

INTERN HUURREGLEMENT – OCMW LENDELEDE– VERSIE 01.10.2021

Deel I: Algemeen

1.1 Wettelijke basis van het intern huurreglement

Het intern huurreglement dat gestemd werd door de OCMW Raad van .. september 2021, is openbaar en kan bijgevolg door iedereen worden opgevraagd. Het werd opgemaakt volgens het Kaderbesluit sociale huur (KSH) van 12 oktober 2007 en latere wijzigingen, het Ministerieel Besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders en het Ministerieel Besluit van 2 december 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid. Aanpassingen zijn gebeurd conform boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

1.2 Toepassingsgebied

Dit huurreglement wordt enkel toegepast voor de 16 sociale huurappartementen met telkens 2 slaapkamers en met garages waarvoor het OCMW van Lendeledede subsidies heeft ontvangen via de VMSW. Deze appartementen zijn allen gelegen aan de Izegemsestraat 2 en 4 te Lendeledede. De andere woningen die verhuurd worden door het OCMW van Lendeledede ressorteren onder de private huurwet.

Deel II: Inschrijving

2.1 Inschrijvingsvoorwaarden volgens het sociaal huurbesluit

Het overzicht, zoals hierna weergegeven, is louter en alleen voor het informatieve doel van de kandidaat-huurder zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden; noch ten voordele, noch ten nadele.

Bij deze wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van het hoger vernoemde Kaderbesluit sociale huur (KSH) van 12 oktober 2007 en latere wijzigingen en naar het hoger vernoemde M.B. dd 30/07/2008 en dd 2/12/2013.

Algemeen:

Om in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huurwoning, moet een kandidaat-huurder eerst opgenomen worden in het inschrijvingsregister (wachtlIJst). Hiervoor moet de kandidaat-huurder voldoen aan **onderstaande voorwaarden** die in de meeste gevallen, gestaafd moeten worden met bepaalde documenten. Soms moet de kandidaat-huurder zelf zorgen voor die documenten, soms kan het OCMW die opvragen bij de bevoegde overheden en instellingen. Door zich in te schrijven geeft de kandidaat-huurder de toestemming aan het OCMW om die bewijsstukken op te vragen.

Inschrijvingsvoorwaarden

Een persoon die zich (mee) wil inschrijven voor een sociale huurwoning, een persoon die een sociale huurwoning wil toegewezen worden of een persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst, dient te voldoen aan een aantal voorwaarden.

Het is de toekomstige 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 de sociale woning mee gaat bewonen, die beschouwd worden als kandidaat-huurders en bijgevolg aan de onderstaande voorwaarden moeten voldoen.

Leeftijdsvoorwaarde:

De kandidaat-hurder is een meerderjarige persoon, een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW.

Verblijfsvoorwaarde:

De kandidaat-huurders zijn ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister, of zijn ingeschreven op een referentie-adres.

Inkomensvoorwaarde:

Het inkomen van de kandidaat-huurders mag niet te hoog zijn. Met inkomen wordt bedoeld het gezamenlijk belastbaar inkomen, afzonderlijke belastbare inkomsten, IVT, leefloon en van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Enkel het inkomen van de toekomstige referentiehurder en zijn of haar partner (gehuwde of feitelijke) of wettelijke samenwoner die mee de woning gaan bewonen, telt mee.

Er wordt gekeken naar het inkomen van het meest recente jaar (max. 3 jaar oud) waarvoor een aanslagbiljet beschikbaar is. Binnen één gezin zijn verschillende inkomensjaren mogelijk maar ze worden allen geïndexeerd naar het huidige jaar.

Als de inkomensgrens overschreden wordt of als niemand een inkomen heeft, dan wordt er gekeken naar het huidig inkomen.

Het totale geïndexeerde gezinsinkomen in het referentiejaar mag in 2021 niet hoger zijn dan:

- 25.557,00 € voor alleenstaanden zonder personen ten laste
- 27.698,00 € voor een alleenstaande persoon met een handicap
- 38.355,00 €, vermeerderd met 2.143,00 € per persoon ten laste, voor anderen

Onroerende bezitsvoorwaarde

Een kandidaat-hurder mag geen woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in binnen- of buitenland:

- In volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebben
- In erfpacht, opstal of vruchtgebruik geven
- In een vennootschap hebben

Er zijn een paar uitzonderingen mogelijk:

- De woning is onbewoonbaar of ongeschikt verklaard. Dit gebeurde maximaal twee maanden voor jouw inschrijving.
- De woning is onaangepast aan je fysieke beperking (erkende handicap)
- De kandidaat-huurder heeft een fysieke beperking en komt in aanmerking voor een ADL-woning.
- De kandidaat-huurder heeft een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet mag (zoals een campingverblijf).
- De kandidaat-huurder verliest het beheer van zijn woning door een collectieve schuldenregeling of een faillissement.
- De kandidaat-huurder heeft een eigendom met een (ex-)partner die de woning mee gaat bewonen.
- De kandidaat-huurder heeft een woning of bouwgrond gedeeltelijk in eigendom(srecht) kosteloos verworven bijvoorbeeld via een erfenis of schenking.

Taalkennisverplichting als toekomstige huurder

Eén jaar nadat de kandidaat huurder wordt, zal die en/of diens echtgenoot, wettelijk samenwoner of feitelijke partner over een basistaalvaardigheid Nederlands moeten beschikken, tenzij men is vrijgesteld.

