden met de huurders en duurzame bijwoners en dus niet met de tijdelijke bijwoners en logés.

5.2.1 WIE IS HUURDER?

5.2.1.1 DE REFERENTIEHUURDER

De persoon die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning heeft opgegeven als toekomstig referentiehurder. Bij de aanvang van de huurovereenkomst zal aan de referentiehurder worden gevraagd de huurovereenkomst te ondertekenen. Er kan maar één persoon referentiehurder zijn.

5.2.1.2 ECHTGENOOT, WETTELIJKE SAMENWONER, FEITELIJKE PARTNER

Bij de start van de huurovereenkomst

Deze persoon woont in de sociale huurwoning van bij de start van de huurovereenkomst en ondertekend dus mee het huurcontract.

Tijdens de huurovereenkomst

Deze persoon zal na de start van de huurovereenkomst komen bijwonen. Hij/zij moet samen met de referentiehurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden en het samenwonen mag ook niet leiden tot een overbezette woning. De woning moet ook aangepast zijn aan de fysieke toestand van de echtgenoot of de wettelijke samenwoner.

Een woning is **overbezet** als er meer personen in de woning wonen dan toegelaten is volgens de regels die de Vlaamse Overheid vaststelt. De bezetting van een woning wordt berekend op basis van het aantal woonlokalen en de totale netto-vloeroppervlakte van de woning.

De referentiehurder moet aan het OCMW melden dat zijn/haar echtgenoot/echtgenote van plan is om te komen bijwonen of dat hij/zij van plan is om met een persoon wettelijk te gaan samenwonen in de sociale huurwoning. Dat is nodig omdat het OCMW moet kunnen controleren of de voorwaarden voor het samenwonen in de sociale huurwoning vervuld zijn. Als de toelatingsvoorwaarden vervuld zijn, wordt zijn/haar echtgenoot/echtgenote of de persoon met wie hij/zij wettelijk wil samenwonen automatisch huurder. Hij/zij hoeft de huurovereenkomst niet te ondertekenen. Deze persoon heeft vanaf dan dezelfde rechten en plichten als de oorspronkelijke huurder. Als de toelatingsvoorwaarden niet vervuld zijn, zal hij/zij niet kunnen bijwonen.

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

- Huurder is of huurder is geweest bij het 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, burens of andere medebewoners van dezelfde straat/wijk

5.2.1.3 DE FEITELIJKE PARTNER

Deze persoon is na de start van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komen bijwonen en woont intussen minstens één jaar samen met de referentiehurder. Hij/zij moet voldoen aan een aantal voorwaarden.

Hij/zij bewijst met een verklaring op erewoord bij het begin van het samenwonen aan het OCMW dat hij/zij de feitelijke partner van de referentiehurder is. De referentiehurder moet dat bevestigen. Er kan maar één feitelijke partner zijn.

Als de feitelijke partner een jaar met de huurder heeft samengewoond, kan hij/zij alleen maar in de woning blijven wonen als zij samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Als de toelatingsvoorwaarden vervuld zijn, wordt hij/zij automatisch huurder. Hij/zij hoeft de huurovereenkomst niet te ondertekenen. Als de toelatingsvoorwaarden niet vervuld zijn, zal hij/zij de woning moeten verlaten. De feitelijke partner kan dus één jaar wonen in de sociale huurwoning zonder dat de toelatingsvoorwaarden worden gecontroleerd. Hij/zij is in die periode geen huurder maar een bijwoner.

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

- Huurder is of huurder is geweest bij het 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, burens of andere medebewoners van dezelfde straat/wijk.

5.2.2 WIE IS BIJWONER?

Bijwoners zijn alle andere personen die samen met de referentiehurder in de sociale woning wonen. Zij hebben **geen persoonlijk woonrecht**. Dat wil zeggen dat de bijwoners de woning moeten verlaten als de huurovereenkomst eindigt. Dat kan gebeuren omdat de laatste huurder overlijdt, de huurovereenkomst opzegt of niet meer in de woning woont.

Bijwoners hebben dus minder woonzekerheid dan huurders.

De bijwoners ondertekenen de huurovereenkomst niet. Ze hoeven niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. De huurder moet wel altijd aan het OCMW melden dat er iemand komt bijwonen.

Let wel op! De bijwoning is niet toegelaten als de sociale huurwoning daardoor overbezet is of niet aangepast is aan de fysieke toestand van de bijwoners.

We onderscheiden 2 groepen van bijwoners:

Duurzame bijwoners	Deze personen hebben hun hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning (ze zijn er gedomicilieerd of verblijven er voor langere tijd) en vallen niet onder de categorie "tijdelijke bijwoners"
Tijdelijke bijwoners of logés	Binnen deze categorie onderscheiden we twee subcategorieën: <ul style="list-style-type: none">- Personen die slechts heel tijdelijk in de woning verblijven (bv. een kind van de huurder dat tijdelijk terug thuis komt wonen door een relatiebreuk of een mantelzorger die tijdelijk zorg komt verlenen aan de huurder en zijn eigen woning behoudt)- Personen die nog geen definitieve uitspraak hebben over hun verblijfsstatuut (bv. asielzoekers)

5.2.3 WIE IS LOGÉ?

Logés zijn de personen die in de sociale huurwoning niet bijwonen maar er enkel logeren (bv. een kleinkind bij de grootouders). Dat moet uiteraard niet gemeld worden aan het OCMW.

5.3 TOETREDING TOT EEN LOPENDE HUUROVEREENKOMST

Een persoon kan alleen toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoonbaar dat hij voldoet aan de voorwaarden, met uitzondering van de voorwaarde met betrekking tot het inkomen, en als de toetreding niet leidt tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is. Ook de persoon die wettelijk gaat samenwonen of getrouwd is met een zittende huurder dient hieraan te voldoen.

Personen die niet de intentie hebben de woning duurzaam te betrekken (LAT-relatie, tijdelijke opname zorgfunctie, logies,...) dienen de huurovereenkomst niet te ondertekenen en hebben rechten noch plichten ten aanzien van de sociale woning.

