

ONS ONDERDAK cvba

Sociale huisvestingsmaatschappij met sociaal oogmerk
Ter Waarde 65, 8900 Ieper

OCMW IEPER
Ter Waarde 1, 8900 Ieper

INTERN HUURREGLEMENT 21 februari 2018

Verwijzend naar het besluit dd. 12/10/2007 van de Vlaamse regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse wooncode, gewijzigd bij meerdere besluiten, hierna genoemd als KSH, heeft de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij ONS ONDERDAK op 21 februari 2018 goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend aangepast intern huurreglement. Het reglement vervangt het intern toewijzingsreglement vastgesteld op 6 maart 2001 en gewijzigd op 6 november 2001, 11 januari 2005, 30 april 2008, 25 maart 2009, 28 april 2010, 29 juni 2011, 25 april 2012, 18 juni 2014 en 20 augustus 2014 en 17 mei 2017.

Het kaderbesluit en latere wijzigingen, te consulteren op www.vmsw.be, is integraal van toepassing en heeft voorrang op onderstaande regels mochten er bij interpretatie tegenstrijdigheden zijn vermeld.

HOOFDSTUK A: INSCHRIJVINGS- EN TOEWIJZINGSREGELS

1. Inschrijving sociale huurwoning

Conform art. 9 KSH deelt de maatschappelijk werker, verantwoordelijke voor de verhuring, op het ogenblik van de inschrijving aan de kandidaat-huurder het volgende mee:

- 1° de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;
- 2° de regel dat alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning gaan betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst voldoen aan de toelatingsvoorwaarden;
- 3° de toewijzingsregels;
- 4° informatie over de types van woning die door de kandidaat-huurder rationeel bezet kunnen worden;
- 5° de regel dat aan een kandidaat-huurder die zich wil inschrijven voor een woning die niet voldoet aan de rationele bezetting, de woning slechts wordt toegewezen aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert voor zover er voor die woning geen andere kandidaat-huurders met een aangepaste rationele bezetting zijn ingeschreven;
- 6° de regel dat als er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend de kandidaat-huurder zich moet inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

Op het ogenblik van de inschrijving wordt aan de kandidaat-huurder medegedeeld dat hij/zij de mogelijkheid heeft om zijn kandidatuur door Ons Onderdak te laten bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn.

De kandidaat-huurder kan conform art. 10 KSH het type en de ligging (deelgemeente of stadsdeel) van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven. In samenhang hiermee kan hij de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen. In dit kader geeft de verhuurder toelichting

bij de huurprijsberekening en de huurprijzen van de woningen van het gekozen type met de gekozen ligging. De desgevallend opgegeven maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari geactualiseerd.

De voorkeur van de kandidaat-huurder mag met betrekking tot het type en de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven, niet leiden tot een te beperkte keuze. De verhuurder weigert die voorkeur als hij van oordeel is dat die voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt. In afwijking hiervan kan de mantelzorger en de persoon die vanwege één of meer aanverwante mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt, een meer gerichte keuze maken met betrekking tot de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven. De status van mantelzorger wordt geattesteerd door een daartoe erkend orgaan.

Als Ons Onderdak de exacte gezinssamenstelling niet kan verkrijgen via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, deelt de kandidaat-huurder de exacte gezinssamenstelling mee op het ogenblik van de inschrijving.

De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

Als na de inschrijvingsdatum de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder wijzigt, moet de kandidaat-huurder dit binnen een maand na de wijziging meedelen aan Ons Onderdak.

De kandidaat-huurder ontvangt een inschrijvingsbewijs.

Artikel 12, §2 KSH stelt dat als de kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, de volgende procedure wordt gevolgd:

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

Art. 8 KSH stelt dat de inschrijvingsregisters minstens in elk oneven jaar worden geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2° KSH, behalve als die controle werd uitgevoerd na 1 januari van het vorige kalenderjaar.

De toezichthouder oefent het toezicht uit op deze verrichtingen.

Bij deze actualisering kan de kandidaat-huurder zijn voorkeuren wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum.

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur uitbreiden naar deelgemeenten en stadsdelen waar woningen zijn gelegen die voor het eerst voor verhuring worden aangeboden, zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum.