De kandidaat-huurder en/of diens partner voldoet aan die toekomstige verplichting bij inschrijving of toelating:

- als het voor ons al manifest vaststaat dat hij/zij over de basistaalvaardigheid Nederlands beschikt
- of wanneer wij op basis van een sneltest vaststellen dat hij/zij beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands.

Zo niet, zullen wij via de elektronische gegevens van de Kruispuntbank Inburgering nagaan hij/zij voldoet aan de toekomstige huurdersverplichting.

Als er geen bewijzen zijn én er is geen vrijstelling of uitstelregeling, moet men dat zelf aantonen.

Indien de kandidaat-huurder of diens partner nog geen basistaalvaardigheid Nederlands heeft, wordt men aangeraden om zo snel mogelijk contact op te nemen met het Agentschap Integratie en Inburgering:

Antwerpen, Carnotstraat 110, 2060 Antwerpen, 03/338 70 11

Limburg, H-Blok – 2^e verdieping, Universiteitslaan 3, 3500 Hasselt, 011/30 56 00

Vlaams-Brabant, Monseigneur Ladeuzeplein 17, 3000 Leuven, 016/47 43 11

Oost-Vlaanderen, Elfjulistraat 39C, 9000 Gent, 09/321 86 00

West-Vlaanderen, President Kennedypark 30, 8500 Kortrijk, 056/74 21 50

2.2 Inschrijvingsregister

1) Algemeen:

Het OCMW 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.

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, maximale huurprijs en gezinssamenstelling te wijzigen.

2.3 Informatieplicht van het OCMW tijdens de inschrijving

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

1. de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;
2. de toewijzingsregels;
3. informatie over de types van woning die door de kandidaat-huurder rationeel bezet kunnen worden;
4. 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;
5. 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;
6. de regel dat als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, de kandidaat-huurder dat moet melden en dat de rationele bezetting in voorkomend geval wordt aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging;
7. de taalkennisverplichting en de contactgegevens van de organisaties belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid (het Agentschap Integratie en Inburgering, het gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap Integratie in Antwerpen en Gent en het Huis van het Nederlands in Brussel). Dat is niet nodig als de verhuurder vaststelt dat de kandidaat-huurder manifest beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, of als dat blijkt uit de sneltest die de verhuurder afneemt of als dat blijkt uit de raadpleging van de Kruispuntbank Inburgering. De verhuurder meldt binnen zeven werkdagen na de inschrijving de identiteitsgegevens van de kandidaat-huurders die niet beschikken over de

basistaalvaardigheid Nederlands, aan de organisatie belast met de uitvoering van de het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid. Die melding gebeurt via de Kruispuntbank Inburgering;

8. het feit dat de kandidaat -huurder de mogelijkheid heeft om zijn kandidatuur door de verhuurder te laten bezorgen aan de andere verhuurders die in die gemeente en in de aangrenzende gemeenten actief zijn.

De verhuurder bezorgt op het ogenblik van inschrijving ook een document waarin een uitgebreide privacyverklaring is opgenomen waarin de rechten van de betrokkene, zijn opgenomen.

2.4 Keuze van de inschrijving

Het OCMW van Lendelede biedt 16 gelijkaardige appartementen met garages aan met telkens 2 slaapkamers en dit verspreidt over 2 blokken. Elke blok bevat 4 niveaus (waarvan 1 op het gelijkvloers) met telkens 2 appartementen per niveau die al dan niet naar de straat gericht zijn.

Het inschrijvingsformulier bevat de verschillende keuzemogelijkheden waarvoor de kandidaat kan opteren en dit rekening houdend met de gezinssamenstelling (rationele bezetting) die wel voor alle aangeboden appartementen gelijk is aan 1 tot 4 personen. Doordat alle appartementen gelijk zijn in oppervlakte en indeling zal zowel de huurprijs als de (vaste) huurlasten van allen gelijk zijn.

De kandidaat huurder heeft dus enkel de mogelijkheid tot keuze van de ligging van het appartement in functie van het niveau waarvoor hij zich wil inschrijven. De kandidaat-huurder kan enkel zijn voorkeur wijzigen op het moment van actualisering van het inschrijvingenregister of omwille van gegronde redenen die te maken hebben 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.

2.5 Inschrijvingsbewijs

De kandidaat-huurder ontvangt een inschrijvingsbewijs, waarin het volgende wordt vermeld :

1. de inschrijvingsdatum;
2. het inschrijvingsnummer;
3. de woningvoorkeur;
4. de dagen en uren waarop de schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ter inzage ligt;
5. de vermelding van het eventuele verzoek om zijn inschrijving door te sturen aan andere verhuurders die in de gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn;
6. de melding van het verhaalrecht en het klachtrecht;
7. de omschrijving van de schrappingsgronden;
8. de melding dat de verhuurder overeenkomstig de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams

- niveau verder zijn of worden gespecificeerd, de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit verkrijgt;
9. de melding dat als de kandidaat-huurder na de inschrijving een aanvraag tot gezinshereniging indient waarvoor er nog geen intentie was op het moment van inschrijving, hij de verhuurder daarvan op de hoogte moet brengen;
 10. in voorkomend geval de melding dat de taalkennisverplichting moet voldoen zijn 1 jaar nadat men huurder is geworden;
 11. in voorkomend geval de contactgegevens van de organisaties belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid (het Agentschap Integratie en Inburgering, het gemeenschappelijk verzelfstandigend agentschap Integratie en Antwerpen en Gent en het Huis van het Nederlands in Brussel);
 12. de contactgegevens van de entiteit die bevoegd is inzake toezicht;
 13. de wijze van bekendmaking van het intern huurreglement.