Iedereen die na aanvang van de huurovereenkomst tot de huurovereenkomst toetreedt, moet hiertoe een bijvoegsel ondertekenen die aan de huurovereenkomst wordt toegevoegd.

5.3.1 DE PROEFPERIODE

Tijdens de eerste twee jaar na het sluiten van de huurovereenkomst of het toetreden tot een lopende huurovereenkomst geldt er een proefperiode voor de nieuwe huurder. Dit laat de verhuurder toe om de nieuwe huurders nauwgezet op te volgen en desnoods bij te sturen in het nakomen van hun huurdersverplichtingen.

De proefperiode doet geen afbreuk aan het feit dat de huurovereenkomst in beginsel voor een onbepaalde duur wordt aangegaan. Het arrest van 10 juli 2008 van het Grondwettelijk Hof stelt dat de verhuurder niet gemachtigd is om zonder tussenkomst van een rechter tegen het einde van de proefperiode de huurovereenkomst te ontbinden bij een negatieve evaluatie van de huurder. Niet alleen de initiële ondertekenaars van het huurcontract moeten een proefperiode doorlopen, maar eveneens de personen die later toetreden tot de lopende huurovereenkomst, uitgezonderd de minderjarige kinderen die tot de huurovereenkomst toetreden op het moment dat ze meerderjarig worden.

Iedere huurder moet in principe maar één keer een proefperiode doorlopen. Dit betekent dat als de huurder een nieuwe huurovereenkomst afsluit naar aanleiding van een interne mutatie of een herhuisvesting bij renovatie, er geen proefperiode van toepassing is. Die passage dient dan te worden geschrapt uit de nieuwe huurovereenkomst. Indien de huurder maar gedeeltelijk zijn proefperiode heeft doorlopen, wordt de termijn van het resterende gedeelte overgenomen in de nieuwe huurovereenkomst.

Huurders die op 1 januari 2008 reeds sociale huurder waren, werden vrijgesteld van de proefperiode en dit blijft zo ook bij het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst. Merk hierbij op dat wanneer een sociale huurder de woning verlaat en na een periode terug een sociale huurwoning betreft, hij wel terug een proefperiode dient te doorlopen.

5.4 VERPLICHTINGEN EN KOSTEN OF LASTEN

5.4.1 VOOR DE HUURDER

5.4.1.1 HUURDERSVERPLICHTINGEN

1. Als huurder moet u in de sociale huurwoning uw hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn
2. Als uw echtgenoot of de persoon met wie u wettelijk wilt samenwonen na de start van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen dan moet u samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Zo niet is samenwonen niet toegestaan in uw sociale woning
3. U mag niet toestaan dat uw feitelijke partner na een jaar blijft bijwonen als u samen niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor een sociale huurwoning
4. U mag niet toestaan dat personen in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats vestigen als de woning daardoor overbezet is of als ze onaangepast is aan de fysieke toestand van de bewoners
5. U moet iedere bijwoonst melden aan het OCMW
6. U moet de huurprijs betalen en u moet het OCMW alle informatie geven waar het om vraagt om de huurprijs te kunnen bepalen
7. U moet de onderhouds- en herstellingsklusjes waarvoor u verantwoordelijk bent uitvoeren en de sociale huurwoning onderhouden als een goede huisvader
8. Nadat u een jaar de woning huurt, moet u een basiskennis van het Nederlands hebben
9. U mag geen overmatige hinder veroorzaken voor de burens en de naaste omgeving en u mag de leefbaarheid niet verstoren
10. Als u een begeleidingsovereenkomst met een welzijns- of gezondheidsorganisatie hebt ondertekend, moet u de afspraken uit die overeenkomst naleven

11. U moet instemmen met een verhuizing naar een andere sociale huurwoning in de volgende gevallen:
 - a. Als er renovatie-, aanpassings- of sloopwerken aan de woning nodig zijn waardoor u niet in de woning kunt blijven wonen
 - b. Als u in een overbezette woning woont of in een woning die niet is aangepast aan de fysieke mogelijkheden van de bewoners
 - c. Als de woning wordt verkocht
 - d. Als de sociale huurwoning is aangepast aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap en ze niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft. Het OCMW kan wel een afwijking toestaan
12. U moet toestaan dat de het OCMW op afgesproken tijdstippen de woning bezoekt om te kijken of u uw verplichtingen nakomt en te controleren of er herstellingen nodig zijn

Let op! Voor de bijwoners gelden de huurdersverplichtingen niet. Maar u bent verantwoordelijk voor hen. Als zij bijvoorbeeld overlast veroorzaken of niet bijdragen in de huurprijs waardoor er huurachterstallen ontstaan, kan dat ertoe leiden dat het OCMW de huurovereenkomst opzegt. We willen u 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.

5.4.1.2 KOSTEN, LASTEN, HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD

De volgende kosten en lasten voor het gebruik van de woning zijn voor u:

1. De kosten voor het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie. Hierbij horen ook de kosten voor de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen
2. De kosten voor het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften
3. De kosten voor:
 - a. Het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen en de groenruimten. Hierbij zijn ook de werkingskosten van de verhuurder voor de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal inbegrepen
 - b. Het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnis- lokalen en containers
 - c. Het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, af-voerleidingen en rioleringen
 - d. Ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen
 - e. Het normaal onderhoud en de controle van liften en centrale verwarmingsinstallaties
 - f. Het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwater-installaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen
4. De bezoldiging en sociale bijdragen aan de conciërge of huisbewaarder. Hierbij horen ook de voordelen van alle aard. De bezoldiging wordt door de verhuurder betaald. Vervolgens wordt ze in rekening gebracht bij u
5. De premiekost van de clausule 'af-stand van verhaal op de huurder' en het uitbreiden van het 'verhaal van derden ten voordele van de huurders' in de omnium brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten. Daarbij horen ook de werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van schadedossiers
6. De kosten voor de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schoteltelevisie- of radioantenne

