

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN

OPENBARE ZITTING VAN 23 DECEMBER 2021

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

Gemeente	Verontschuldigd:
MOORSLEDE	

04. Aanpassing intern huurreglement sociale woningen - goedkeuring

De Raad,

Aanleiding

Gelet op de controle inzake de naleving van de sociale huurreglementering door het Agentschap Wonen-Vlaanderen;

Gezien de geformuleerde aanbevelingen terzake om het intern huurreglement sociale woningen aan te passen;

Regelgeving

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Feiten, context en argumentatie

Gelet op de aanpassingen in het intern huurreglement en de bijlagen zoals aangebracht door de Regionale Woondienst;

Raadslid Bart De Koning merkt op dat een huurwaarborg voor mensen die schulden hebben bij de gemeente of OCMW niet rechtsgeldig is.

Schepenen Benedikt Vallaey laat dit bekijken.

Financiële impact

Overwegende dat de wijzigingen geen financiële impact voor het OCMW hebben;

Met 17 stemmen voor (Ward Vergote, Sherley Beernaert, Geert Vanthuyne, Jürgen Deceuninck, Nessim Ben Driss, Benedikt Vallaey, Pol Verhelle, Sigrid Verhaeghe, Andries Sioen, Johan Paret, Karen Bekaert, Gert-Jan Hovaere, Margaux Vandekerckhove, Bernard Vuylsteke, Veerle Demeulenaere, Aäron Pattyn, Lisa Oplinus), 3 onthoudingen (Ward Gillis, Bart De Koning, Nick Vandeginste)

BESLUIT:

Art. 1. - Het intern huurreglement wordt aangepast en goedgekeurd volgens de documenten in bijlage.

Aldus beslist in vergadering op datum zoals hierboven vermeld.

Algemeen directeur
(Get.) Kristof Vander Stichele

Getekend door: Kristof Vander Stichele (Si)
Getekend op: 2021-12-24 11:01:22 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

Kristof Vander Stichele

Algemeen directeur
Kristof Vander Stichele

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL



Voorzitter
(Get.) Pol Verhelle

Getekend door: Pol Verhelle (Signature)
Getekend op: 2021-12-26 08:20:44 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

Pol Verhelle

Voorzitter
Pol Verhelle



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

Tel.: 051 57 60 70
Fax: 051 78 00 05
E-mail: zorg@moorslede.be



INTERN HUURREGLEMENT

Deel 1: Van inschrijven tot toewijzen

Kader en Randvoorwaarden:

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

Het werd goedgekeurd op de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 6 januari 2015 en aangepast op de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 2 mei 2017, 6 februari 2018, 17 oktober 2019 en nieuwe datum toe te voegen.

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

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

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

Opgelet: We trachten met deze tekst een verstaanbare vertaling te maken van het sociaal huurbesluit (officieel: het besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2017 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode) en latere wijzigingen. Enkel het sociaal huurbesluit bevat de juiste tekst.

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

Hoofdstuk 1: Kan ik me inschrijven? (Inschrijvingsvoorwaarden)

1.0. Inleiding

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

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 referentiehuurder - 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.

1.1. Leeftijdsvoorwaarde

Bij inschrijving moet je de volle leeftijd van achttien jaar hebben.

Ben je minderjarig dan kan je jou 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.

1.2. Inkomensvoorwaarde

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

- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- b) het leefloon;
- c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- d) 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 jouw gezinssituatie:

- alleenstaande persoon zonder personen ten laste
- alleenstaande gehandicapte
- alle andere

Je vindt de actuele inkomensgrenzen in bijlage 1.

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 je 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.

1.3. Eigendomsvoorwaarde

Dit betekent concreet dat je:

- 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 je een woning of bouwgrond:

- gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos heeft verworven;
- een gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik kosteloos heeft verworven;
- bezwaard met een gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal kosteloos heeft verworven.

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

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

3. De onroerende bezitsvoorwaarde geldt ook niet wanneer:

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

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

1.4. De verblijfsvoorwaarde

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

1.5. Gegevens puntentoekenning

Tijdens het inschrijvingsmoment vragen wij ook andere gegevens zoals het actueel besteedbaar inkomen alsook hoe groot de woonnood is. Deze gegevens hebben we nodig om de toewijzingsvolgorde te bepalen. Meer informatie vindt u in Hoofdstuk 2 : inschrijvingsregister.

Bij inschrijving kunnen we uitzonderlijk voor de toewijzingselementen werken met een verklaring op eer. Maar ten laatste drie maanden na de inschrijving moeten de effectieve bewijsstukken voor de toewijzingselementen aan ons worden bezorgd.

1.6. Taalkennisvereiste

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

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

Wanneer moet je niet voldoen aan de taalkennisvereiste:

- als jouw gezondheidstoestand het blijvend onmogelijk maakt om taallessen te volgen (aan te tonen met een medisch attest);
- als je om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen niet kan deelnemen aan de taallessen.

Hoofdstuk 2: Inschrijvingsregister

2.0. Inleiding

Als je voldoet aan de voorwaarden, kan je jou inschrijven in het inschrijvingsregister van het O.C.M.W. Je kan hiervoor langskomen in het Sociaal Huis Moorslede, Marktplaats 18A, 8890 Moorslede. Je kan er elke werkdag terecht van 08u30 tot 12u00, op maandagavond van 17u00 tot 19u00 en op woensdag van 14u00 tot 17u00. De andere namiddagen kan je enkel langskomen op afspraak.

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

2.1. Gezinsgrootte en rationele bezetting

Je kan je enkel kandidaat stellen voor een woning die is aangepast aan jouw gezinsgrootte. Om de woninggrootte (rationele bezetting) te bepalen, hebben we een aantal normen vastgelegd. Deze normen staan in bijlage 4.

We hebben ook een lijst opgemaakt van woningen/appartementen met telkens een minimale en een maximale bezetting. Deze lijst kan je raadplegen op het secretariaat. Wij leggen je ook graag uit voor welke woningen/appartementen je in aanmerking komt.

Als je een gezinshereniging hebt aangevraagd of wil aanvragen dan dien je dit ons te melden. Voorlopig zal je alleen maar kunnen ingeschreven worden voor een woning die aangepast is aan jouw huidige gezinsgrootte in België. Het is pas na de gezinshereniging dat je jou kandidaat kan stellen voor een grotere woning door jouw woonwens aan te passen als je nog geen woning toegewezen kreeg of door jou opnieuw kandidaat te stellen bij het O.C.M.W. voor een grotere woning (mutatie).

2.2. Woonwensen

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

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

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

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

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

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

Sowieso vindt het O.C.M.W. het belangrijk dat je een woning krijgt aangeboden die je ziet zitten. Als je immers 2 maal een woning weigert die voldoet aan jouw woonwensen, worden er gedurende een jaar 3 punten afgetrokken (zie ook 4.5.) Daarom geeft het O.C.M.W. je de mogelijkheid om te allen tijde jouw woonwensen te wijzigen.

2.3. Wijzigingen doorgeven en actualisatie van het register

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

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

- elke adreswijziging;
- wijziging in jouw actueel inkomen;
- wanneer jouw woonnood verandert want dit kan de toewijzing van een woning bespoedigen.

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

Je moet altijd reageren op deze actualisatiebrief. Je moet namelijk bevestigen dat de gegevens waarover wij beschikken al dan niet correct zijn. Je moet ons ook meedelen of je al dan niet jouw voorkeur wilt wijzigen. Reageer je niet (tijdig) op deze brief en ook niet op de herinneringsbrief dan schrappen wij jouw kandidatuur.

2.4. Inschrijvingsregister

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

Het O.C.M.W. werkt echter wel met een puntensysteem waardoor mensen die het meeste nood hebben aan een woning, het eerst aan de beurt komen. Dat betekent dus dat als je bovenaan de

chronologische wachtlijst staat, dit niet wil zeggen dat we je het eerst een woning zullen aanbieden. De wijze waarop woningen worden toegewezen, leggen we uit in hoofdstuk 4.

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

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

Dan gebeurt het volgende nadat je ons dit hebt laten weten:

- 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.

2.5. Schrappen uit het inschrijvingsregister

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

- Als je bij het actualiseren van het inschrijvingsregister niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarden.
- Als je bij een aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en je zou de woning effectief toegewezen gekregen hebben als je wel voldeed.
- Als je bij de inschrijving met opzet verkeerde of onvolledige gegevens hebt opgegeven.
- Als je hier zelf schriftelijk om vraagt.
- Als je niet of niet tijdig reageert op een schriftelijke vraag van het O.C.M.W. tot actualisatie van je gegevens. Het O.C.M.W. moet je minimum een maand de tijd geven, te rekenen vanaf de postdatum van de brief om op deze brief te reageren. Daarna krijg je een herinneringsbrief en heb je nogmaals minstens 15 dagen, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om de gevraagde gegevens te bezorgen. Als je dan nog steeds niet hebt gereageerd, gaat het O.C.M.W. er vanuit dat je niet meer geïnteresseerd bent in een woning.
Of als je bij actualisatie de inkomensgrens overschrijdt en je niet (tijdig) reageert op onze brief met de vraag om jouw huidig inkomen aan te tonen en ook niet op de herinneringsbrief, binnen onze gestelde termijn. Jouw 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 je woonwensen voldoet. Nadat je één keer niet hebt gereageerd, zal het O.C.M.W. je gedurende 3 maanden geen woning aanbieden tenzij je zelf aanduidt bij een aanbod om dit niet te doen. Het O.C.M.W. moet je wel telkens minimum 15 kalenderdagen geven, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om te reageren. Je wordt ook enkel gesanctioneerd als je hoger gerangschikt staat dan de persoon aan wie de woning werd toegewezen. Ten slotte moet het O.C.M.W. jou uitdrukkelijk waarschuwen dat je mogelijk geschrapt wordt.