2.6 Schraping of splitsing van een kandidatuur

1) Schraping van een kandidatuur:

De kandidaat-huurder zal in de volgende gevallen geschrapt worden uit het inschrijvingsregister:

Bij toewijzing:

1. Als de kandidaat-huurder een woning die hem aangeboden wordt, heeft aanvaard.
2. Als bij de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.
3. De kandidaat-huurder weigert een tweede maal een valabel aanbod.
4. De kandidaat-huurder reageert een tweede maal niet bij een valabel aanbod.

Bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde tussen de eerste weigering of niet-reageren en het volgende aanbod een periode is verlopen van minimum 3 maanden. Het OCMW moet bij het aanbod van de volgende woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren.

Tijdens de periode van drie maanden, tussen twee aanbiedingen als hier vermeld, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet reageren wordt de kandidaat-huurder door het OCMW op dat recht gewezen.

Wordt de mogelijkheid tot schraping uitgevoerd volgens dit artikel, dan wordt deze schrappingsgrond vermeld in het inschrijvingsbewijs.

Als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij het OCMW verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de deze schrappingsgrond.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij het OCMW verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. De kandidaten zullen dan tijdens de aangegeven periode niet gecontacteerd worden teneinde het aantal weigeringen te beperken.

De Burgemeester zal in overleg met de Algemeen Directeur en het hoofd van de sociale dienst beslissen of de aangebrachte redenen voldoende gegrond zijn en desgevallend het verzoek tot niet-toewijzing ter goedkeuring voorleggen aan het Vast Bureau.

Bij actualisering:

5. Als bij de actualisatie blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde zoals hiervoor vermeld.
6. De kandidaat-huurder reageert niet (op tijd).

Bij fraude:

7. Als de kandidaat-huurder ter kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens heeft afgelegd of gegeven.

Op verzoek van de kandidaat-huurder

8. Als de kandidaat-huurder het OCMW daar schriftelijk om verzoekt.

Bij het onbestelbaar terugkeren van de brief

9. Het OCMW kan beslissen om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister als een brief onbestelbaar terugkeert bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat hij de brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

De kandidaat-huurder wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de schrapping behalve indien hij geschrapt wordt omwille van het onbestelbaar terugkeren van een brief.

1) Splitsing 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.

DEEL III: Actualisatieprocedure

Het register wordt in elk oneven jaar geactualiseerd door de verhuurder.

3.1 De gegevens die geactualiseerd worden

Bij een actualisatie zullen onderstaande aspecten gecontroleerd worden:

- 1° Voldoet de kandidaat-huurder nog aan de inkomstenvoorwaarde?
- 2° Controle identificatiegegevens: beroep, adres, gezinssamenstelling, telefoonnummer, invaliditeit ...
- 3° De kandidaat-huurders krijgen de mogelijkheid om hun keuze te wijzigen

De andere inschrijvingsvoorwaarden hoeven niet gecontroleerd worden. Deze worden afgetoetst op het moment van de toewijzing.

3.2 Wie wordt geactualiseerd

Alle kandidaten ingeschreven tot en met 31 oktober voorafgaand aan het actualisatiejaar (actualisatie 2021: kandidaten tot en met 31 oktober 2020)

3.3 Verloop van de actualisatie

De verhuurder verstuurt een brief aan zijn kandidaat-huurders eind december voorafgaand aan het actualisatiejaar naar het adres dat de kandidaat heeft opgegeven. Het besluit van de Vlaamse Regering (BVR) van 4 juni 2021 verschuift de 'verplichte' tweejaarlijkse actualisatie in het oneven jaar 2021 naar het jaar 2022.

Als er geen adres gekend is, wordt de brief naar het domicilieadres van de referentie-kandidaat verstuurd. De brief zal onderstaande informatie bevatten:

- 1° informatie betreffende het inkomen;
- 2° gezinssamenstelling volgens inschrijving;
- 3° mogelijkheid om de keuze aan te passen op kantoor in samenspraak met de verhuurder;
- 4° schrappingsgrond als kandidaat-huurder niet reageert of het inkomen te hoog ligt.

Nagaan inkomen van kandidaat-huurder

Het referentie-inkomen van de kandidaat-huurder zal worden afgetoetst aan de inkomensgrens. Het referentie-inkomen is het inkomen ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft (max. drie jaar voorafgaand aan actualisatie) en moet door de verhuurder opgevraagd worden bij de FOD Financiën. Als de verhuurder via deze weg geen afdoende informatie verkregen heeft, zal de kandidaat zelf de noodzakelijke gegevens moeten aanleveren.

Als uit de verkregen informatie blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de voorwaarde, wordt hem schriftelijk meegedeeld dat hij enkel ingeschreven kan blijven met zijn gezin als hij binnen de vijftien werkdagen aantoont dat het huidig inkomen wel onder de inkomensgrens valt. De verhuurder vermeldt dit op de eerste actualisatiebrief.

Nagaan van de gezinssamenstelling van de kandidaat-huurder

Als verhuurder geven wij een voorstelling van de huidige gezinssamenstelling zoals gekend op het moment van inschrijving.

Als de opgegeven gezinssamenstelling niet overeenkomt met de werkelijke gezinssamenstelling, moet de kandidaat-huurder de correcte gezinssamenstelling doorgeven.