De kandidaat-huurder kan de voorkeuren op ieder moment wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum, als hij hiervoor gegronde redenen heeft die nog niet konden worden gemeld bij de inschrijving of de laatste actualisering zoals bepaald in

art. 5 van het ministerieel besluit van 30 juli 2008 (tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders) en er bijzondere omstandigheden van sociale en/of medische aard kunnen worden ingeroepen. Volgende twee redenen zijn alvast gegrond:

- een wijziging in de gezinssamenstelling, die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft ;
- een wijziging van de situatie die een invloed heeft op de prioriteiten bij toewijzing.

Elke huurder van een sociale woning kan inschrijven voor een andere woongelegenheden van de maatschappij voor zover is aangetoond dat deze mutatie is ingegeven door één van volgende motieven: leefbaarheid binnen de gezinscontext, leefbaarheid binnen de context van bouwblok of buurt, financiële draagkracht, gezondheidsredenen, fysieke mobiliteit, bereikbaarheid van school, werk, sociaal en familiaal netwerk of het verlenen of ontvangen van mantelzorg. Deze motieven moeten worden bewezen met de nodige stukken. Dezelfde toewijzingsregels als voor de andere kandidaat-huurders zijn in dit geval van toepassing.

2. Toewijzing sociale huurwoning

De woongelegenheden worden door het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij Ons Onderdak toegewezen volgens de bepalingen van het kaderbesluit aan kandidaat-huurders die zijn opgenomen in het inschrijvingsregister (art. 7 KSH). Op het inschrijvingsregister komen die kandidaat-huurders voor die een welbepaald type woongelegenheden bij de maatschappij hebben gevraagd te huren en dit op een welbepaalde locatie (stadsdeel of deelgemeente).

Een door de raad van bestuur geactualiseerde patrimoniumlijst opgedeeld naar type en lokalisatie in deelgemeente of deel van het stedelijke gebied van leper wordt als bijlage 1 bij het intern huurreglement gevoegd.

Het directiecomité wijst naast een effectieve kandidaat ook minstens drie reserve kandidaat-huurders aan. Als de effectieve kandidaat-huurder niet ingaat op het aanbod komen de aangeduide reserve kandidaat huurders in volgorde van aanduiding in aanmerking. Indien geen van deze kandidaat-huurders de toe te wijzen woning aanvaardt, zal de directeur de volgende kandidaat-huurder op het inschrijvingsregister dat werd voorgelegd aan het betreffende directiecomité aanduiden. Daarbij worden alle voornoemde van toepassing zijnde regels gerespecteerd.

De toewijzing moet ter kennis gebracht worden van de toezichthouder.

De verhuurder kan de toewijzing van een sociale huurwoning overeenkomstig art. 22 KSH gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van de sociale verhuurder is of geweest is en:

1. van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 98, § 3, 2°, van de Vlaamse Wooncode.
2. die de woning van de verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan de verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost. In afwijking hiervan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75 % van de schulden zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder. Als blijkt dat de verhuurder toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd.

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst af met de kandidaat-huurder. De verhuurder is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht, vermeld in artikel 30 KSH.

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

Als Ons Onderdak geen toewijzing moet doen i.h.k.v. herhuisvesting wegens renovatie of aanpak onderbezetting of op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard of op basis van het toewijzen aan een specifieke doelgroep, zal Ons Onderdak de woongelegenheden toewijzen rekening houdend met achtereenvolgens:

1. de voorkeur van de kandidaat-huurders
2. de rationele bezetting van de woning
3. de absolute voorrangregels (art. 19 KSH)
4. de optionele voorrangregels (art. 20 KSH)
5. de chronologische volgorde van inschrijvingen in het inschrijvingsregister

2.1 De rationele bezetting van de woning

Bij de toewijzing van een woongelegenheden moet steeds rekening worden gehouden met de rationele bezetting van de woongelegenheden teneinde de doelmatigheid van de organisatie en de leefbaarheid in en om de huurwoning te bewerkstelligen.

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

Bij het “aantal personen” zijn de begrippen overbezetting en onderbezetting van belang aangezien bij de toewijzing van een sociale woongelegenheden geen overbezetting noch onderbezetting wordt toegelaten. Deze begrippen worden in onderstaande titel dan ook verder gedefinieerd.

Conform art. 18 KSH wordt bij het beoordelen van de rationele bezetting rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of bij wie de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die derhalve niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftien jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

Indien de kandidaat-huurder zwanger is, dan kan daar rekening mee gehouden worden voor de uitbreiding van het type woning dat de kandidaat-huurder ambieert. De kandidaat wordt goed geïnformeerd dat de woning van een groter type pas zal kunnen toegewezen worden nadat het kind is geboren. Immers, de woning moet toegewezen worden aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert.