- Als de brief die het O.C.M.W. jou stuurde voor actualisatie van je gegevens of voor het aanbieden van een woning, onbestelbaar terugkeert. Dit kan alleen maar als de brief is verstuurd naar je laatst bekende adres in het rijksregister of naar het adres dat jij uitdrukkelijk hebt opgegeven om post naar te verzenden. En bovendien kan dit alleen maar indien je binnen de maand na het versturen zelf geen contact neemt met het O.C.M.W. en/of het O.C.M.W. er niet in slaagt jou te contacteren.

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

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

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

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

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

Als je geschrapt wordt en je kan je niet vinden in deze beslissing, raden we je aan om dit te bespreken met de O.C.M.W.-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt en je hebt voldoende argumenten die aantonen dat je effectief niet mocht worden geschrapt, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder. We noemen dit het verhaal-recht.

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

2.6. Inschrijvingsbewijs

Bij inschrijving krijg je een inschrijvingsbewijs met de volgende vermeldingen:

- de inschrijvingsdatum
- jouw inschrijvingsnummer
- de woonwensen die je hebt opgegeven
- de dagen en uren waarop je het beperkt inschrijvingsregister kan inkijken;
- de klachtenprocedure (zie bijlage 2)

- het verhaalrecht
- De redenen waarom je kan geschrapt worden uit het inschrijvingsregister;
- de privacyverklaring die vermeldt hoe we jouw persoonsgegevens verwerken en wat we ermee doen;
- dat als je na jouw inschrijving een aanvraag tot gezinshereniging indient waarvoor er nog geen intentie was op het moment van inschrijving, je ons hiervan op de hoogte moet brengen;
- dat je één jaar nadat je 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;
- in voorkomende situatie: de nodige bewijsstukken die nog ontbreken om jou de toewijzingspunten waarop je recht hebt te kunnen toekennen.

Hoofdstuk 3: Wat als een woning vrijkomt? (toelatingsvoorwaarden)

3.1. Toelatingsvoorwaarden

3.1.1. Toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als bij inschrijving

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

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

3.1.2 Op 'wachten' zetten

Als je wordt uitgenodigd voor een vrijkomende woning verwachten we steeds een reactie van je en dit binnen de termijn die in de uitnodiging staat. Anders word je mogelijks geschrapt uit het inschrijvingsregister. Maar het kan zijn dat je op het moment dat je wordt uitgenodigd eigenlijk nog niet kan verhuizen, bijvoorbeeld omdat:

- De gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en je ervoor kiest om maar één keer te verhuizen.
- Je voor jouw huidige huurwoning een contract van bepaalde duur hebt afgesloten en je om onnodige kosten te vermijden pas tegen het einde van dat contract wilt verhuizen.
- Je in het ziekenhuis ligt.
- ...

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

Hoofdstuk 4: Voor wie is de woning ?

(Toewijzingsregels)

4.0. Inleiding

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

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

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

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

4.1. Rationele bezetting of de woninggrootte

De rationele bezetting is het eerste element om een woning te kunnen toewijzen. Op basis van jouw gezinsgrootte wordt bepaald over welke ruimten een woning minimaal moet beschikken en hoe groot deze ruimten moeten zijn. Om de woninggrootte te bepalen, heeft het O.C.M.W. een aantal normen vastgelegd die je ook vindt in bijlage 4.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt niet alleen rekening gehouden met de kinderen die permanent in de woning wonen maar ook met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor je het co-ouderschap of een bezoekrecht hebt. Je kan als kandidaat-huurder ook beslissen om het recht op die extra ruimte niet op te eisen.

Het is pas wanneer er geen kandidaten meer zijn die de woning rationeel kunnen bezetten, er wordt toegewezen aan kandidaten die de rationele bezetting het meest benaderen.

4.2. Absolute voorrang

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

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

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

4.3. Gewogen prioriteit: het puntensysteem

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

We onderscheiden *6 categorieën*:

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

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

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

Je kan een aanbod weigeren indien je hiervoor gegronde redenen hebt. Het O.C.M.W. zal hierover oordelen. Indien het O.C.M.W. jouw redenen niet gegrond vindt en je bent het hier niet mee eens raden we je aan om dit te bespreken met de O.C.M.W.-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder.

Let op: hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen volgend op de melding van de beslissing.

Meer praktische informatie over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

4.4. De chronologische volgorde van de inschrijving

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

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

Wanneer er een woning van het O.C.M.W. vrijkomt dan maakt het OCMW een lijst op met mogelijke kandidaten. Dit gebeurt op basis van de woonwensen van de kandidaat-huurders, de rationele bezetting van de woning, de absolute prioriteiten en de gewogen prioriteiten.

Deze kandidaten worden in volgorde geplaatst beginnende met woningzoekende met het hoogste aantal punten. Een aantal van deze kandidaten worden uitgenodigd om zich kandidaat te stellen voor de vrijkomende woning, namelijk de 15 kandidaten met het hoogste puntenaantal.

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

Deze kandidaten worden verzocht zich te melden opdat we hun gegevens kunnen aanpassen aan hun huidige situatie. Na aanpassing wordt de lijst opnieuw opgemaakt. De na actualisatie hoogst genoteerde kandidaat op de toewijzingslijst wordt uitgenodigd om de woning te gaan bekijken. Indien die kandidaat niet geïnteresseerd is, wordt de woning aangeboden aan de volgende op de lijst en dit tot er een geïnteresseerde kandidaat wordt gevonden. Indien je niet geïnteresseerd bent, wordt dat aanzien als een weigering die tot 3 minpunten kan leiden.

Als je op basis van de uitnodiging laat horen niet geïnteresseerd te zijn en die woning voldoet aan jouw vraag moeten we dat interpreteren als een weigering, tenminste indien uw puntenaantal en de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot toewijzing van de woning. Als je een tweede keer weigert, krijg je gedurende één jaar 3 minpunten toegekend. Als je voor een tweede maal niet reageert, word je geschrapt uit het inschrijvingsregister. En als de uitnodiging onbestelbaar terugkeert, word je sowieso geschrapt uit het inschrijvingsregister.

De toewijzing gebeurt door het vast bureau van Moorslede.

4.6. Verhaal tegen een toewijzing.

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

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

Hoofdstuk 5: individuele afwijkingen

5.0. Inleiding

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

5.1. Afwijking op de inschrijvingsvoorwaarden

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

5.2. Afwijking op de toewijzingsregels

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

5.2.1. Individuele afwijking; versnelde toegang

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

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

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

5.2.2. Toewijzing enkel met bijkomende voorwaarden

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

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

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

In plaats van de toegang te weigeren kan het O.C.M.W. bijkomende voorwaarden betreffende begeleiding opleggen. Het O.C.M.W. zal bovendien beoordelen of de aangebrachte begeleiding voldoende is om bepaalde problemen in de toekomst te vermijden.

De afspraken worden in een begeleidingsovereenkomst gegoten die integraal deel uitmaakt van je huurovereenkomst. Indien je je niet zou houden aan de begeleidingsovereenkomst kan het O.C.M.W. je huurcontract opzeggen.

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

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

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

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

- Je kan deze problemen bij toewijzing vermijden door al bij de inschrijving op de O.C.M.W.-wachtlijst een gesprek over noodzakelijke begeleiding te vragen. Neem hiervoor contact op met het O.C.M.W.-personeel.
- De beslissing om de toewijzing van de woning te koppelen aan deze bijkomende voorwaarden of te weigeren wordt grondig gemotiveerd. Het O.C.M.W. zal je deze motivatie aangetekend bezorgen en dit binnen de 14 dagen na de beslissing. In deze brief moet het O.C.M.W. ook vermelden waar je terecht kan als je het niet eens bent met deze beslissing.
- Als je meent dat onterecht de woning geweigerd wordt, raden we je aan om dit te bespreken met de O.C.M.W.-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt en je hebt voldoende argumenten die aantonen dat je effectief onterecht benadeeld wordt, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder.
Let op: hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen na de beslissing van het O.C.M.W. dat ze niet op je vraag kunnen ingaan. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.
- We willen er tenslotte ook op wijzen dat dit ook geldt voor kandidaat-huurders die later bij komen wonen in een O.C.M.W.-woning (zie ook 8.2.2. in deel 2 van het intern huurreglement).

Hfst 6: De nodige Documenten

6.0 Inleiding

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

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

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

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

6.2. Gegevens te verstrekken door de kandidaat-huurder.

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

6.3. Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

De persoonsgegevens die ingezameld worden, zullen opgenomen worden in de bestanden van O.C.M.W. Moorslede, Marktplaats 18A, 8890 Moorslede en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Havenlaan 88 bus 94 te 1000 Brussel.

Deze gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van (kandidaat) huurders mogelijk te maken, om de concrete huurvoorwaarden voor een sociale huurwoning vast te stellen en om na te gaan of deze voorwaarden worden nageleefd.

Mits je jouw identiteit aantoont en op jouw schriftelijk verzoek heb je overeenkomstig de Verordening van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens een inzage- en verbeteringsrecht.

Je beschikt ook over de mogelijkheid om onterechte informatie te doen wissen of om ze te bewaren maar niet meer te gebruiken.

Indien je niet akkoord gaat met deze verwerking of uitoefening van uw rechten kan je een klacht indienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit via commission@privacycommission.be of via brief naar Drukpersstraat 35, 1000 Brussel.