7. De belastingen, heffingen en retributies voor het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting
8. Elke andere kost en last voor het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen
9. De werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van verhuisaanvragen van de huurder. Dat is het geval wanneer je vrijwillig wil verhuizen zonder dat je een beroep kan doen op een voorrang
10. Een maandelijkse vergoeding als er zonnepanelen zijn geplaatst

Berekening

De verhuurder geeft u elk jaar een overzicht van alle kosten en lasten. Dat overzicht omvat minimaal voor elke uitgavenpost:

1. De totale kostprijs die aan de huurders wordt aangerekend voor het afgelopen jaar. Die kostprijs wordt onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen
2. Uw aandeel in die totale kostprijs
3. De al betaalde voorafbetaling en het nog te betalen saldo
4. De voorafbetaling of afbetaling voor het komende jaar

De verhuurder moet u ook zeggen hoe hij die kostprijs berekent. De meest recente jaarlijkse afrekening is de basis voor de maandelijkse voorschotten of afbetaling. De verhuurder kan de voorschotten wijzigen. Dat kan hij doen als hij verwacht dat de kosten of lasten zullen dalen of stijgen.

5.4.1.3 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

U zorgt voor het onderhoud en reiniging van de woning.

Deze huurherstellingen zijn voor u:

1. Kleine herstellingen die staan opgesomd in de lijst als bijlage 3. Let wel: de lijst geeft geen volledig overzicht van alle mogelijke gevallen
2. Herstellingen die nodig zijn door verkeerd gebruik of slecht onderhoud
3. Herstellingen die nodig zijn doordat je een defect of schade niet op tijd aan de verhuurder hebt gemeld (tenzij je kan aantonen dat de verhuurder toch op de hoogte was van de nodige herstellingen)

Wat bij dringende herstellingen?

Normaal kan de verhuurder geen herstellingen uitvoeren aan uw woning zonder uw toestemming. Maar als de woning dringende herstellingen nodig heeft, die niet kunnen wachten tot na het einde van de huur, moet u die toestaan. Ook als ze voor ongemakken zorgen en zelfs als daardoor tijdens de werken een deel van de woning onbruikbaar is. Als de herstellingen meer dan veertig dagen duren, zal de huurprijs verminderd worden evenredig met de duur en de grootte van het ongemak.

5.4.2 VOOR DE VERHUURDER

5.4.2.1 VERHUURDERVERPLICHTINGEN

Het OCMW heeft volgende verplichtingen:

1. Bij het aangaan van de huurovereenkomst aan de huurder de huurprijs en een inschatting van de huurlasten meedelen
2. Een woning die voldoet aan de kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode ter beschikking stellen en ervoor zorgen dat deze woning tijdens de verhuurperiode hieraan blijft voldoen
3. De huurwoning onderhouden zodat ze als sociale huurwoning kan blijven worden verhuurd én de herstellingen uitvoeren of laten uitvoeren waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is
4. Zorgen voor begeleiding en ondersteuning van de huurders

5. Een brandverzekering afsluiten voor de sociale huurwoning met een clausule afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden ten voordele van de huurders

5.4.2.2 KOSTEN, LASTEN, HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD

De kosten en lasten die verbonden zijn aan de eigendom van de woning zijn voor de verhuurder.

1. De kosten voor het berekenen en opvolgen van de maandelijkse voor- afbetalingen en de jaarlijkse afrekeningen van de kosten en lasten.
2. De kosten voor:
 - a. De aanleg van groenruimten
 - b. Grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groen- ruimten (zoals het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen)
 - c. De aankoop, installatie, herstellingen en groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen
3. De belastingen, heffingen en retributies voor het bezit van de woning (zoals de onroerende voorheffing)

In principe zijn alle herstellingen voor de verhuurder, behalve

1. Kleine herstellingen die staan opgesomd in de lijst als bijlage 2 van dit deel van het intern huurreglement
2. Herstellingen die nodig zijn door verkeerd gebruik of slecht onderhoud
3. Herstellingen die nodig zijn doordat je een defect of schade niet op tijd aan de verhuurder hebt gemeld (tenzij u kunt aantonen dat de verhuurder toch op de hoogte was van de nodige herstellingen)

5.5 ONTBINDING EN BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

5.5.1 ALGEMEEN

De huurovereenkomst tussen een sociale huurder en de gemeente wordt in principe gesloten voor onbepaalde duur. De huurovereenkomst kan worden beëindigd door opzeg door de huurder, door de gemeente en door ontbinding van rechtswege.

De opzeggingstermijn of termijn waarbinnen de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden doet geen afbreuk aan de bestaande rechten en de plichten. Zo kan ook tijdens de opzeggingstermijn of termijn waarbinnen de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden wordt, de huurprijs nog herberekend worden.

5.5.2 OPZEG DOOR HUURDER

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet. Zolang de referentiehurder en/of zijn wettelijke partner blijft wonen, is er geen opzeggingstermijn. Enkel voor de laatst overblijvende referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, tenzij hij naar een woonzorgcentrum of een voorziening voor opvang, behandeling en begeleiding van personen met een handicap verhuist. In dat geval bedraagt de opzeggingstermijn slechts een maand.

5.5.3 OPZEG DOOR DE GEMEENTE

De huurovereenkomst kan opgezegd worden door elke huurder en door de gemeente, steeds met een aangetekende brief. De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven. Die opzegging geldt voor alle huurders. In bepaalde gevallen kan de huurovereenkomst ook 'van rechtswege worden ontbonden'.

5.5.3.1 ALS JE NIET LANGER VOLDOET AAN DE ONROERENDE BEZITSVOORWAARDE

1. U hebt in België of in het buitenland een woning of bouwgrond:
 - a. Volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal
 - b. Die volledig of gedeeltelijk door u zelf in vruchtgebruik is gegeven
 - c. Die door uzelf of een andere persoon volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven.
2. U bent zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin u een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond hebt ingebracht.