Wijziging van de voorkeur van de kandidaat-huurder

De kandidaat-huurder krijgt tijdens de actualisatie de kans om zijn keuze te wijzigen. Dit kan alleen door een afspraak te maken bij de verhuurder. Indien dit niet in samenspraak is met de verhuurder, kan de keuze niet gewijzigd worden.

De termijn waarbinnen de kandidaat-huurder dient te reageren

De kandidaat-huurder moet reageren tegen uiterlijk de laatste dag van de maand die volgt op de postdatum van de actualisatiebrief. De verhuurder verstuurt steeds de brieven in december voorafgaand aan de actualisatie. De kandidaat-huurder moet reageren tegen het eind van januari met:

- 1° bevestigen inkomen en gezinssamenstelling;
- 2° bevestiging van het behoud van de keuze;
- 3° wijziging van de keuze (afpraak met de verhuurder).

Als de kandidaat-huurder niet reageert, zal de verhuurder een herinneringsbrief versturen. De kandidaat-huurder dient te reageren binnen de 15 kalenderdagen volgend op de postdatum van de herinneringsbrief.

Als er geen reactie komt op de herinneringsbrief, wordt de kandidaatstelling geschrapt. De verhuurder verstuurt een melding van schrapping met het verhaalrecht ingesloten in de brief.

Als de brief onbestelbaar terugkeert, zal de verhuurder de kandidaatstelling schrappen.

3.4 Verwerking van de geactualiseerde gegevens

Uiterlijk op 30 april van het jaar dat er geactualiseerd wordt, moet de verhuurder de gegevens die hij heeft verkregen bij de actualisering verwerken in het inschrijvingsregister.

IV. Toewijzing

4.1 Toelatingsvoorwaarden

Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld hiervoor.

In de volgende gevallen wordt de echtgenoot van de kandidaat-huurder niet mee in aanmerking genomen voor het aftoetsen van de toelatingsvoorwaarden:

- 1° als er een vordering tot echtscheiding is ingesteld;
- 2° als er gegronde redenen worden aangevoerd voor het niet instellen van een vordering tot echtscheiding;
- 3° als er een vermoeden van afwezigheid als vermeld in artikel 112 van het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld.

Als de uitzonderingsgevallen met betrekking tot de eigendomsvoorwaarde van toepassing zijn, moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning de woning vervreemden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij het OCMW verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

4.2 Bevoegd orgaan

Het OCMW van Lendeledede heeft gekozen om dezelfde toewijzingsregels toe te passen als de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit is volgens artikel 18,19 en 20 van het Kaderbesluit Sociale Huur. **De eigenlijke toewijzing van een sociaal huurappartement gebeurt door het Vast Bureau.**

De verantwoordelijke maatschappelijk assistent van het OCMW van Lendeledede zorgt voor de voorbereiding van de toewijzing van een vrijgekomen sociaal appartement. Daarbij wordt een voorstel tot gemotiveerde beslissing opgemaakt per afzonderlijke toewijzing en dit tegen het eerstvolgende Vast Bureau.

4.3 Toewijzingsregels – algemene principes

Artikelen 18,19 en 20 van het kaderbesluit sociale huur leggen de toewijzingsregels voor de sociale woonegelegenheden vast. Het Vast Bureau moet bij de toewijzing dan ook achtereenvolgens rekening houden met:

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

1) De rationale bezetting van de woning:

De rationale 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: Alle huidige sociale huurappartementen van het OCMW van Lendeledede hebben 2 slaapkamers waardoor deze kunnen toegewezen worden aan: Alleenstaanden of samenwonenden zonder kinderen, Alleenstaanden of samenwonenden met 1 kind of een andere persoon, 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 rationale bezetting rekening houdt het OCMW van Lendeledede ook rekening met het feit dat de woning geschikt is voor kandidaat-huurders (of een van zijn gezinsleden) met een specifieke fysieke gesteldheid. Hiermee wordt gealludeerd op de absolute voorrangsregel waarbij woningen specifiek worden toegewezen aan kandidaat-huurders van wie de woning aangepast is aan de fysieke handicap, dan wel fysieke beperking van de kandidaat-huurder. Alle huidige sociale huurappartementen zijn namelijk door gerichte investeringen aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking. Het betreft investeringen in rolstoeltoegankelijkheid, aangepaste badkameruitrusting, enzovoort.

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.

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

2) De absolute voorrangsregels

Er wordt absolute voorrang gegeven aan:

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

Alle 16 sociale huurappartementen zijn door gerichte investeringen aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking. Het betreft investeringen in rolstoeltoegankelijkheid, aangepaste badkameruitrusting, enzovoort. Daarom kan er aan

personen met een motorische handicap of fysieke beperking voorrang gegeven worden bij de toewijzing.