Een concrete lijst van persoonsgegevens welke worden ingezameld, kan je raadplegen in bijlage van het inschrijvingsformulier. Deze opsomming is onderhevig aan wijzigingen. Voor een actuele opsomming kan je contact opnemen met O.C.M.W. Moorslede, Marktplaats 18A, 8890 Moorslede. Je hebt het recht tot inzage in deze gegevens alsook het recht om deze gegevens te verbeteren en om deze gegevens te laten wissen of te bewaren.

Hfst 7: Verhaalrecht

7.0. Algemeen

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

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

Je hebt 30 dagen de tijd, te rekenen vanaf de beslissing, om verhaal aan te tekenen bij de toezichthouder. Bij een toewijzing aan een andere kandidaat-huurder kan dat tot één jaar nadien.

De toezichthouder beoordeelt of de beslissing van het O.C.M.W. gegrond is. Hij bezorgt zijn antwoord aan jou en aan het OCMW en dat binnen 30 dagen na uw aangetekend schrijven. Als de toezichthouder jouw verhaal gegrond vindt, zal het O.C.M.W. de beslissing van Toezicht bekijken en er gevolg aan geven. Ons antwoord mag je dan ook verwachten binnen 30 dagen na ontvangst van de beoordeling door de toezichthouder.

Als uit de verhaalprocedure blijkt dat een toewijzing niet correct is verlopen en de woning eigenlijk naar jou had moeten gaan of als aan je onterecht de toewijzing van een woning werd geweigerd, krijg je voorrang op de eerstvolgende vrijkomende woning die aangepast is en voldoet aan jouw gezinsgrootte. Ook als het O.C.M.W. jou geen antwoord geeft op de beoordeling van de toezichthouder, krijg je die voorrang.

In de andere situaties (weigering van inschrijving, schrapping uit het inschrijvingsregister, de weigering om jou een afwijking toe te staan, weigering van woningvoorkeur, vermindering puntenscore...) wordt die beslissing geschrapt.

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

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



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

Tel.: 051 57 60 70
Fax: 051 78 00 05
E-mail: zorg@moorslede.be



INTERN HUURREGLEMENT: DEEL 1

BIJLAGE 1: INKOMENSGRENZEN

Inkomensgrenzen van 01/01/2021 tot 31/12/2021

- €25.557 voor een alleenstaande zonder personen ten laste
- €27.698 voor alleenstaande gehandicapte
- €38.335 voor anderen, te verhogen met €2.143 per persoon ten laste

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
 - jonger is dan 18 jaar ;
 - 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
 - jonger is dan 18 jaar;
 - 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.



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

Tel.: 051 57 60 70
Fax: 051 78 00 05
E-mail: zorg@moorslede.be



INTERN HUURREGLEMENT: DEEL 1

BIJLAGE 2: KLACHTENPROCEDURE

Waarvoor kan je bij ons terecht?

Het OCMW bied je een woning aan. Ook wij werken met een wachtlijst. We geven voorrang aan wie weinig middelen heeft en de woning het meest dringend nodig heeft. Indien nodig heeft het OCMW je begeleiding als huurder.

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

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

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

Heb je een probleem?

Signaleer ons meteen je probleem, mondeling of telefonisch.

OCMW Moorslede
Marktplaats 18 A
8890 Moorslede
051/57.60.70

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

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

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

Vind je de voorgestelde oplossing of de manier waarop je (probleem) werd behandeld niet correct?

Aarzel niet om je probleem opnieuw te signaleren.

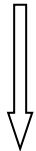
Je kunt een brief schrijven aan de OCMW voorzitter, maar je kunt ook bellen of met ons komen praten.

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

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

Je hebt je probleem gemeld. Je krijgt een seintje van het O.C.M.W.

➡ Je probleem wordt opgelost.



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

Krijg je geen oplossing of ben je het niet eens met de voorgestelde oplossing?

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

KLACHTENPROCEDURE

Formuleer je klacht

Wil je een klacht indienen, contacteer dan de klachtenbehandelaar van het O.C.M.W. voor een gesprek of schrijf hem een brief. Je kunt ook een vertrouwenspersoon meebrengen. Op het indienen van een klacht staat een verjaringstermijn van één jaar. Je moet jouw klacht binnen het jaar indienen. Opgelet: klachten kunnen niet anoniem ingediend worden. Je moet dus je identiteit en adres bekend te maken.

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

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

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

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

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



Jouw probleem wordt opgelost en je klacht is ingewilligd.

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

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

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

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

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

De Vlaamse Ombudsdienst

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

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

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

Je kan hen ook bellen of faxen:

- Tel.: 02 552 48 48
gratis nummer: **0800 240 50**
- Fax: 02 552 48 00

Je kan jouw klacht met de post opsturen naar:

**Vlaamse Ombudsdienst
Leuvenseweg 86
1000 Brussel**

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

Wat als je een andere procedure kiest ?

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

- Aan de vrederechter kan je problemen en discussiepunten voorleggen zoals de woningkwaliteit, het huurcontract, de opzegging van het huurcontract of de huurkosten die je worden aangerekend.

- Toezichthouder:

Wat is een verhaalrecht?

Een (kandidaat-)huurder kan een verhaalprocedure opstarten tegen de beslissing om:

- een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder,
- geen versnelde toewijzing toe te staan,
- 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,
- hem niet op te nemen in het referentiebestand van de Vlaamse huurpremie,
- de door de kandidaat opgegeven reden voor weigering van een aanbod niet als gegrond te beschouwen.

Hoe start je een verhaalprocedure op?

Een verhaal dien je in per aangetekend schrijven bij de toezichthouder binnen een vastgelegde termijn:

- 1 jaar na de beslissing van toewijzing aan een andere kandidaat-huurder (bovenvermeld punt 1);
- 30 dagen na kennisgeving van de andere gevallen (de bovenvermelde punten 2 tot en met 10);
- 6 maanden bij het reeds twee maanden uitblijven van een beslissing van de verhuurder na een vraag van de (kandidaat-)huurder (bij bovenvermelde punten 2, 3, 6 en 7).

Je richt jouw 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 jou 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 jou. Als een nieuwe beslissing uitblijft, wordt de oude ongedaan gemaakt of - bij gemiste toewijzing (bovenvermelde punten 1 en 5) - krijgt je 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 je naar de Vrederechter of de toezichthouder stapt de OCMW-klachtenprocedure (tijdelijk) wordt stilgelegd. We wachten dan immers eerst op hun standpunt.



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

Tel.: 051 57 60 70
Fax: 051 78 00 05
E-mail: zorg@moorslede.be



INTERN HUURREGLEMENT DEEL 1

BIJLAGE 3: HET SVK-PUNTENSYSTEEM

We geven je hier een overzicht van de situaties die 'punten kunnen opleveren'. Het totaal van de behaalde punten bepaalt jouw plaats op de wachtlijst. Dit maakt dat degene die (volgens het puntensysteem) in een meer prangende situatie zit dan een ander ook eerder kans maakt om een woning toegewezen te krijgen.

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

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

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

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

1. Het inkomen (max. 20 punten)

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

Voor alleenstaanden:

a) tot en met 55 euro boven het toepasselijke leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 164 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 327 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 545 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 762 euro boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

Voor gezinnen:

a) tot en met 131 euro boven het toepasselijk leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 262 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 457 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 719 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 980 euro boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

Let op:

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

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

2. De Woonnood (max. 20 punten)

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

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

1. Effectieve of dreigende dakloosheid:

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

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

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

3. Verminderde kwaliteit of de overbewoning van een woning:

a) onbewoonbaarverklaring	20 punten
b) overbewoondverklaring	20 punten
c) ongeschiktverklaring met op het technisch verslag, minimaal drie gebreken in categorie III in de hoofdrubrieken Omhulsel en Binnenstructuur of drie gebreken in categorie IV en 60 strafpunten (punten kunnen enkel toegekend worden indien het (technisch) verslag niet ouder is dan 6 maanden en indien de kandidaat de woning bewoont op moment van het onderzoek)	17 punten
d) overschrijding van de bezettingsnorm, vermeld in de technische verslagen bij het besluit, vermeld in punt c) (deel F voor kamers en deel D voor zelfstandige woningen), vast te stellen door het sociaal verhuurkantoor of onaangepast aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap, vast te stellen door het sociaal verhuurkantoor aan de hand van de criteria, vermeld in artikel 12 van het ministerieel besluit van 10 juni 2014 tot nadere precisering van de voorwaarden waaronder een tegemoetkoming in de huurprijs wordt verleend zoals vermeld in artikel 2, § 1, derde lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en tot vaststelling van de mobiliteitscriteria vermeld in artikel 4, § 2 van hetzelfde besluit	17 punten
e) ongeschiktverklaring	11 punten
f) ernstige gebreken aan de woning vastgesteld in een verslag van een officiële instantie (bijv. van een gemeente, woonwinkel, LOGO, politie...)	11 punten

4. de betaalbaarheid van de huurprijs:

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

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

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

3. De kinderlast (max. 6 punten)

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

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

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

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

Als je als O.C.M.W.-huurder in een woning woont die te klein is geworden volgens de normen van de rationele bezetting van het O.C.M.W. krijg je 14 punten toegekend.

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

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

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

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

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

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

Hoe passen we dit toe: indien je een band aantoont met de gemeente, krijg je 6 extra punten.