U kan in volgende gevallen **uitstel** krijgen om aan die onroerende bezits- voorwaarde te voldoen:

1. U verwerft via erfenis of schenking:
 - a. Een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom
 - b. Een woning, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven
 - c. Een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning
 - d. Een bouwgrond, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven

U moet dan een jaar na de verwerving aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. U kunt aan het OCMW vragen om die termijn te verlengen. Daarvoor moet u gegronde redenen hebben. Als u na een jaar of na de verlengde termijn niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde dan wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd met een opzegtermijn van zes maanden.

2. U verwerft via erfenis, schenking of aankoop:
 - a. Een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom
 - b. Een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een bouwgrond

U moet dan na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezits- voorwaarde voldoen. Als u na vijf jaar niet voldoet aan de onroerende bezits- voorwaarde wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd met een opzegtermijn van zes maanden.

Let op! Een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar permanent wonen verboden is, wordt wel toegelaten.

5.5.3.2 ALS JE BLIJVEND OF ERNSTIG TEKORTKOMT AAN UW HUURDERSVERPLICHTINGEN

Als u uw huurdersverplichtingen niet nakomt, kan de verhuurder uw huurovereenkomst opzeggen met een opzegtermijn van drie maanden.

5.5.3.3 ALS JE FOUTE OF ONVOLLEDIGE INFORMATIE HEBT GEGEVEN

Het OCMW kan de huurovereenkomst opzeggen als u foute of onvolledige informatie hebt gegeven en daardoor:

1. Bepaalde voordelen hebt genoten waarop je eigenlijk geen recht had
2. Toegelaten bent tot de sociale huurwoning terwijl je daar geen recht op had

De opzegtermijn daarbij is drie maanden.

5.5.4 VAN RECHTSWEGE ONTBONDEN

Als de laatst overgebleven referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner overlijdt, de huurovereenkomst opzegt of de woning verlaat zonder opzeg, wordt de huurovereenkomst automatisch ontbonden voor de nog overblijvende huurders. De overblijvende huurders mogen dan nog zes maanden in de woning blijven. Op die manier hebben ze nog de tijd om een andere woning te zoeken. Als de laatste huurder toch sneller uit de woning wil, dan kan dit. Hij moet dan wel drie maanden op voorhand aan de gemeente de datum van vertrek doorgeven. Omwille van billijkheidsredenen kan de gemeente beslissen om die ontbindingstermijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar.

Als er geen andere huurders zijn, als de laatst overgebleven referentiehuurder en/of wettelijke of feitelijke partner de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de eerste maand die volgt op de maand waarin de gemeente dat heeft vastgesteld. Als het adres bekend is, brengt de gemeente de huurder onmiddellijk op de hoogte van de mogelijke ontbinding en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

Als een huurder die niet gehuwd is met een andere huurder en de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt.

Als een huurder die gehuwd is met een andere huurder, de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en hij heeft de huurovereenkomst niet opgezegd, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt op voorwaarde dat de overblijvende huurder aantoont dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met bewijsstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de gemeente worden gebracht.

Als het adres bekend is, brengt de gemeente de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van het neerleggen van de bewijsstukken door de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

Als er geen andere huurders zijn op het moment dat de laatst overgebleven referentiehuurder en/of wettelijke of feitelijke partner overlijdt, vindt de ontbinding van de huurovereenkomst plaats op de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden met dien verstande dat de erfgenamen minimaal beschikken over een termijn van vijftien werkdagen na het verzoek om de sociale huurwoning te ontruimen. Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden. Is de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde tijd ontruimd, kan de gemeente zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden.

De huurovereenkomst wordt ook van rechtswege ontbonden als de huurders verhuizen naar een andere sociale huurwoning van de gemeente. In dat geval vindt de ontbinding plaats op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

5.6 BRANDVERZEKERING

De gemeente sluit voor elke woning die ze in eigendom heeft een brandverzekering af, om haar aansprakelijkheid als eigenaar-verhuurder te dekken. Maar ook elke huurder moet verzekerd zijn tegen brand in zijn huurwoning. Dat staat in de huurovereenkomst. Deze brandverzekering dekt de huurdersaansprakelijkheid (= indien er schade ontstaat aan het gebouw door een "fout" van de huurder, moet de huurder deze schade betalen. De brandverzekering dekt deze kosten.

Opgelet: de verzekering met afstand van verhaal die de gemeente afsluit dekt ENKEL de woning, dus NIET de inboedel. De huurder sluit dus best zelf nog een verzekering af voor de inboedel.

5.7 BETALING EN OVERZICHT

De gemeente bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend. De huurlasten worden geboekt op rekeningen van de gemeente die afgescheiden zijn van die van de huuropbrengsten.

5.8 HUURPRIJSBEPALING

Totdat de nieuwe huurprijsberekening van toepassing wordt voor de lokale besturen, blijft de huurprijsberekening gelden zoals beschreven in hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994.

5.8.1 PRINCIPE VAN DE HUURPRIJSBEREKENING

De huurprijs wordt berekend door de basishuurprijs aan te passen in functie van het inkomen en de gezinssamenstelling van de huurder. Dit gebeurt door de basishuurprijs te vermenigvuldigen met een inkomenscoëfficiënt. Het resultaat hiervan is de basis aangepaste huurprijs. Gezinnen met drie of meer personen ten laste komen in aanmerking voor een extra korting die van dit resultaat wordt afgetrokken. Die extra korting dient wel nog te worden verrekend met de vermindering op de onroerende voorheffing die het gezin allicht geniet. Het resultaat van deze bewerkingen noemt men de aangepaste huurprijs.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan enerzijds 1/60ste van het jaarinkomen (dit komt overeen met 20% op maandbasis) en anderzijds de normale huurwaarde, maar kan nooit lager zijn dan de helft van de basishuurprijs. Als 1/60ste van het jaarinkomen lager ligt dan de helft van de basishuurprijs, betaalt de huurder dus toch de helft van de basishuurprijs.