De 16 sociale huurappartementen zullen dan ook bij voorrang toegewezen worden aan kandidaat huurders of één van zijn gezinsleden:

- die een moeilijkheid hebben inzake motoriek of die een zekere invaliditeit hebben. Dit dient bewezen te worden met een Algemeen Attest erkenning van een handicap van de FOD Sociale Zekerheid.
 - die een zekere fysieke beperking hebben. Dit dient bewezen te worden aan de hand van een doktersattest (een gemotiveerd geneeskundig attest van een specialist-geneesheer).
- 2) de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale woning, en die overeenkomstig artikel 18, §2, tweede lid, 26, 60, §3 en 90, §1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode opnieuw moet worden gehuisvest;
 - 3) De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting; en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;
 - 4) De kandidaat-huurder die een woning werd toegewezen aangepast aan een geplande gezinshereniging, maar waarvan de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en bijgevolg deze te grote woning niet kon toegewezen worden, heeft voorrang voor een aangepaste kleinere woongelegenheid;
 - 5) De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, op de datum waarop dat overeenkomstig artikel 20, §2, eerste lid van de Vlaamse Wooncode in een proces-verbaal werd vastgesteld;
 - 6) De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:
 - a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
 - b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar is, of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten heeft gescoord;
 - 7) De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop; die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan;
 - 8) De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Wat betreft 5), 6) en 7) gelden enkele bijkomende voorwaarden:

* een woning, onroerend goed of kamer kan slechts één maal aanleiding geven tot bovenvermelde voorrang;

* de kandidaat-huurder moet de woning, het onroerend goed of de kamer sedert minstens zes maanden bewoond hebben;

* de kandidaat-huurder moet zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal, de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring of de kennisneming van de akte van onteigening of de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van minnelijke aankoop, laten inschrijven in het inschrijvingsregister.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 3° 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 hierboven vermeld als 5° of 6° 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.

3) Optionele voorrangsregels

Na toepassing van de absolute voorrangsregels kiest het OCMW van Lendeledede 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 Lendeledede is of geweest is.

Tevens wordt voorrang gegeven aan kandidaat huurders die nog geen huurcontract hebben van onbepaalde tijd met een sociale huisvestingsmaatschappij.

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 het OCMW de toewijzing kan weigeren (art. 22 KSH).

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

- van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 98 § 3, 2°, van de Vlaamse Wooncode, namelijk:

- wanneer er bij de huurder van de sociale woning ernstige of blijvende tekortkomingen met betrekking tot zijn verplichtingen vastgesteld werden. Een inbreuk op de bepalingen van artikel 92 § 3, eerste lid, 1°, 2° en 9° van de Wooncode wordt ondermeer gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.

Deze verplichtingen zijn:

- a) 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 het OCMW dient gemeld te worden;

- b) Als huurder in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;
- c) 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 het OCMW op het ogenblik van de toewijzing niet werden afgelost. In afwijking hiervan kan de OCMW, 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 het OCMW 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 het OCMW 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 door het OCMW, wordt het aanbod van een nieuwe woning tijdens een periode van maximaal één jaar na datum van de weigering opgeschort.

Het OCMW 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, vermeld in artikel 30 van het kaderbesluit sociale huur.

Deel V: Wijze van bezichtigen bij woningaanbod

Indien de kandidaat-huurder het aangeboden appartement wenst te bezoeken, kan hij hiervoor contact opnemen met de sociale dienst van het OCMW. De sociale dienst maakt een afspraak met de eventuele vertrekkende huurder zodat de kandidaat-huurder het appartement kan bezichtigen.

Deel VI: Huurovereenkomst

6.1 Algemeen:

Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 introduceerde vanaf 1 maart 2017 de typehuurovereenkomsten voor bepaalde duur (9 jaar). Het decreet van 29 maart 2019 (inwerkingtreding vanaf 1 januari 2020) bepaalt dat de inhoud van de huurovereenkomst wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke.

- De identiteit van de verhuurder en de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst;
- Het adres en de aanwijzing van alle ruimtes die voorwerp zijn van de verhuur;
- De basishuurprijs, de reële huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst en de wijze waarop de huurprijs moet betaald worden;
- Het bedrag van de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op het leveren van diensten of leveringen aan de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst;
- Het bedrag van de waarborg;
- Indien van toepassing, de vermelding van het reglement van inwendige orde;
- Een verwijzing naar de toelichting op maat.

De verhuurder bezorgt de toelichting op maat aan de huurder bij de ondertekening van de huurovereenkomst. De toelichting bevat informatie over onder meer volgende elementen:

- De verplichtingen van de verhuurder en huurder;
- De plaatsbeschrijving;
- De duur van de overeenkomst;
- De huurprijsberekening en huurprijsherziening;
- De kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder;
- De mogelijkheden inzake vermindering van de onroerende voorheffing voor huurders;
- De waarborg;
- De brandverzekering;
- De regeling m.b.t. de huurherstellingen;
- De beëindiging van de huurovereenkomst;
- De mogelijkheden voor de huurder om zijn rechten of belangen te beschermen tegenover de verhuurder.

6.2 De Ondertekening van de huurovereenkomst

1) Wie ondertekent de huurovereenkomst ?

De huurovereenkomst wordt ondertekend door de verhuurder en de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst. De andere meerderjarige personen die de woning duurzaam (zullen) betrekken ondertekenen de huurovereenkomst niet en worden beschouwd als bijwoner.

De persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen met de referentiehurder na aanvang van de huurovereenkomst wordt van rechtswege huurder als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden én de bijwoner niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen, en hoeft de huurovereenkomst bijgevolg niet te ondertekenen.

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.

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 dat aanzien worden als een ongegronde weigering dat het verlies van huursubsidie en huurpremie tot gevolg heeft. Bij een tweede ongegronde weigering zal de kandidatuur worden geschrapt.

6.3 Toetreding tot een lopende huurovereenkomst.

Alleen de echtgenoot en feitelijke partner van de referentiehurder, of persoon die wenst wettelijk samen te wonen met de referentiehurder, kunnen huurder worden en woonrechten verwerven. Ze hoeven geen bijvoegsel meer te ondertekenen. Deze personen kunnen alleen huurder worden als zij aantonen dat ze samen met de referentiehurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, en als hun bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 3.1, §1, vierde lid VCW). Voldoen ze niet samen, kan de bijwoning niet (langer) doorgaan.