7. Vermindering van punten (3 punten)

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



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

Tel.: 051 57 60 70
Fax: 051 78 00 05
E-mail: zorg@moorslede.be



INTERN HUURREGLEMENT: DEEL 1

BIJLAGE 4: RATIONELE BEZETTING

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

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

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

Men moet voorzien in:

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

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

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

Enkele bijkomende voorwaarden:

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

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

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



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

Tel.: 051 57 60 70
Fax: 051 78 00 05
E-mail: zorg@moorslede.be



INTERN HUURREGLEMENT: DEEL 1

BIJLAGE 5: OVERZICHT WONINGEN

8 sociale woningen: hoek Breulstraat-Vier Seizoenenstraat:

Breulstraat 21: type ½ – 73,61 m² (voor mensen met beperking) (woning 1) – gelijkvloers – 1 slaapkamer beneden

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

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

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

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

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

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

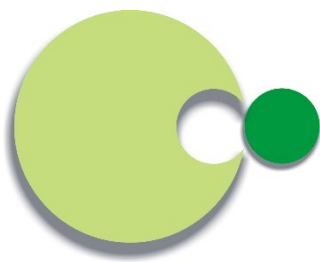
Vier Seizoenenstraat 1 C: type 3/4 – 102,43 m² (woning 8) – gelijkvloers – 3 slaapkamers op 1^{ste} verdiep

3 nieuwe sociale woningen: Marktstraat

Marktstraat 2A: type 2/4 – 104,29 m² – gelijkvloers – 2 slaapkamers

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

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



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

Tel.: 051 57 60 70
Fax: 051 78 00 05
E-mail: zorg@moorslede.be



INTERN HUURREGLEMENT

Deel 2: voor de huurders

Kader en Randvoorwaarden:

Dit document is een deel van het intern huurreglement van O.C.M.W. Moorslede, Marktplaats 18A, 8890 Moorslede. Het werd goedgekeurd op de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 6 januari 2015 en aangepast op de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 2 mei 2017, 6 februari 2018, 17 oktober 2019 en nieuwe datum toe te voegen.

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

In dit deel van het intern huurreglement schetsen we de voorwaarden, verwachtingen en werkwijze voor de huurders van het O.C.M.W., zijnde;

8. Wie is huurder?;
9. De start van de huurovereenkomst en het reglement van inwendige orde;
10. Tijdens de huurovereenkomst;
11. Het einde van de huurovereenkomst;
12. De verplichtingen van huurder en verhuurder;
13. Communicatie met het O.C.M.W.

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

Opgelet: We trachten met deze tekst een verstaanbare vertaling te maken van het sociaal huurbesluit (officieel: het besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2017 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode) en latere wijzigingen. Enkel het sociaal huurbesluit bevat de juiste tekst.

Hoofdstuk 8: Wie is huurder?

8.1 Algemeen

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 O.C.M.W, verschillend zijn.

Huurders	Duurzame bijwoners	Tijdelijke bijwoners of logés
– 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.	– Geen persoonlijk woonrecht – Minder woonzekerheid – Moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden – Worden in rekening gebracht bij de rationele bezetting van de woning	– 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 O.C.M.W. 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.

8.2 Wie is huurder?

8.2.1 *De referentiehurder*

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.

8.2.2 *Echtgenoot, wettelijke samenwoner, feitelijke partner*

8.2.2.1 Bij de start van de huurovereenkomst

De echtgenoot, de wettelijke samenwoner of de feitelijke partner van de referentiehurder. Deze persoon woont in de sociale huurwoning van bij de start van de huurovereenkomst en ondertekend dus mee het huurcontract.

8.2.2.2 Tijdens de huurovereenkomst

Echtgenoot, wettelijke samenwoner

De echtgenoot of de wettelijke samenwoner van de referentiehurder. 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 woonlokale en de totale netto-vloeroppervlakte van de woning.

De referentiehurder moet aan het O.C.M.W. melden dat zijn/haar echtgeno(o)t(e) 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 O.C.M.W. moet kunnen controleren of de voorwaarden voor het samenwonen in de sociale huurwoning vervuld zijn. Als de toelatingsvoorwaarden vervuld zijn, wordt zijn/haar echtgeno(o)t(e) 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 O.C.M.W. 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.

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

8.2.2.3 De feitelijke partner

De feitelijke partner van de referentiehurder. Deze persoon is na de start van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komen bijwonen en woont intussen minstens een 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 O.C.M.W. 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 een 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 O.C.M.W. en de huurovereenkomst werd beëindigd bij een ernstige tekortkoming in zijn huurverplichting;
- een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners, burens of andere medebewoners van dezelfde straat/wijk.

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

8.3 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 O.C.M.W. 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	Tijdelijke bijwoners of logés
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'.	Binnen deze categorie onderscheiden we twee subcategorieën: – 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).
--	---

8.4 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 O.C.M.W..

8.5 Huurprijs

Voor uitleg bij de huurprijs kan u zich best wenden tot het O.C.M.W. De huurprijsberekening hangt immers af van het soort subsidie dat het O.C.M.W. heeft gekregen bij de bouw, aankoop of renovatie van de woning.

8.6 Verhaal bij weigering tot toetreding

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

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

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

Als je van dit verhaalrecht wil gebruik maken dan volg je volgende procedure:

1. je stuurt een aangetekende én gemotiveerde brief aan de toezichthouder
2. en dit binnen de dertig dagen na de beslissing van het O.C.M.W.
3. naar het volgend adres:

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

Hoofdstuk 9: Start van de huurovereenkomst

9.1 Algemeen

Je sluit een huurcontract van bepaalde duur af met het O.C.M.W. Voor alle vragen en problemen wend je je dan ook tot het O.C.M.W. In het verleden konden er echter ook huurcontracten worden afgesloten voor onbepaalde duur.

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

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

9.2 Duur van de huurovereenkomst

9.2.1 *Bij een contract van bepaalde duur*

9.2.1.1 Voorwaarden

De duur van de huurovereenkomst is **negen jaar**. Vóór het einde van deze periode gaat het O.C.M.W. na of je nog voldoet aan de inkomensvoorwaarde. Het O.C.M.W. gaat ook na of de woning niet onderbezet is (zie verder). Als je nog voldoet aan de inkomensvoorwaarde en de woning is niet onderbezet (of het O.C.M.W. heeft geen passende aanbiedingen gedaan), zal het O.C.M.W. de huurovereenkomst automatisch verlengen met telkens drie jaar.

Voorwaarden	
a) Inkomensvoorwaarde Om te controleren of je voldoet aan de inkomensvoorwaarde berekent het O.C.M.W. het gemiddelde van uw inkomen tijdens de laatste drie jaar voor het einde van de huurperiode. Dat bedrag moet lager zijn dan 125% van de inkomensgrens.	b) Bezettingsvoorwaarde Je mag geen onderbezette woning bewonen.

9.2.1.2 Wat als de voorwaarden voor de automatische verlening niet vervuld zijn?

Het O.C.M.W. zegt de huurovereenkomst op. Er geldt een opzegtermijn van zes maanden. Maar de huurperiode kan in sommige gevallen toch worden verlengd. Dan zal je het O.C.M.W. moeten vragen om de opzegging in te trekken. Dat kan in de volgende gevallen:

1. Je toont aan dat jouw huidige inkomen toch onder het plafond van 125% van de inkomensgrens ligt. Het huidige inkomen wordt berekend over drie opeenvolgende maanden.

Die drie maanden moeten voorafgaan aan het moment waarop de opzegtermijn ingaat. Dat bedrag wordt daarna omgezet naar twaalf maanden.

2. Je toont aan dat het pensioen werd aangevraagd of dat je de wettelijke pensioenleeftijd bereikt binnen drie jaar na het einde van de huurovereenkomst. En je toont aan dat je door jouw pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% van de inkomensgrens ligt.
3. Je vindt dat de opzegging onredelijk is.

Als het O.C.M.W. niet ingaat op uw vraag, kunt je beroep instellen bij de toezichthouder.

9.2.2 *Bij een contract van onbepaalde duur afgesloten in het verleden*

De huurovereenkomst is van onbepaalde duur. Als je verhuist naar een ander sociale woning van het O.C.M.W. zal de nieuwe huurovereenkomst van onbepaalde duur zijn. Het kan gebeuren dat je niet langer in uw woning kan blijven wonen omdat ze gerenoveerd, aangepast, gesloopt of verkocht wordt. Als je dan een huurovereenkomst sluit met een andere sociale verhuurder dan is die huurovereenkomst ook van onbepaalde duur.

9.3 Onderbezette woning

Je woont in een onderbezette woning wanneer het aantal slaapkamers min het aantal huurders en duurzame bijwoners groter is dan één.

Bijvoorbeeld: een 3-slaapkamerwoning is onderbezet voor een alleenstaande (3 slaapkamers min 1 huurder is 2). Dezelfde woning is niet onderbezet voor een koppel (3 slaapkamers min 2 huurders is 1).

Als je in een onderbezette woning woont dan moet je een gepast woningaanbod aanvaarden. Zo worden grote woningen vrijgemaakt voor grote gezinnen op de wachtlijst.

Het aanbod van de woning is passend als het voldoet aan drie voorwaarden:

1. De woning mag niet opnieuw onderbezet zijn.
2. De woning moet liggen in een straal van 5 km van de huidige woning.
3. De huurprijs en de huurlasten zijn samen niet hoger dan die van de huidige woning.

9.3.1 *Bij een huurcontract van bepaalde duur*

De huurovereenkomst wordt opgezegd als je tweemaal een passend aanbod weigert en je woont tegen het einde van de huurovereenkomst nog altijd in een onderbezette woning. De opzegtermijn bedraagt zes maanden.

Let wel op! Er moeten minstens drie maanden liggen tussen twee aanbiedingen.