5.9 HUURWAARBORG

Bij het begin van de huurovereenkomst moet u een waarborg stellen. Deze geeft het OCMW een garantie dat het niet met lege handen achterblijft als u uw verplichtingen niet nakomt.

De huurwaarborg gebeurt door een storting op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling.

De gemeente kan instemmen met een gespreide betaling van de waarborg met maandelijkse afbetalingen en dit in onderling overleg. Eenmaal het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt dit bedrag op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder geplaatst.

Bij de bepaling van het bedrag van de huurwaarborg wordt rekening gehouden met: **twee maal** het bedrag van de normale huurwaarde.

De waarborg is gekoppeld aan de huurovereenkomst en wordt slechts vrijgemaakt bij het einde van de huurovereenkomst. Er gebeuren geen tussentijdse terugbetalingen als de oorspronkelijke huurder de woning verlaat en een nakomend huurder in de woning blijft.

Als de huurovereenkomst beëindigd wordt, wordt de waarborg plus de intresten vrijgegeven. Eventuele gemaakte kosten (bv. schade aan de woning) of schulden bij de gemeente (bv. achterstallige huur) worden afgehouden van de waarborg. In principe wordt de waarborg aan de rechthebbende terugbetaald binnen drie maanden na de plaatsbeschrijving van uittreding, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor vastgestelde schade niet haalbaar is.

Als de verrekening van de huurlasten die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen de termijn van drie maanden, kan de gemeente, voor zover de huurder daarmee akkoord gaat, de verrekening doen op basis van een forfaitaire inschatting, die bevrijdend werkt of hij kan de verrekening uitstellen tot op het ogenblik dat hij de algemene jaarlijkse afrekening van de vooraf betaalde kosten heeft gemaakt. In het laatste geval kan de gemeente een deel van de waarborg in reserve houden en betaalt hij binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug aan de huurder.

De gemeente bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, alsook de bewijsstukken.

5.10 PLAATSBESCHRIJVING

De plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt opgemaakt voor de ingenottreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de huurovereenkomst wordt opgemaakt binnen een maand. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en dient tevens geregistreerd te worden. De plaatsbeschrijving wordt door de gemeente gratis opgesteld, tenzij de plaatsbeschrijving gebeurt door een deskundige die door de vrederechter werd aangewezen in het geval er geen overeenstemming is over de plaatsbeschrijving tussen huurder en gemeente. In dat geval draagt elke partij de helft van de kosten.

5.11 DE REGISTRATIE

De gemeente is verplicht de huurovereenkomst te registreren binnen de 2 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst door beide partijen. Ook de huurder kan zijn huurovereenkomst laten registreren indien hij dat wenselijk acht. Voor de huurder is geen registratietermijn bepaald. De registratie dient te gebeuren op het registratiekantoor dat bevoegd is voor de plaats waar het verhuurde onroerende goed gelegen is en is in principe kosteloos. Het is de verhuurder die de eventuele kosten, zoals de boete bij laattijdige registratie, dient te betalen.

Bijvoegsels bij de huurovereenkomst zoals de verwijzing naar de relevante regelgeving of een toetredingsakte dienen niet geregistreerd te worden.

5.12 VERHAAL

Voor de volgende beslissingen van de gemeente kan de kandidaat-huurder of huurder die zich benadeeld acht door die beslissing, met een aangetekende en gemotiveerde brief binnen dertig dagen na de beslissing een beoordeling vragen van de toezichthouder:

- De beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder
- De beslissing om geen afwijking toe te staan
- De beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register
- De beslissing om de toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder te weigeren
- De beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven of een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden
- De beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder te weigeren
- De beslissing, naar aanleiding van een uitdrukkelijk verzoek, om de kandidaat-huurder niet op te nemen in het referentiebestand betreffende de Vlaamse huurpremie
- De beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen

Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing. Bij een toewijzing van andere kandidaat-huurder kan dat tot een jaar nadien.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de gemeente en aan de betrokkene binnen de dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief. In geval van de ontbinding van de huurovereenkomst bezorgt de toezichthouder zijn beoordeling binnen de veertien dagen.

De gemeente betekent zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen de dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de gemeente vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang bij een eerstvolgende toewijzing.

Als er binnen de dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, wordt:

- De afwijking of de versnelde toewijzing toegestaan
- De schrapping ongedaan gemaakt.
- De huurovereenkomst niet ontbonden

De entiteit die bevoegd is inzake het toezicht op de inschrijvingsregisters:

Agentschap Wonen-Vlaanderen
Afdeling Toezicht
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel

5.13 ONDERZOEK NAAR HET VOLDOEN AAN DE VOORWAARDEN EN VERPLICHTINGEN

De referentiepersoon geeft aan de gemeente, door zijn aanvraag tot inschrijving in het register, zijn inschrijving als kandidaat-huurder of zijn huurderschap, de toestemming om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke documenten of gegevens betreffende de in dit besluit gestelde voorwaarden en verplichtingen te verkrijgen, met behoud van de toepassing van de bepalingen van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke

levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, haar uitvoeringsbesluiten en elke andere bepaling tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer, vastgesteld door of krachtens een wet, decreet of besluit.

Voor de uitvoering van de bepalingen van dit besluit doet de gemeente een beroep op informatie die de bevoegde overheden of instellingen of andere OCMW 's hem elektronisch kunnen bezorgen. Als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, wordt de kandidaat-huurder of huurder gevraagd de nodige gegevens te bezorgen

Als via de verkregen informatie van de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders blijkt dat de kandidaat-huurder of huurder niet of niet meer voldoet aan de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit, wordt die vaststelling meegedeeld aan de kandidaat-huurder of huurder die dan binnen een week na de mededeling kan reageren.

De huurder moet elke verwerving volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik van een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw en elke wijziging van de bewonerssamenstelling onmiddellijk aan de gemeente melden.