Alle andere personen die tijdelijk of duurzaam bijwonen en die hun hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning vestigen of er zich domiciliëren, kunnen geen huurder worden en geen woonrechten verwerven. Hun bijwoning dient wel gemeld te worden aan de verhuurder.

(

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

Ten eerste het verblijf van een asielzoeker in een sociale woning in afwachting van de beslissing over zijn asielaanvraag en uiterlijk tot die beslissing. Het Grondwettelijk Hof (arrest van 18 juni 2015 nr. 91/2015) beoordeelt de inschrijving van een asielzoeker in het wachtregister voor vreemdelingen als een situatie die noodzakelijkerwijze tijdelijk van aard is.

Ten Tweede is de tijdelijke bijwoning waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, is een feitenkwestie. We denken hier bijvoorbeeld aan een ouder die tijdelijk zijn zoon of dochter opvangt die relatieproblemen heeft of die uit huis gezet is, zonder dat de zoon of dochter de intentie heeft duurzaam in de sociale huurwoning te verblijven. De huurder zal aan de verhuurder duidelijk moeten communiceren wat de precieze intenties zijn van de bijwoner. Het zal duidelijk moeten zijn dat het om een tijdelijke situatie gaat en er zal moeten worden afgesproken hoe

lang die tijdelijkheid duurt. Als de afgesproken termijn niet wordt gerespecteerd, kan de verhuurder stellen dat het toch om een duurzame bijwoning gaat, wat mogelijk een effect heeft op de huurprijsberekening.

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.

6.4 Verplichtingen van de huurder

De huurder moet (verplichtingen vermeld in Vlaams Woninghuurdecreet en Vlaamse Codex Wonen), zijnde:

1. de huurprijs betalen en de kosten en lasten op de overeengekomen termijn betalen.
2. de sociale huurwoning onderhouden als een goede huisvader
3. Onderhoud- en herstellingsplicht
4. Teruggaveverplichting door de huurder

De huurder moet het goed teruggeven zoals hij het, volgens de plaatsbeschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd en met uitzondering van hetgeen herstellingen behoeft die ten laste van de verhuurder zijn.

5. in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn
6. Alleen toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen en die bijwoning melden aan de verhuurder.
7. Alleen toestaan dat zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner komt inwonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.
8. Alleen toestaan dat zijn feitelijke partner blijft inwonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.
9. de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening meedelen als het OCMW hierom verzoekt
10. Beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands.

Nieuwe huurders moeten één jaar nadat zij huurder zijn geworden (1 jaar na de huurovereenkomst) over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken, tenzij ze vrijgesteld zijn of uitstel hebben gekregen.

11. 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.
12. De begeleidingsovereenkomst respecteren. Voor zover de huurder een begeleidingsovereenkomst heeft ondertekend in het kader van zijn toewijzing, moet hij de afspraken naleven die opgenomen zijn in die overeenkomst.
13. instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de verhuurder dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht of een woning die niet voldoet aan de bezettingsnormen.
14. instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning 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.

6.5 Ontbinding en beëindiging van de huurovereenkomst

1) Algemeen

De huurovereenkomst tussen een sociale huurder en het OCMW wordt in principe gesloten voor bepaalde duur, nl. negen jaar, verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar als voldaan is aan een aantal voorwaarden. Als niet voldaan is aan die voorwaarden, wordt de huurovereenkomst opgezegd en de laatste dag van de opzeggingstermijn valt dan in principe samen met de laatste dag van de negenjarige termijn of van de verlengde termijn.

De huurovereenkomst kan worden beëindigd door opzeg door de huurder, door het OCMW 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.

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.

3) Opzeg door het OCMW

De huurovereenkomst kan worden opgezegd door elke huurder en door het OCMW, 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'.

Het OCMW kan de huurovereenkomst in deze gevallen opzeggen:

1. Niet langer voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde:
 - Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal;
 - Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond die volledig of gedeeltelijk door hem zelf in vruchtgebruik is gegeven;
 - Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond die door hemzelf of een andere persoon volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
 - Hij is zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond heeft ingebracht.

Maar er zijn een aantal uitzonderingen, die er voor zorgen dat de huurder toch de tijd krijgt om zich in orde te stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. Het gaat over de volgende situaties:

- Hij verwerft via erfenis of schenking:
 - een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
 - een woning, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij verwerft via erfenis of schenking een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;
- Hij verwerft via erfenis of schenking een bouwgrond, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij verwerft via erfenis, schenking of aankoop:
 - een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
 - een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een bouwgrond.

In de eerste drie gevallen moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Hij kan de verhuurder vragen om die termijn te verlengen. Daarvoor moet hij gegronde redenen hebben. Als hij niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd.

2. als de huurder ernstig of blijvend tekortkomt aan de verplichtingen hierboven vermeld. De opzeggingstermijn bedraagt dan drie maanden.
3. als één van de huurders ten gevolge van foute of onvolledige informatie onrechtmatig bepaalde voordelen heeft genoten waarop hij eigenlijk geen recht had of waardoor hij onrechtmatig is toegelaten tot de sociale huurwoning. De opzeggingstermijn bedraagt eveneens drie maanden.
4. Tijdelijke huurovereenkomst n.a.v. doelgroepafbakening
De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.
5. Tijdelijke huurovereenkomst n.a.v. de bezettingsgraad van de woning
De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode. Een woning wordt als onderbezette beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds het aantal huurders en gezinsleden, in die woning, groter is dan 1.