Bijvoorbeeld: het O.C.M.W. doet je een passend aanbod, maar je weigert. Dat is de eerste weigering. Het O.C.M.W. doet je vervolgens één maand later een tweede passend aanbod. Dat is minder dan drie maanden. Je kan dat tweede aanbod weigeren. Dat wordt niet beschouwd als tweede weigering. Als het O.C.M.W. geen passend aanbod heeft dan kan hij een ander aanbod doen. De woning ligt dan misschien verder dan 5 km van uw huidige woning of is duurder dan uw huidige woning. In dat geval kan je het aanbod weigeren zonder dat er gevolgen zijn. Het O.C.M.W. moet dat dan in de aanbiedingsbrief vermelden.

9.3.2 Bij een huurcontract van onbepaalde duur in het verleden afgesloten

Als je in een woning woont die onderbezet is, moet je een onderbezettingsvergoeding betalen. Je betaalt deze vergoeding als je tweemaal een passend aanbod weigert. De vergoeding bedraagt in 2020 32 euro per slaapkamer volgens de definitie van onderbezette woning die het aantal slaapkamers overschrijdt.

Bijvoorbeeld: Een alleenstaande bewoont een vierslaapkamerwoning. De berekening gaat als volgt: 4 slaapkamers min 1 huurder is 3. Er mag slechts 1 slaapkamer op overschot zijn. Dus zal de alleenstaande huurder voor die twee extra slaapkamers betalen. De bewoner in dit voorbeeld betaalt dus 64 euro (twee keer 32 euro).

9.4 De huurwaarborg en huurlasten

Bij het begin van de huurovereenkomst moet je een waarborg stellen. Deze geeft het O.C.M.W. een garantie dat het niet met lege handen achterblijft als je jouw verplichtingen niet nakomt.

Je betaalt die waarborg ofwel in één keer ofwel in verschillende schijven.

9.4.1 Als je de waarborgsom in één keer betaalt, kan dat op twee manieren:

1. Je plaatst de waarborg op een geïndividualiseerde bankrekening op jouw naam. De intresten op dat bedrag zijn voor jou. De waarborg bedraagt maximaal drie keer de normale huurwaarde.
2. De verhuurder kan beslissen dat je de waarborg op rekening van de verhuurder moet plaatsen. De verhuurder geeft jou jaarlijks een overzicht van de waarborg en de intresten. De waarborg bedraagt maximaal twee keer de normale huurwaarde, maar kan nooit hoger zijn dan 1001 euro. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Het maximum van 1001 euro geldt voor het jaar 2020.

9.4.2 Als u de waarborgsom niet in één keer betaalt, zijn er vier mogelijkheden:

1. De mogelijkheid om jouw waarborg gespreid te betalen aan het O.C.M.W. Bij *de ondertekening van het contract*, zal je dan al 1 maand huur moeten betalen, het resterende bedrag betaal je vervolgens in maandelijkse schijven en dit in een periode van maximum 18 maanden. Bij dergelijke gespreide betaling wordt een administratiekost aangerekend conform het besluit (ter info: in 2020 bedraagt deze € 13).

Als je zo de waarborg hebt volgestort, zal het O.C.M.W. waarborg conform de huurwet op een geblokkeerde rekening plaatsen.

2. Je stelt een zakelijke zekerheid bij een financiële instelling. Dat is bijvoorbeeld een kapitalisatiebon of een obligatie. De waarborg bedraagt maximaal drie keer de normale huurwaarde.
3. Het OCMW stelt voor jou een bankwaarborg bij een financiële instelling. De waarborg bedraagt maximaal drie keer de normale huurwaarde.
4. Een schriftelijke borgstelling van het OCMW of van een andere persoon voor maximaal drie keer de normale huurwaarde. In dat geval moet je zelf geen waarborg betalen. De verhuurder zal bij het einde van de huur voor schade of huurachterstallen aankloppen bij het OCMW of de andere persoon. Je moet daarna de betaalde som terugbetalen.

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.

9.5 De plaatsbeschrijving

9.5.1 *Wat is een plaatsbeschrijving?*

In de plaatsbeschrijving wordt schriftelijk vastgesteld in welke staat de woning zich bevindt. Dat gebeurt bij het begin en het einde van de huurperiode. De verhuurder, het O.C.M.W. moet de plaatsbeschrijving samen met jou opmaken. Het O.C.M.W. kan een deskundige aanstellen om dat te doen.

9.5.2 *Wat zijn de vormvereisten?*

Het O.C.M.W. en jij ondertekenen en dateren de plaatsbeschrijving, die als bijlage bij de huurovereenkomst hoort.

9.5.3 *Hoeveel kost dat?*

Als er kosten zijn voor deze plaatsbeschrijving dan zijn die te delen met het O.C.M.W. Je betaalt maximaal de helft van de kosten en nooit meer dan een vastgesteld bedrag. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd en bedraagt in 2020 34 euro. Als jij en het O.C.M.W. het niet eens zijn, stelt de vrederechter een deskundige aan. Die zal dan de plaatsbeschrijving opmaken. De vrede- rechter zal dan ook de verdeling van de kosten bepalen.

9.5.4 *Waarom is het nodig?*

Bij het einde van de huurovereenkomst moet de woning in dezelfde staat zijn als beschreven in de plaatsbeschrijving. Als er schade is die niet in de plaats- beschrijving staat dan moet je die vergoeden of herstellen.

Je moet geen schade vergoeden of herstellen als:

1. De schade een gevolg is van normale slijtage door ouderdom of overmacht.
2. Als je kan aantonen dat het O.C.M.W. de schade moet herstellen.

9.6 De brandverzekering

Het O.C.M.W. sluit een brandverzekering met een clause van 'afstand van verhaal en uitbreiding van verhaal van derden ten voordele van de huurder'. Dat betekent dat je een deel van de premie aan de verhuurder moet betalen waardoor je mee verzekerd bent voor brandschade aan de woning en aan de woning van de burens.

Meer info hieromtrent vindt u in het reglement van inwendige orde (zie bijlage 1).

9.7 Reglement van inwendige orde

Als bijlage 1 bij dit Intern Huurreglement vind je het reglement van Inwendige Orde. De OCMW-medewerker zal dit reglement samen met je overlopen en vragen dit te ondertekenen voor ontvangst. Hierbij worden de artikels die niet van toepassing zijn op je huurwoning geschrapt. We vragen je uitdrukkelijk dit reglement te respecteren.

Hoofdstuk 10: Tijdens de huurovereenkomst

10.1 Overdragen of onderverhuren

Je mag de huurovereenkomst niet overdragen. Je mag de woning of een deel ervan niet onderverhuren.

10.2 Verkoop van de woning

10.2.1 *Hoe weet je of het O.C.M.W. jouw woning wilt verkopen?*

Als het O.C.M.W. jouw woning wil verkopen, moet ze de woning eerst aan jou aanbieden om ze te kopen. De woning moet dan wel voldoen aan bepaalde woningkwaliteitsvereisten.

10.2.2 *Wat als je de woning niet wilt kopen?*

Als je de woning niet koopt of als de woning niet voldoet aan bepaalde woningkwaliteitsvereisten, zal je moeten verhuizen naar een andere woning. Je kunt dan het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woning aangeven waar je wilt naar verhuizen. Je kunt slechts eenmaal een woning weigeren zonder gegronde reden. Als je dat een tweede maal doet dan kan het O.C.M.W. het huurcontract opzeggen. Als je een woning aanvaardt, zal je een nieuwe huurovereenkomst krijgen. Het O.C.M.W. rekent de waarborg van de huurovereenkomst af en je moet een nieuwe waarborg stellen voor de andere woning.

10.3 Renovatie van de woning

Als het O.C.M.W. beslist dat jouw woning moet worden gerenoveerd, zal je moeten verhuizen.

10.3.1 *Wat zijn de mogelijkheden?*

1. Je verhuist tijdelijk naar een andere sociale huurwoning van het O.C.M.W. of een andere verhuurder.
2. Je verhuist definitief naar een andere woning van O.C.M.W. of een andere verhuurder.
3. Je huurt tijdelijk een private huurwoning.
4. Je woont tijdelijk bij familie of vrienden.

Het is het O.C.M.W. die beslist of hij je tijdelijk of definitief wil laten verhuizen.

10.3.2 *Je verhuist tijdelijk naar een andere woning*

Als de verhuurder, het O.C.M.W., beslist om je tijdelijk te laten verhuizen tijdens de renovatiewerken kan je dat niet ongegrond weigeren. Als je dat toch doet, kan het O.C.M.W. jouw huurovereenkomst opzeggen.

Bij jouw huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd met daarin:

- het adres van de tijdelijke woning,
- de geplande duur van de renovatiewerken,
- een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning,

- de waarborgregeling.

10.3.2.1 Wat met de huurprijs?

De huurprijs voor de tijdelijke woning mag niet hoger zijn dan de huurprijs die je betaalde voor jouw woning die wordt gerenoveerd. De kosten en lasten worden wel opnieuw berekend.

10.3.2.2 Wanneer kan je terugkeren?

Na de renovatiewerken moet je terugkeren naar jouw gerenoveerde woning behalve als die te groot of te klein is voor jouw gezin.

Dan zijn er twee mogelijkheden:

1. Je komt overeen met het O.C.M.W. dat je in de tijdelijke woning blijft wonen.
2. Je verhuist naar een andere woning van het O.C.M.W..

10.3.2.3 Wat als je voor optie 2 kiest?

Als je verhuist naar een andere woning van het O.C.M.W. kan je het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woning aangeven waar je wil naar verhuizen. Je mag slechts eenmaal een woning weigeren zonder gegronde reden. Als je dat een tweede maal doet, kan het O.C.M.W. jouw huurovereenkomst opzeggen.