De gemeente gaat de gezinssamenstelling na op basis van uittreksels of gegevens uit de bevolkingsregisters, uit het Rijksregister van de natuurlijke personen of uit het kruispuntbankregister, vermeld in artikel 4 van de wet van 15 januari 1990 of andere bewijskrachtige documenten of feitelijke gegevens en vaststellingen. Ter bepaling van de gezinssamenstelling kan de gemeente ook alle door het gemeen recht toegestane bewijsmiddelen aanvoeren, met uitzondering van de eed.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren vermeld in dit besluit. Alle elektronische gegevens mogen in dit kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed voor statistische verwerking. De VMSW stelt een veiligheidscoördinator aan die de naleving van de wet ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer controleert en hierover op jaarlijkse basis rapporteert aan de gedelegeerd bestuurder.

5.14 BEPALINGEN VAN TOEPASSING ALS DE SOCIALE HUURWONING HERSTELD/ GERENOVEERD WORDT

Als een sociaal woonproject renovatiewerkzaamheden omvat, informeert de gemeente de bewoners op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs, de waarborg en de eventuele noodzaak van een tijdelijke of definitieve verhuizing.

Als de sociale huurwoning herstellingen nodig heeft die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, duldt de huurder die zonder vergoeding, ongeacht de ongemakken die hij ervan ondervindt, en ook al moet hij gedurende de herstellingen het genot derven van een gedeelte van de woning.

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

De huurder stemt in met een herhuisvesting als de gemeente dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht. De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. De huurder hoeft bij de herhuisvesting niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

De gemeente kan in dit geval afwijken van de toewijzingsregels.

De tijdelijke herhuisvesting kan in een woning van de verhuurder of in een woning van een andere verhuurder. De gemeente zal geen huurders van andere sociale verhuurders opnieuw huisvesten.

Bij een tijdelijke herhuisvesting kan de huurder het aanbod van een woning die voldoet aan de woonkwaliteitsnormen, niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen.

De huurder kan ook tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen. Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning en de waarborgregeling. Als de tijdelijke herhuisvesting plaatsvindt in een sociale huurwoning, mag de te betalen huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden niet hoger liggen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt. Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden is de huurder verplicht om terug te keren naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten. Als dat niet het geval is, verhuist de huurder naar een andere woning van de verhuurder. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen.

Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg. Als de gemeente en de huurder overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel kan bezetten, wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.

Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen. In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

De gemeente zal geen huurders van andere (sociale) verhuurders tijdelijk huisvesten.

6 PRIVACYWETGEVING (WET VAN 8 DECEMBER 1992)

De gemeente hecht veel belang aan de correct en veilige verwerking van persoonsgegevens. Dit wordt gedaan volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (25 mei 2018). Gegevens worden uitsluitend opgevraagd en verwerkt om de efficiënte en de correcte samenstelling van het dossier van (kandidaat)-huurders mogelijk te maken. Om de correcte huurvoorwaarden voor een sociale woning vast te stellen en om na te gaan of deze voorwaarden worden nageleefd.

Indien (kandidaat)-huurders het niet eens zijn met de manier waarop de gemeente de gegevens verwerken, dan kan men zich wenden tot de gegevensbeschermingsautoriteit (Drukpersstraat 35, 1000 Brussel).

7 BIJLAGES

7.1 LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT 65+

Het lokaal toewijzingsreglement 65+ wordt toegevoegd aan het intern huurreglement na goedkeuring van de minister van Wonen.

7.2 KLACHTENPROCEDURE

Waarvoor kan je bij ons terecht?

Het OCMW biedt u een woning aan. Ook wij werken met een wachtlijst. Indien nodig heeft het OCMW u begeleiding als huurder.

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

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

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

Hebt u een probleem?

Signaleer ons meteen uw probleem, mondeling of telefonisch.

OCMW Staden – dienst Welzijn

Ieperstraat 109

8840 Staden

051 70 82 03

welzijn@staden.be

Stelt u een technisch probleem vast in de woning, vermeld dan duidelijk wanneer wij de woning kunnen bezoeken. U krijgt dan meteen info over wanneer we u verder kunnen helpen en we maken er werk van. U verneemt hoe en tegen wanneer we uw probleem gaan aanpakken, wie dit gaat doen en hoe u deze persoon kunt bereiken. Soms kunnen we uw probleem snel oplossen, soms moet u even geduld hebben. Eventueel vragen we om u te ontmoeten zodat we de zaak kunnen bespreken of uw woning kunnen bekijken, zeker als de toestand ervan de wensen overlaat.

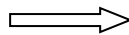
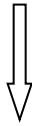
Vindt u de voorgestelde oplossing of de manier waarop u(w) (probleem) werd behandeld niet correct?

Aarzel niet om uw probleem opnieuw te signaleren. U kunt een brief schrijven aan de algemeen directeur, maar u kunt ook bellen of met ons komen praten.

Schrijft u een brief, zet er dan het volgende in:

- Een beknopte omschrijving van het probleem
- Wanneer u dit probleem al hebt gesignaleerd
- De vraag hoe en tegen wanneer het OCMW het probleem kan aanpakken
- Uw eigen voorstellen om uw probleem op te lossen
- Wanneer u te bereiken bent en op welk telefoon- of gsm-nummer

U hebt uw probleem gemeld. U krijgt een seintje van het OCMW



Uw probleem wordt opgelost.

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

Krijgt u geen oplossing of bent u het niet eens met de voorgestelde oplossing?

Overweeg dan om een klacht te formuleren en de klachtenprocedure van het OCMW te starten. De behandeling van uw klacht verloopt dan volgens een vastgelegde procedure.

KLACHTENPROCEDURE

Formuleer uw klacht

Wilt u een klacht indienen, contacteer dan de klachtenbehandelaar, de algemeen directeur, voor een gesprek of schrijf hem/haar een brief. U kunt ook een vertrouwenspersoon meebrengen. Op het indienen van een klacht staat een verjaringstermijn van 1 jaar. U moet dus uw klacht binnen het jaar indienen. Opgelet: klachten kunnen niet anoniem ingediend worden. U moet dus uw identiteit en adres bekend maken.