4) Van rechtswege ontbonden

Als de laatst overgebleven referentiehurder 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 het OCMW de datum van vertrek doorgeven. Omwille van billijkheidsredenen kan het OCMW beslissen om die ontbindingstermijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar.

Als er geen andere huurders zijn, als de laatst overgebleven referentiehurder 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 het OCMW dat heeft vastgesteld. Als het adres bekend is, brengt het OCMW 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 ontworicht 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 het OCMW worden gebracht.

Als het adres bekend is, brengt het OCMW 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 het OCMW 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 het OCMW. In dat geval vindt de ontbinding plaats op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

6.6 Kosten en lasten ten laste van de huurder en het OCMW

1) Algemeen:

De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning. De kosten en lasten welke ten laste van het OCMW vallen, zijn deze verbonden aan de eigendom van de woning.

2) Kosten ten laste van de huurder:

De huurder betaalt kosten en lasten overeenkomstig artikel 1 §1 van bijlage III van het Sociaal Huurbesluit en worden hierna ter informatieve titel meegegeven; dit zijn:

1° de kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;

2° de kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;

3° de kosten verbonden aan:

- a) het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van het OCMW betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal;
- b) het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen- en containers;
- c) het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
- d) ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;

- e) het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingsystemen;

4° de door het OCMW aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard;

5° de premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door het OCMW werd afgesloten, evenals de werkingskosten van het OCMW betreffende het behandelen van schadedossiers;

6° de kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel- televisie- of radio-antenne;

7° de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan 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 verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van het in werking treden van dit besluit geen rekening kon worden gehouden.

De werkingskosten van het OCMW voor het behandelen van de verhuisaanvragen van de huurder die niet vallen onder de toepassing van artikel 19, eerste lid, of artikel 37bis van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, vallen ten laste van de huurder.

3) Brandverzekering:

Het OCMW sluit voor elk appartement 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.

Om de administratieve rompslomp te besparen en omdat dit voor de huurder goedkoper uitkomt, moeten de huurders de brandverzekering (voor de huurdersaansprakelijkheid) niet meer zelf afsluiten. Het OCMW doet dit in hun plaats, en rekent de bijkomende premies en eventuele kosten die verbonden zijn aan deze uitbreiding van haar eigen brandverzekering met de clause "afstand van verhaal" door bij de maandelijkse huurlasten. De huurder zal hiervoor maandelijks een provisie betalen via de te betalen huurprijs. Deze provisie zal jaarlijks, samen met de andere huurlasten afgerekend worden. Deze vorm van verzekeren heet "verzekeren met afstand van verhaal" en wordt mee opgenomen in de huurovereenkomst. De huurder kan een afschrift krijgen van de verzekerde risico's voor zijn woning

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

4) Kosten ten laste van het OCMW:

Het OCMW betaalt kosten en lasten overeenkomstig artikel 1 §2 van de bijlage III van het Sociaal Huurbesluit en worden hierna ter informatieve titel meegegeven; dit zijn:

1° de kosten verbonden aan het berekenen en opvolgen van de maandelijkse voorafbetalingen en de jaarlijkse afrekening betreffende de kosten en lasten uit art. 1, § 1;

2° de kosten verbonden aan :

- a) de aanleg van groenruimten;
- b) grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals bijvoorbeeld het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen;
- c) de aankoop, de installatie, het herstellen en het groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

3° de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het bezit van de woning.

Als het OCMW een onderhoudscontract heeft afgesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste valt van de huurder, aan hem worden doorgerekend.

De aan de huurder aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van het OCMW en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten.

5) Betaling en overzicht

De huurder betaalt de kosten en lasten met maandelijkse voorafbetalingen. Als basis voor de maandelijkse voorafbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gehanteerd. Op het einde van het jaar volgt er een eindafrekening. Het OCMW kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie in de kosten of lasten in kwestie verwacht wordt, die hij duidelijk motiveert ten aanzien van de huurder.

Het OCMW bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend. Dat overzicht omvat minimaal voor elke uitgavenpost:

- 1° de totale kostprijs die aan de huurders wordt toegewezen voor het afgelopen jaar, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen;
- 2° de aan de huurder toe te wijzen kostprijs;
- 3° in voorkomend geval de reeds betaalde voorafbetaling en het nog te betalen saldo;
- 4° de voorafbetaling of afbetaling die het komende jaar zal worden aangerekend.

Het OCMW stelt informatie over de verdeelsleutels die gehanteerd werden om de kostprijs te verdelen ter beschikking van de huurder.

Als het OCMW een onderhoudscontract heeft afgesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste valt van de huurder, aan hem worden doorgerekend.

De huurlasten worden geboekt op rekeningen van het OCMW die afgescheiden zijn van die van de huuropbrengsten.

6.7 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.

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.

6.8 Huurwaarborg

De huurwaarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de huurder uit de huurovereenkomst voortvloeien.

De huurwaarborg kan volgende vormen aannemen:

1. een storting op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling.
2. een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen.
3. een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen het (extern) OCMW en een financiële instelling.

Het OCMW 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 zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994.