10.3.3 *Je verhuist definitief naar een andere woning*

Als het O.C.M.W. je definitief wil laten verhuizen naar een andere woning kan je het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woning aangeven waar je wil naar verhuizen. Je mag slechts eenmaal een woning weigeren zonder gegronde reden. Als je dat een tweede maal doet, kan het O.C.M.W. jouw huurovereenkomst opzeggen. Als je een woning aanvaardt, zal je een nieuwe huurovereenkomst krijgen. Na afrekening van de waarborg zal je een nieuwe waarborg stellen voor de andere woning.

Hoofdstuk 11: Het einde van de huurovereenkomst

11.1 Opzegging van de huurovereenkomst

11.1.1 *Wie kan de huurovereenkomst opzeggen?*

Jij of het O.C.M.W. kan de huurovereenkomst opzeggen. Dat moet altijd gebeuren met een aangetekende brief. De opzegtermijn begint op de eerste dag van de maand na de opzegging.

Bijvoorbeeld: als je op 14 mei een aangetekende opzeggingsbrief verstuurt dan begint de opzegtermijn te lopen op 1 juni.

11.1.2 *Wat wordt er van je verwacht tijdens de opzegtermijn?*

Tijdens de opzegtermijn moet je toestaan dat kandidaat-huurders of kandidaat-kopers de woning bezoeken. Je moet tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren bezoeken aan de woning toestaan. Je kunt met jouw verhuurder afspreken op welke dagen en uren dat gebeurt. Je moet ook toelaten dat er plakbrieven zichtbaar worden aangebracht.

11.1.3 *Opzeg door het O.C.M.W.*

11.1.3.1 Als je niet langer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde

1. Je hebt in België of in het buitenland een woning of bouwgrond:

- volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal;
- die volledig of gedeeltelijk door je zelf in vruchtgebruik is gegeven;
- die door uzelf of een andere persoon volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven.

2. Je bent zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin je een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond hebt ingebracht.

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

1. Je 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;
- een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;
- een bouwgrond, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven.

Je moet dan een jaar na de verwerving aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Je kunt aan het O.C.M.W. vragen om die termijn te verlengen. Daarvoor moet je gegronde redenen hebben. Als je 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. Je 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.

Je moet dan na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezits- voorwaarde voldoen. Als je 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.

11.1.3.2 Als je blijvend of ernstig tekortkomt aan uw huurdersverplichtingen

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

11.1.3.3 Als je foute of onvolledige informatie hebt gegeven

Het O.C.M.W. kan de huurovereenkomst opzeggen als je 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.

11.1.4 Mandaat vrederechter

Het O.C.M.W. moet of kan de huurovereenkomst ook beëindigen volgend op een mandaat van de Vrederechter, dit ten gevolge van een verzoek tot beëindiging door het O.C.M.W.

11.1.5 Opzeg door de huurder

Je kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief met een opzegtermijn van drie maanden. Als een opzeg wordt gegeven door alle huurders (referentie-huurder en eventuele partner), dienen ook alle huurders de opzegbrief te ondertekenen.

Als er nog een andere huurder (dus n.v.t. voor bijwoners) in de woning blijft wonen, is er geen opzegtermijn. De overblijvende huurder blijft dan alleen verantwoordelijk voor de huurdersverplichtingen zoals het betalen van de huurprijs en het vergoeden van de eventuele schade aan de woning.

Maar mogelijk is er op het moment dat één van de huurders vertrekt schade aan de woning of moeten er nog rekeningen worden betaald. Het is niet meer dan eerlijk dat alle huurders onderling daar een afspraak over maken.

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

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

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

Als echter alle huurders (dus referentie-huurder en partner) de woning verlaten, moeten ook de eventuele bijwoners (zie 8.3) de woning verlaten.

In deze gevallen is de opzegtermijn één maand:

1. Je verhuist naar een woonzorgcentrum.
2. Je verhuist naar een voorziening voor opvang, behandeling en begeleiding van personen met een handicap.

11.2 Automatische beëindiging

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

11.2.1 *Wanneer de laatste huurder overlijdt*

Als de laatste huurder overlijdt, eindigt de huurovereenkomst automatisch op het einde van de tweede maand na het overlijden van die laatste huurder.

Als er nog overblijvende bijwoners zijn dan mogen ze de woning nog blijven bewonen tot de laatste dag van de zesde maand na de datum waarop het O.C.M.W. het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen.

Bijvoorbeeld: de laatste huurder overlijdt op 10 januari 2020. De overblijvende bijwoners melden het overlijden aan het O.C.M.W. op 17 januari 2020. Tot 31 juli 2020 kunnen zij in de woning blijven wonen. Op die manier hebben ze nog de tijd om een andere woning te zoeken.

In bepaalde gevallen kan het O.C.M.W. die termijn van zes maanden verlengen tot maximaal vijf jaar. In die periode mogen er geen extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. Het O.C.M.W. sluit dan een overeenkomst met de bewoner. Die bepaalt de vergoeding voor het bewonen, de indexatie, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, de kosten en lasten, en de verzekeringen en aansprakelijkheden. De vergoeding voor het bewonen gebeurt op dezelfde manier als de berekening van de huurprijs.

11.2.2 *Wanneer een huurder de woning heeft verlaten zonder opzegging*

De overblijvende huurder meldt aan het O.C.M.W. dat de andere huurder de woning heeft verlaten. Op de eerste dag van de tweede maand na de maand van de melding eindigt de huurovereenkomst automatisch voor de huurder die de woning heeft verlaten. De huurovereenkomst blijft wel bestaan voor de overblijvende huurder.

Bijvoorbeeld: een huurder verlaat op 15 februari 2020 de woning. De overblijvende huurder brengt het O.C.M.W. daarvan op de hoogte op 20 februari 2020. De huurovereenkomst van de huurder die de woning heeft verlaten, eindigt op 1 april 2020.

Als het nieuwe adres van de vertrokken huurder bekend is, zal het O.C.M.W. hem contacteren, zodat hij kan laten weten dat hij toch nog in de woning wil blijven wonen. Dat moet gebeuren binnen de termijn die het O.C.M.W. vastlegt.

11.2.3 *Wanneer de huurder verhuist naar een andere sociale huurwoning van O.C.M.W. Moorslede*

De huurovereenkomst eindigt automatisch als je verhuist naar een andere sociale huurwoning van O.C.M.W. Moorslede. Dat gebeurt op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

11.3 Waarborg bij einde huurovereenkomst

Als er geen schade of schulden zijn, krijg je bij het einde van de huurovereenkomst de waarborg met de intresten terug.

11.3.1 *Wat bij persoonlijke borgstelling?*

Als de huurwaarborg in de vorm van een persoonlijke borgstelling is gesteld, loopt die borgstelling af.

11.3.2 *Wat bij geïndividualiseerde rekening?*

Als de waarborg op een geïndividualiseerde bankrekening op jouw naam staat, mag de bank de waarborg pas terugbetalen als een van de volgende documenten worden bezorgd:

1. Een schriftelijk akkoord tussen jou en de verhuurder dat is opgemaakt na het einde van de huurovereenkomst. Dat kan een brief zijn of een speciaal formulier (te verkrijgen bij de bank) dat door beide partijen is ondertekend.
2. Een kopie van een rechterlijke beslissing die bepaalt aan wie de waarborg toekomt.

11.3.3 *Wat bij waarborg op rekening van het O.C.M.W.?*

Als de waarborg op rekening van het O.C.M.W. is geplaatst, wordt die meestal terugbetaald binnen drie maanden na het einde van de huur.

De verrekening kan ook gebeuren op basis van een forfaitaire inschatting. Dat kan wanneer de verrekening van de huurlasten die via voorschotten zijn betaald niet kan worden gemaakt binnen de termijn van drie maanden. Nadien zal er dan geen verrekening meer gebeuren. Het O.C.M.W. kan de verrekening ook uitstellen tot wanneer hij de algemene jaarlijkse afrekening van de voorschotten heeft gemaakt. In dat geval kan het O.C.M.W. een deel van de waarborg in reserve houden. Het betaalt dan binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde bedrag aan jou terug.

Het O.C.M.W. bezorgt je een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen. Daarbij horen ook de nodige bewijsstukken.

Let op!

Als er schade of huurachterstallen zijn, kan het O.C.M.W. een deel van de waarborg bijhouden om die kosten te dekken.

Let op!

Als het langer duurt om de huurschade te berekenen, dan kan de verrekening ook later zijn.

Hoofdstuk 12: Verplichtingen en kosten of lasten

12.1 Voor de huurder

12.1.1 *Huurdersverplichtingen*

1. Als huurder moet je in de sociale huurwoning jouw hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn.
2. Als jouw echtgenoot of de persoon met wie je wettelijk wilt samenwonen na de start van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen dan moet je samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Zo niet is samenwonen niet toegestaan in uw sociale woning.
3. Je mag niet toestaan dat uw feitelijke partner na een jaar blijft bijwonen als je samen niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor een sociale huurwoning.
4. Je 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. Je moet iedere bijwoonst melden aan het O.C.M.W.
6. Je moet de huurprijs betalen en je moet het O.C.M.W. alle informatie geven waar het om vraagt om de huurprijs te kunnen bepalen.
7. Je moet de onderhouds- en herstellingsklusjes waarvoor je verantwoordelijk bent uitvoeren en de sociale huurwoning onderhouden als een goede huisvader.
8. Nadat je een jaar de woning huurt, moet je een basiskennis van het Nederlands hebben.
9. Je mag geen overmatige hinder veroorzaken voor de burens en de naaste omgeving en je mag de leefbaarheid niet verstoren.
10. Als je een begeleidingsovereenkomst met een welzijns- of gezondheidsorganisatie hebt ondertekend, moet je de afspraken uit die overeenkomst naleven.
11. Je 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 je niet in de woning kunt blijven wonen.
 - b. Als je 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 O.C.M.W. kan wel een afwijking toestaan.
12. Je moet toestaan dat de het O.C.M.W. op afgesproken tijdstippen de woning bezoekt om te kijken of je uw verplichtingen nakomt en te controleren of er herstellingen nodig zijn.