Hebt u echter een probleem met uw begeleider of adviesverstrekker en wilt u over die persoon een klacht indienen, dan zorgen wij ervoor dat een andere medewerker als klachtenbehandelaar optreedt.

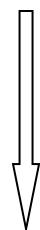
Schrijft u een brief, verwijs dan naar de stappen die u al hebt gezet. Voeg een kopie van eventueel vorige brieven toe. Ook van uw nieuwe brief bewaart u best een kopie.

OCMW Staden
t.a.v. mevrouw Bocher Ellen
Ieperstraat 109
8840 Staden
051 70 82 00

Binnen tien dagen krijgt u bericht dat uw klacht is ontvangen, verneemt u hoe en tegen wanneer we uw probleem aanpakken en wie dit gaat doen.

Ofwel ontvangt u onze beslissing per brief ofwel wordt u uitgenodigd voor een gesprek. Een klacht moet afgehandeld worden binnen de 45 dagen. De klachtenbehandelaar zal zijn beslissing motiveren en die motivatie schriftelijk aan u (de klager) bezorgen. Als u dat wil, kan hij daar ook mondeling nog bijkomende uitleg over geven.

U dient een klacht in bij de adjunct algemeen directeur. U krijgt een seintje van het OCMW



Uw probleem wordt opgelost en je klacht is ingewilligd.

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

Blijft uw klacht zonder gevolg of bent u niet tevreden over het antwoord op uw klacht dan kunt u verder niet meer bij het OCMW terecht maar kan u eventueel terecht bij beroepsinstanties of bij de Vlaamse Ombudsdienst. U kan u hiervoor ook laten adviseren door de Woondienst, een huisvestingsdienst, de huurdersbond, de wetwinkel, ...

Als u zich 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 OCMW zal ontvangen klachten mee opnemen in het jaarverslag.

De Vlaamse Ombudsdienst

De beroepsprocedure bij de Vlaamse Ombudsdienst kunt u pas aangaan als u de vorige stappen hebt afgewerkt. U kunt bij de Ombudsdienst terecht met klachten over de toewijzing van de woning, de manier waarop u behandeld werd, afspraken die niet werden nagekomen, een reactie die erg lang op zich heeft laten wachten, ...

U kan de Vlaamse Ombudsdienst contacteren via:

- Mail: klachten@vlaamseombudsdienst.be
- Tel: 02 552 48 48. Gratis nummer: **0800 240 50**
- Fax: 02 552 48 00
- Per post: **Vlaamse Ombudsdienst
Leuvenseweg 86
1000 Brussel**

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

Wat als u een andere procedure kiest ?

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

- Aan de vrederechter kan u problemen en discussiepunten voorleggen zoals de woningkwaliteit, het huurcontract, de opzegging van het huurcontract of de huurkosten die je worden aangerekend.
- Toezichthouder
 - Wat is een verhaalrecht?*
 - Een (kandidaat-)huurder kan een verhaalprocedure opstarten tegen de beslissing om:
 - o Een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder
 - o Geen versnelde toewijzing toe te staan
 - o Niet het actueel beschikbaar inkomen te hanteren voor controle van het inkomen

- De kandidaat-huurder te schrappen
- Een toewijzing te weigeren
- Hem niet in te schrijven
- Iemand niet te laten toetreden
- De voorkeur inzake ligging, type en maximale huurprijs te weigeren
- De door de kandidaat opgegeven reden voor weigering van een aanbod niet als gegrond te beschouwen

Hoe start u een verhaalprocedure op?

Een verhaal dient u in per aangetekend schrijven bij de toezichthouder binnen een vastgelegde termijn:

- 1 jaar na de beslissing van toewijzing aan een andere kandidaat-huurder
- 30 dagen na kennisgeving van de andere gevallen
- 6 maanden bij het reeds twee maanden uitblijven van een beslissing van de verhuurder na een vraag van de (kandidaat-)huurder

U richt uw verhaal aan:

**De toezichthouder van de afdeling Toezicht
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel**

De toezichthouder oordeelt over de ontvankelijkheid en gegrondheid binnen de 30 dagen en antwoordt aan u en aan het OCMW . Als de toezichthouder het verhaal gegrond verklaart, neemt het OCMW binnen de 30 dagen een nieuwe beslissing en bezorgt die aan toezichthouder en aan u. Als een nieuwe beslissing uitblijft, wordt de oude ongedaan gemaakt of - bij gemiste toewijzing - krijgt u voorrang voor een volgende woning.

Volgt het OCMW de gegronde beoordeling niet?

Dan moet het OCMW daarvoor (nieuwe) argumenten aanbrengen. Als de toezichthouder het niet eens is met de nieuwe beslissing of argumenten dan kan het de nieuwe beslissing vernietigen.

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

7.3 BIJLAGE 3: LIJST MET KLEINE HERSTELLINGEN

Algemene opmerkingen:

- Herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht zijn altijd voor rekening van de verhuurder
- Herstellingen die nodig zijn door foutief gebruik door de huurder zijn altijd voor rekening van de huurder
- Onderhoud en reinigen is altijd voor rekening van de huurder
- Technische installaties die een specifiek onderhoud vragen, zoals domotica, zonneboilers, warmtepompen... moeten worden onderhouden volgens de instructies van de fabrikant. De instructies worden aan de huurder gegeven door de verhuurder
- De huurder is verplicht om de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en door de verhuurder moeten worden uitgevoerd. Als de huurder dat niet doet, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening
- Herstellingen door de huurder moeten altijd vakkundig worden uitgevoerd. Als de huurder onvakkundige herstellingen uitvoert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening

- De herstellingsplicht voor de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn (gebruik van een ladder van een redelijke afmeting, maar niet van een steiger)

De onderstaande lijst is niet-limitatief. Dat betekent dat niet alle mogelijke herstellingen in de lijst zijn opgenomen. Herstellingen die niet op de lijst staan, zijn voor rekening van de huurder of de verhuurder. Het algemene verdelingsprincipe van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt wie verantwoordelijk is voor de herstelling. Van de onderstaande lijst kan altijd afgeweken worden in het voordeel van de huurder.