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 het OCMW (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 het OCMW, voor zover de huurder daarmee akkoord gaat, de verrekening doen op basis van een forfaitaire inschatting, die bevrijdend werkt of hij kan de verrekening uitstellen tot op het ogenblik dat hij de algemene jaarlijkse afrekening van de voorafbetaalde kosten heeft gemaakt. In het laatste geval kan het OCMW 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.

Het OCMW bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, alsook de bewijsstukken.

6.9 Plaatsbeschrijving

De huurder betaalt voor de plaatsbeschrijving maximaal de helft van de kosten voor de plaatsbeschrijving en dit tot een maximaal bedrag van 27 euro, tenzij de plaatsbeschrijving gebeurt door een deskundige die de vrederechter heeft aangewezen in het geval er geen overeenstemming is over de plaatsbeschrijving tussen huurder en het OCMW. In dat geval draagt elke partij de helft van de kosten. De kosten van de plaatsbeschrijving zijn jaarlijks indexeerbaar en bedragen voor 2014: 32 euro.

De plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt opgemaakt voor de ingentreding 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.

6.10 Reglement van inwendige orde

Het OCMW heeft een reglement van inwendige orde opgemaakt die toegevoegd wordt aan de huurovereenkomst en die er dus ook integraal deel van uitmaakt.

6.11 De registratie

Het OCMW 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.³¹

6.12 Verhaal

Voor de volgende beslissingen van het OCMW 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:

1. de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
2. de beslissing om geen afwijking toe te staan, als vermeld in artikel 3, §1, vijfde lid KSH, of een versnelde toewijzing als vermeld in artikel 24;
3. de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;
4. de beslissing om de toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder te weigeren;
5. 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;
6. de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder te weigeren;
7. de beslissing, naar aanleiding van een uitdrukkelijk verzoek, om de kandidaat-huurder niet op te nemen in het referentiebestand betreffende de Vlaamse huurpremie;
8. 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, behalve in het geval vermeld in het eerste lid, 1°. In dat geval moet hij de

beoordeling binnen één jaar na datum van de betwiste toewijzing vragen.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan het OCMW 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.

Het OCMW 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 het OCMW 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:

1. de afwijking of de versnelde toewijzing toegestaan
2. de schrapping ongedaan gemaakt.
3. de huurovereenkomst niet ontbonden.

De toezichthouder is het Agentschap Wonen Vlaanderen - Afdeling Toezicht
Havenlaan 88 bus 22 –
1000 Brussel

6.13 Onderzoek naar het voldoen aan de voorwaarden en verplichtingen

De referentiepersoon geeft aan het OCMW, 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 het OCMW een beroep op informatie die de bevoegde overheden of instellingen of andere het 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 het OCMW melden.

Het OCMW 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 het OCMW ook alle door het gemeen recht toegestane bewijsmiddelen aanvoeren, met uitzondering van de eed.

Jouw privacy is erg belangrijk voor ons. We willen jouw persoonsgegevens op een wettelijke, correcte en transparante manier verwerken. In deze privacyverklaring leggen we uit welke persoonsgegevens we van je als natuurlijke persoon verzamelen en verwerken. We hebben het hier voortaan altijd over gegevens van je als burger, of als andere betrokkene, zoals begunstigde, contactpersoon in een bedrijf, enz. In welke hoedanigheid ook, jouw rechten blijven dezelfde en ons bestuur gaat even zorgzaam om met jouw gegevens.

De gemeente, het OCMW en het AGL van Lendeledede is een lokale overheid.
De zetel van het Gemeentebestuur en het AGL is gelegen aan het Dorpsplein 1 te 8860 Lendeledede.
Deze van het OCMW aan het Dorpsplein 8 te 8860 Lendeledede.

Meer informatie over de activiteiten van ons bestuur vind je op www.lendeledede.be .

Het bestuur is de verantwoordelijke voor de verwerking van persoonsgegevens.

Daarnaast verwerkt het bestuur ook persoonsgegevens in opdracht van de Vlaamse en Federale overheid. Daarbij volgt het de instructies van die andere entiteit.

Je moet erop kunnen vertrouwen dat het bestuur zorgvuldig en veilig met de persoonsgegevens omgaat. Om dit te kunnen garanderen heeft het bestuur een goedgekeurd informatieveiligheidsbeleid. Dit beleid is in lijn met de relevante wetgeving. De recentste versie over de privacyverklaring kunt u vinden op <https://www.lendeledede.be/privacy>.

6.14 Bepalingen van toepassing als de sociale huurwoning hersteld of gerenoveerd wordt

Als een sociaal woonproject renovatiewerkzaamheden omvat, informeert het OCMW 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 vermindert 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 het OCMW 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.

Het OCMW kan in dit geval afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 29. De tijdelijke herhuisvesting kan in een woning van de verhuurder of in een woning van een andere verhuurder. Het OCMW 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 het OCMW 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.

Het OCMW zal geen huurders van andere (sociale) verhuurders tijdelijk huisvesten.

Deel VII: Aanpak van onderbezetting

Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, in voege vanaf 1 maart 2017. (Art. 37ter)

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

Als een huurder een onderbezette woning of appartement bewoont, betaalt hij na de tweede weigering van een valabel aanbod een maandelijke **bijkomende** vergoeding (huurovereenkomsten voor 01.03.2017).

Aangezien het OCMW van Lendelede enkel sociale huurappartementen van 2 slaapkamers verhuurt, is er in de praktijk geen onderbezetting mogelijk. Eventuele onderbezetting moet dus niet aangepakt worden.