Let op!

Voor de bijwoners gelden de huurdersverplichtingen niet. Maar je bent verantwoordelijk voor hen. Als zij bijvoorbeeld overlast veroorzaken of niet bijdragen in de huurprijs waardoor er huurachterstanden ontstaan, kan dat ertoe leiden dat het sociaal verhuurkantoor de huurovereenkomst opzegt.

We willen je uitdrukkelijk vragen de huur te betalen en dit ten laatste tegen de datum vermeld in het huurcontract. Naast het betalen van de huur vormt het onderhouden van de woning een belangrijk element.

12.1.2 Kosten, lasten, herstellingen en onderhoud voor rekening van de huurder

12.1.2.1 De volgende kosten en lasten voor het gebruik van de woning zijn voor jou

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 jou.
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.

12.1.2.2 Hoe worden de kosten en lasten berekend?

De verhuurder geeft je 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. Jouw 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.

12.1.3 Onderhoud en herstellingen

12.1.3.1 U zorgt voor het onderhoud en reiniging van de woning.

Deze huurherstellingen zijn voor jou:

1. Kleine herstellingen die staan opgesomd in de lijst als bijlage 2.
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).

12.1.3.2 Wat bij dringende herstellingen?

Normaal kan de verhuurder geen herstellingen uitvoeren aan jouw woning zonder jouw toestemming. Maar als de woning dringende herstellingen nodig heeft, die niet kunnen wachten tot na het einde van de huur, moet je 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.

12.2 Voor de verhuurder

12.2.1 Verhuurderverplichtingen

Het O.C.M.W. 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 clause afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden ten voordele van de huurders.

12.2.2 Kosten, lasten, herstellingen en onderhoud voor rekening van de verhuurder.

12.2.2.1 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 maandelijke voor- afbetalingen en de jaarlijkse afrekeningen van de kosten en lasten.
2. De kosten voor:
 - de aanleg van groenruimten;
 - grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groen- ruimten (zoals het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen);
 - 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).

12.2.2.2 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 je kunt aantonen dat de verhuurder toch op de hoogte was van de nodige herstellingen).

Hoofdstuk 13: Communicatie met het OCMW

13.1 Begeleiding en huisbezoeken

We verwachten dat je in staat bent je woning als een goede huisvader te onderhouden, dat je zelfstandig kan wonen (zie de huurdersverplichtingen in 12.1)

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

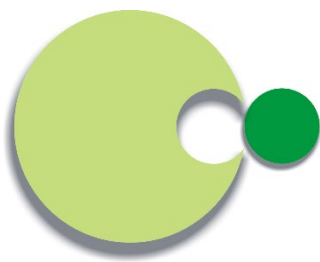
Eén van de belangrijkste elementen in deze huurderbegeleiding is het huisbezoek. Een O.C.M.W.-medewerker kan je regelmatig thuis bezoeken. Hier kijken we samen of het wonen in deze woning lukt, of er geen grote problemen zijn, en of de woning wordt onderhouden.

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

13.2 Klachtenprocedure

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

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



O.C.M.W. Moorslede
Marktplaats 18A
8890 Moorslede

Tel.: 051 57 60 70
Fax: 051 78 00 05
E-mail: zorg@moorslede.be



INTERN HUURREGLEMENT: DEEL 2

BIJLAGE 1: REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

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

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

1. Algemeen

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

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

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

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

2. Gemeenschappelijke delen

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

2.2. In de gemeenschappelijke delen mag je niets stapelen. Je bent zelf verantwoordelijk voor het **opruimen** van voorwerpen die jouw eigendom zijn. De gemeenschappelijke delen moet je voor brandveiligheid steeds vrijhouden. Het O.C.M.W. is niet verantwoordelijk voor schade en/of het verdwijnen van achtergelaten bezittingen in de gemeenschappelijke delen.

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

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

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

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

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

2.8. De openbare gedeeltes (tuinpad) worden onderhouden in samenspraak met het Gemeentebestuur.

We verwachten dat je het poetswerk respecteert. De fietsenstalling daarentegen wordt onderhouden door het OCMW met doorrekening via de maandelijkse huurlast.

Indien je de gemeenschappelijke delen vuil maakt, maak je die zelf weer proper.

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

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

3. Omgaan met buren

3.1. **Respecteer** de eigenheid van de buren.

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

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

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

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

4. Onderhoud en herstellingen (binnen)

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

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

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

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

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

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

- Centrale verwarming en sanitair: OCMW Moorslede 051 57 60 70
- Buiten de kantooruren ingeval van dringendheid: 051 70 28 02 of 0497 731343 (voorzitter) of 0475/78 39 75 (diensthoofd sociale dienst)
- Bij een ernstig noodgeval (dringende politiehulp, brandweerhulp of ambulance): 112
- Echo (groepsdokterspraktijk): 051 77 10 36

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

5. Onderhoud en herstellingen (buiten)

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

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

5.3. In het intern huurreglement onder hoofdstuk 12 vind je welke herstellingen voor jou als huurder zijn en welke voor de verhuurder, het OCMW. Als bijlage vind je ook een **lijst** van kleine **herstellingen** die voor jou zijn. Indien je twijfelt, neem dan contact op met het O.C.M.W.

6. Huisvuil

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

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

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

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

6.4. Sluikstorten

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

7. Veiligheid

7.1. Verzekering

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

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

7.2. Brandveiligheid

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

De doorgang van vluchtwegen, nooduitgangen, trapzalen en trappen moet je steeds vrijhouden.

Barbecueën doe je niet in de woning of in de onmiddellijke nabijheid.

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

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

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

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

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

- Verlucht elke kamer waarin je regelmatig komt. Kleine kamers en badkamers waar een waterverwarmer staat moet je extra verluchten. In kamers die je verwarmt met een verplaatsbare gas- of petroleumkachel moeten speciale ventilatieroosters zijn voorzien of eventueel een ventilator.
- Laat verwarmingstoestellen en waterverwarmers steeds door een erkend installateur aansluiten. Al deze toestellen zijn aangesloten op een schouw of hebben een rechtstreekse afvoer naar buiten.
- Laat schoorstenen en verwarmingstoestellen 1 keer per jaar nakijken en reinigen.
- Sluit niet meer dan één apparaat aan op dezelfde schouw.
- Slaap nooit in een kamer waarin een waterverwarmer brandt of waarin een verplaatsbaar verwarmingstoestel op gas of petroleum staat.

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

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

9. Huisdieren

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

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

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

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

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

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

10. Klachten / problemen

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

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

11. Huisbezoek

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

12. Varia

Indien noodzakelijk kunnen we het reglement van inwendige orde aanvullen en/of wijzigen. Elke aanvulling en/of wijziging delen we schriftelijk aan jou mee en onderteken je voor akkoord.

Door ondertekening van dit reglement van inwendige orde ga je de verbintenis aan de voorschriften van dit reglement van inwendige orde strikt na te leven.

Opgemaakt te _____, op
verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

in _____ exemplaren waarvan elke partij

De huurder(s),

O.C.M.W. Moorslede



O.C.M.W. Moorslede
Marktplaats 18A
8890 Moorslede

Tel.: 051 57 60 70
Fax: 051 78 00 05
E-mail: zorg@moorslede.be



INTERN HUURREGLEMENT: DEEL 2

BIJLAGE 2: LIJST MET KLEINE HERSTELLINGEN VOOR HUURDER

1. Algemene opmerkingen

- Herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht zijn altijd voor rekening van de verhuurder. Dat is zo bepaald in artikel 26, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- Herstellingen die nodig zijn door foutief gebruik door de huurder zijn altijd voor rekening van de huurder. Dat is zo bepaald in artikel 26, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- 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. Dat is zo bepaald in artikel 28, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- 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.

2. Buitenzijde van de woning

2.1. Afsluiting

2.1.1. Loskomende elementen vastzetten en oliën van sloten

2.2. (Voor)tuin

2.2.1. Bomen en struiken snoeien volgens de regels van de kunst

2.2.2. Grasperk maaien en verticuteren

2.2.3. Voorkomen dat buitenkranen, waterbekkens, fontein... bevroren

2.3. Balkon/terras

2.3.1. Voorkomen dat de afvoer verstopt

2.4. Brievenbus

2.4.1. Hengsels en sloten oliën

2.4.2. Sleutels vervangen bij verlies

2.5. Ramen

2.5.1. Glas

2.5.1.1. Gebroken glas vervangen

2.5.1.2. Ontbrekende stopverf en silicone vervangen

2.5.2. Raamkader

2.5.2.1. Afvoerkanaal voor condensatie vrijhouden

2.5.2.2. Verluchttingsroosters of -systemen vrijhouden

2.5.2.3. Hengsels en sloten oliën

2.5.2.4. Scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

2.5.2.5. Schrammen bijwerken

2.5.3. Rolluiken

2.5.3.1. Zorgen voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken

2.5.3.2. Rolluiklint vervangen indien nodig

2.5.3.3. Smeren

2.6. Deuren

2.6.1. Scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

2.6.2. Sleutels vervangen bij verlies

2.6.3. Batterijen van de bel, parlofoon, videofoon of beveiligingssysteem vervangen

2.7. Garagepoort

2.7.1. Zorgen voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken

2.7.2. Gleuven oliën

2.7.3. Batterijen van de afstandsbediening vervangen

2.7.4. Sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies

2.8. Dak

2.8.1. Dakgoot en afvoerpijp

2.8.1.1. Dode bladeren verwijderen om te voorkomen dat ze verstoppert

2.8.2. Schouwen

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

2.8.3. Extensieve groendaken

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.