7.3.1 BUITENZIJDE VAN DE WONING

Afsluiting

Loskomende elementen vastzetten en oliën van sloten

(Voor)tuin

Bomen en struiken snoeien volgens de regels van de kunst Grasperk maaien en verticuteren Voorkomen dat buitenkranen, waterbekkens, fonteinen... bevriezen

Balkon/terras

Voorkomen dat de afvoer verstopt

Brievenbus

Hengsels en sloten oliën Sleutels vervangen bij verlies
--

Ramen

Glas <ul style="list-style-type: none"> - Gebroken glas vervangen - Ontbrekende stopverf en silicone vervangen
Raamkader <ul style="list-style-type: none"> - Afvoerkanaal voor condensatie vrijhouden - Verluchttingsroosters of -systemen vrijhouden - Hengsels en sloten oliën - Scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën - Schrammen bijwerken
Rolluiken <ul style="list-style-type: none"> - Zorgen voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken - Rolluiklint vervangen indien nodig - Smeren

Deuren

Scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën Sleutels vervangen bij verlies Batterijen van de bel, parlofoon, videofoon of beveiligingssysteem vervangen
--

Garagepoort

Zorgen voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken Gleuven oliën Batterijen van de afstandsbediening vervangen Sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies

Dak

Dakgoot en afvoerpijp

- Dode bladeren verwijderen om te voorkomen dat ze verstoppem

Schouwen

- Periodiek vegen van de schoorsteen (zie ook 'verwarming/warm water')

Extensieve groendaken

- Periodiek onderhoud (spontaan gegroeide planten verwijderen, bijmesten,...)

Extensieve groendaken zijn groendaken bestaande uit mossen, vetplanten en grassen. Zij hebben een minimaal onderhoud nodig. Het is niet de bedoeling dat een extensief groendak betreden wordt, behalve voor het onderhoud.

Lichtkoepels

Hengsels en sloten oliën

Scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

Regenwaterput en septische put

Ruimen indien nodig

7.3.2 BINNENZIJDE VAN DE WONING

Lokalen

Muren/plafonds

- Nagels, krammen en vijzen verwijderen en de schade herstellen
- Schade door onvoldoende ventilating herstellen (als er voldoende ventilatingmogelijkheden voorhanden zijn)
- Het schilderwerk in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen... verwijderen en schade aan de muur (putten, gaten...) herstellen). De huurder is niet verantwoordelijk voor kleurverschil door meubels of kaders. De huurder moet herschilderen als hij moeilijk overschilderbare kleuren heeft gekozen.
- Het behangpapier in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen... verwijderen). De huurder is niet verantwoordelijk voor kleurverschil door meubels of kaders. De huurder moet opnieuw behangen als hij onredelijke kleuren heeft gekozen.

Binnendeuren

- Scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- Sleutels vervangen bij verlies

Parketvloer

- Plasteren mag niet zonder de toestemming van de verhuurder
- De huurder is niet verantwoordelijk voor kleurverschil door meubels of kaders.

Ventilating(-s rooster)

- Niet afdekken

Trap

Loskomende leuning of balustrade vastzetten, tenzij de leuning of balustrade moet vervangen worden.

Technische installaties

Elektriciteit

- Zekeringkast: defecte zekeringen vervangen
- Stopcontacten: niet behoorlijk werkende stopcontacten vervangen

- Verlichting: niet behoorlijk werkende schakelaars vervangen
- Verlichting: elektriciteitsdraden van het lichtpunt afscherpen met klemmen als ze niet gebruikt worden
- Verlichting: wachtdraden niet inkorten
- Zonneboiler/warmtepomp: periodiek laten nakijken
- Zonneboiler/warmtepomp: specifieke onderdelen reinigen en werkingsvloeistof bijvullen of vervangen

Verwarming/warm water/airco-installatie

- (centrale) Verwarmingsketel/waterverwarmer: periodiek laten reinigen volgens de relevante regelgeving
- (centrale) Verwarmingsketel/waterverwarmer: ontkalken en gasmonden en kranen reinigen
- Radiatoren/convectoren: radiatorcrans regelmatig gebruiken
- Radiatoren/convectoren: ontluichten
- Airco-installatie/ventilatiesystemen: periodiek laten nakijken
- Airco-installatie/ventilatiesystemen: filter reinigen en koelvloeistof bijvullen of vervangen

Rookmelders/branddetectiesysteem/beveiligingssysteem

- Batterijen rookmelders vervangen
- Brandblusapparaten periodiek laten nakijken
- Beveiligingssysteem periodiek laten nakijken

Leidingen

- Waterleidingen: voorkomen dat waterleidingen bevriezen
- Riolering, afvoerbuizen en sifons (waterslot): voorkomen dat ze verstopen

Sanitair

Bad/douche/lavabo(meubel)

- Kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- Lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden
- Ontbrekende silicone tussen bad/douche/lavabo en de muur vervangen

Toilet

- Bij lekkend toilet: vlotter vervangen, tenzij die niet toegankelijk is
- Trekkoord en hendel vervangen
- Scharnieren en vijzen van toiletbril en deksel vastschroeven
- Ontbrekende silicone tussen toilet en muur of vloer vervangen
- Voorkomen dat het toilet verstopt

Keuken

Gootsteen

- Kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- Voorkomen dat gootsteen verstopt
- Lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden
- Ontbrekende silicone tussen gootsteen en de muur vervangen

Fornuis

- Gasdarm van het fornuis vervangen bij vervaldatum als het fornuis geplaatst is door de huurder

Dampkap

- Filter en lampen vervangen

Ongedierte

Ongedierte bestrijden, tenzij het al aanwezig was bij de aanvang van de huur