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

2.8.4. Lichtkoepels

2.8.4.1. Hengsels en sloten oliën

2.8.4.2. Scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

2.9. Regenwaterput en septische put

2.9.1. Ruimen indien nodig

3. Binnenzijde van de woning

3.1. Lokalen

3.1.1. Muren/plafonds

3.1.1.1. Nagels, krammen en vijzen verwijderen en de schade herstellen

3.1.1.2. Schade door onvoldoende verluchting herstellen (als er voldoende verluchtingsmogelijkheden voorhanden zijn)

3.1.1.3. 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.

3.1.1.4. 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.

3.1.2. Binnendeuren

3.1.2.1. Scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

3.1.2.2. Sleutels vervangen bij verlies

3.1.3. Parketvloer

3.1.3.1. Plastificeren mag niet zonder de toestemming van de verhuurder

3.1.3.2. De huurder is niet verantwoordelijk voor kleurverschil door meubels of kaders.

3.1.4. Verluchting(srooster)

3.1.4.1. Niet afdekken

3.2. Trap

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

3.3. Technische installaties

3.3.1. Elektriciteit

3.3.1.1. Zekeringkast: defecte zekeringen vervangen

3.3.1.2. Stopcontacten: niet behoorlijk werkende stopcontacten vervangen

3.3.1.3. Verlichting: niet behoorlijk werkende schakelaars vervangen

3.3.1.4. Verlichting: elektriciteitsdraden van het lichtpunt afschermen met klemmen als ze niet gebruikt worden

3.3.1.5. Verlichting: wachtdraden niet inkorten

3.3.1.6. Zonneboiler/warmtepomp: periodiek laten nakijken

3.3.1.7. Zonneboiler/warmtepomp: specifieke onderdelen reinigen en werkingsvloeistof bijvullen of vervangen

3.3.2. Verwarming/warm water/airco-installatie

3.3.2.1. (centrale) Verwarmingsketel/waterverwarmer: periodiek laten reinigen volgens de relevante regelgeving (zie de relevante bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater, BS 27 april 2007)

3.3.2.2. (centrale) Verwarmingsketel/waterverwarmer: ontkalken en gasmonden en kranen reinigen

3.3.2.3. Radiatoren/convectoren: radiatorcranken regelmatig gebruiken

3.3.2.4. Radiatoren/convectoren: ontluchten

3.3.2.5. Airco-installatie/ventilatiesystemen: periodiek laten nakijken

3.3.2.6. Airco-installatie/ventilatiesystemen: filter reinigen en koelvloeistof bijvullen of vervangen

3.3.3. Rookmelders/branddetectiesysteem/beveiligingssysteem

3.3.3.1. Batterijen rookmelders vervangen

3.3.3.2. Brandblusapparaten periodiek laten nakijken

3.3.3.3. Beveiligingssysteem periodiek laten nakijken

3.3.4. Leidingen

3.3.4.1. Waterleidingen: voorkomen dat waterleidingen bevriezen

3.3.4.2. Riolering, afvoerbuizen en sifons (waterslot): voorkomen dat ze verstoppert

3.4. Sanitair

3.4.1. Bad/douche/lavabo(meubel)

3.4.1.1. Kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken

3.4.1.2. Lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden

3.4.1.3. Ontbrekende silicone tussen bad/douche/lavabo en de muur vervangen

3.4.2. Toilet

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

3.5. Keuken

3.5.1. Gootsteen

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

3.5.2. Fornuis

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

3.5.3. Dampkap

- 3.5.3.1. Filter en lampen vervangen

3.6. Ongedierte

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



O.C.M.W. Moorslede
Marktplaats 18A
8890 Moorslede

Tel.: 051 57 60 70
Fax: 051 78 00 05
E-mail: zorg@moorslede.be



INTERN HUURREGLEMENT: DEEL 2

BIJLAGE 3: HET OCMW-MODELHUURCONTRACT

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

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

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

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

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

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

Burgerlijk Wetboek, als ze niet afwijken van de voormelde regelingen of in strijd zijn met de geest ervan.

TYPEHUUROVEREENKOMST (sociale verhuurders uitgezonderd sociale verhuurkantoren)
--

Tussen de ondergetekenden:

(Schrap wat niet van toepassing is.)

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

hierna de verhuurder te noemen

EN

(familienaam en eerste twee voornamen van de huurder(s))

.....
.....
.....

met rijksregisternummer
wonende te
.....(postnummer, plaats, straat,
huisnummer)

hierna de huurder te noemen

ALGEMENE BEPALING

Deze huurovereenkomst valt onder de toepassing van titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering daarvan.

Artikel 1. VOORWERP VAN DE HUUR

De verhuurder geeft aan de huurder een woning in huur op het volgende adres:

.....
.....

beschrijving van de woning¹:

.....
.....
.....
.....

regels bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen²:

.....
.....
.....

Artikel 2. DUUR VAN DE HUUR

(Schrap wat niet van toepassing is.)

A. Deze huurovereenkomst is gesloten voor een termijn van negen jaar, die ingaat op dd/mm/jjjj.

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

B. Deze huurovereenkomst is een vervolg van de huurovereenkomst(en), vermeld in het kader hieronder.

Deze huurovereenkomst is gesloten voor een termijn van ... jaar en ... maanden, die ingaat op dd/mm/jjjj.

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

De vorige huurovereenkomst(en) van bepaalde duur met dezelfde verhuurder zijn:

<i>datum aanvang</i>	<i>datum beëindiging</i>	<i>duur</i>

¹ Als de woning beschikt over een tuin, een stalling of een garage, vermeldt u dat uitdrukkelijk in deze overeenkomst.

² Als bepaalde ruimten met andere huurders moeten worden gedeeld, bijvoorbeeld een berging, vermeldt u de eventuele erfdienstbaarheden, de regels voor de doorgang enzovoort.

C. Deze huurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van, die ingaat op dd/mm/jjjj

D. Deze huurovereenkomst is van onbepaalde duur en gaat in op dd/mm/jjjj.

Artikel 3. HUURPRIJS, KOSTEN EN LASTEN

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

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

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

(Schrapping als het niet van toepassing is.)

Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijkse vergoeding voor het fotovoltaïsch zonne-energiesysteem euro.

Artikel 4. BETALING VAN DE HUURPRIJS EN KOSTEN EN LASTEN

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

Als de huurder de huurprijs of de kosten en lasten niet betaalt vóór de tiende dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de som verschuldigd is, kan de verhuurder op de achterstallige som een verhoging van maximaal 10% toepassen en de achterstallige som vermeerderen met de wettelijke interesten, tenzij er loonafstand is betekend bij afzonderlijke akte.

Artikel 5. WAARBORG

De huurder stelt een waarborg om zijn verbintenissen na te komen.

(Schrapping wat niet van toepassing is.)

A. De waarborg bedraagt euro en wordt bij een financiële instelling op naam van de huurder op een geïndividualiseerde rekening gezet.

B. De waarborg die euro bedraagt, gebeurt met een zakelijke zekerheidsstelling op naam van de huurder bij een financiële instelling.

C. De waarborg wordt via het OCMW met een bankwaarborg gesteld. Die bankwaarborg bedraagt euro.

D. De volgende natuurlijke persoon of rechtspersoon stelt zich borg voor een bedrag van euro.

E. De waarborg bedraagt euro en wordt op de rekening van de verhuurder gestort:

F. Bij wijze van waarborg geldt een schriftelijke garantie van het OCMW, in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag van de waarborg, namelijk euro, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst.

G. De waarborg wordt in schijven betaald. De gespreide betaling begint met een bedrag van euro, te betalen bij de aanvang van de huurovereenkomst, gevolgd door schijven van euro, de eerste keer tegen/....../..... en dan telkens tegen de van de daaropvolgende maand, zodat de volledige som tegen/....../..... betaald is. De volledige som bedraagteuro. Als het bedrag van de waarborg volledig is betaald, wordt het bij een financiële instelling op naam van de huurder op een geïndividualiseerde rekening gezet. Er wordt een administratieve vergoeding van euro aangerekend.

H. De waarborg wordt in schijven op de rekening van de verhuurder gestort. De gespreide betaling begint met een bedrag van euro, te betalen bij aanvang van de huurovereenkomst, gevolgd door schijven van euro, de eerste keer tegen/....../..... en dan telkens tegen de van de daaropvolgende maand, zodat de volledige som tegen/....../..... betaald is. De volledige som bedraagt euro. Er wordt een administratieve vergoeding van euro aangerekend.

Artikel 6. TOELICHTING OVER REGELGEVENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN

Bij de ondertekening van deze huurovereenkomst ontvang(t)(en) de huurder(s) een schriftelijke toelichting bij de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder.

Als de regelgeving verandert, wordt de toelichting aangepast en zorgt de verhuurder dat de aangepaste toelichting ter beschikking is van de huurder.

Artikel 7. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

(Schap dit artikel als het niet van toepassing is.)

Een reglement van inwendige orde wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

Opgemaakt op, in, in één exemplaar meer dan er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen.

Handtekening

De verhuurder

Handtekening(en)

De huurder(s),