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

Overbezetting

Art. 5, §1 laatste lid van de Vlaamse Wooncode stelt dat de omvang van de woning ten minste moet beantwoorden aan de woningbezetting. De normen hiervoor zijn vastgelegd in bijlage 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen van 12 juli 2013.

De verhuurder heeft de verplichting om situaties van overbezetting tegen te gaan en weg te werken. Zo zal Ons Onderdak toetredingen weigeren indien dit tot een overschrijding van de woningbezettingsnormen zou leiden (met uitzondering van echtgenoten of wettelijk samenwonenden, die niet geweigerd kunnen worden).

Ontstaat er desondanks toch een situatie van overbezetting, bvb. door natuurlijke aangroei van het gezin, dient deze oplossing binnen de contouren van het kaderbesluit gezocht te worden (art. 18, art. 19, 1° bis KSH, art. 19, 3° KSH en eventueel art. 24 KSH). Indien er echter geen panden in het patrimonium van Ons Onderdak zijn waarvan de rationele bezetting in overeenstemming is met de grootte van het gezin, wordt overgegaan tot de normen van de Vlaamse Wooncode. Als ook dit geen oplossing kan bieden binnen een redelijke termijn, dient buiten het patrimonium van Ons Onderdak te worden gezocht bvb. bij andere sociale verhuurders of het OCMW. Biedt ook dit geen oplossing of indien de huurder systematisch weigert om mee te werken aan een oplossing, wordt overgegaan tot opzeg door Ons Onderdak.

Onderbezetting

Ons Onderdak pakt onderbezetting aan. Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners groter dan 1 is. Dit staat in art. 37ter §1 KSH.

Gekozen aanpak

De raad van bestuur van Ons Onderdak besliste op 17/05/2017 de volgende aanpak.

Ons Onderdak stuurt alle huurders die onderbezet wonen - na inventarisatie - een brief, met de vraag zich in te schrijven voor een vrijwillige mutatie. Ons Onderdak streeft ernaar zoveel mogelijk huurders via vrijwillige mutatie te herhuisvesten.

Weigert de huurder zich in te schrijven of reageert hij niet binnen één maand. Dan doet Ons Onderdak de huurder twee keer een valabel aanbod. Tussen elk valabel aanbod zit zes maanden.

Wat is een valabel aanbod?

De definitie van een valabel aanbod staat in art. 37ter KSH.

- De woning heeft een juiste grootte. Als de huurder en zijn gezinsleden er wonen, is de woning niet onderbezet of overbezet.
- De woning ligt maximaal 5 kilometer van de woning nu.
- De totale kostprijs is even hoog of lager dan de kostprijs nu. Dit is de huurprijs verhoogd met de huurlasten en het individueel verbruik.

Weigert de huurder elk valabel aanbod?

Als de huurder twee keer een valabel aanbod weigert, sanctioneert Ons Onderdak de huurder. Dit staat in art. 37ter KSH.

Huurders met een huurovereenkomst voor 1 maart 2017 moeten verplicht een onderbezettingsvergoeding betalen.

Huurders met een huurovereenkomst na 1 maart 2017 krijgen de opzeg van hun huurovereenkomst.

Meer informatie over opzeg leest u op pagina 24.

Fysieke gesteldheid

De verhuurder kan bij de bepaling van de rationele bezetting rekening houden met het feit dat de woning (niet) geschikt is voor kandidaat-huurders met een specifieke fysieke gesteldheid.

Hiermee wordt gealludeerd op de absolute voorrangsregel waarbij woningen specifiek worden toegewezen aan kandidaat-huurders van wie de woning aangepast is aan de fysieke handicap, dan wel fysieke beperking van de kandidaat-huurder.

Invulling rationele bezetting door Ons Onderdak

Voorafgaand aan de toewijzingen geeft Ons Onderdak conform art. 18 KSH een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium, rekening houdend met het vooropgestelde aantal bewoners. Het onderhavige reglement van Ons Onderdak stelt dat de chronologie primeert boven de maximale bezetting d.w.z. dat voor de toewijzing van woningen of appartementen in de deelgemeenten, niet behorend tot het stedelijke gebied van Ieper en eveneens voor appartementen in het stedelijk gebied van Ieper er één slaapkamer op overschot mag zijn.

Er is sprake van overbezetting wanneer meer dan twee personen een slaapkamer in een wooneenheid betrekken. Volgende uitzondering is mogelijk: kinderen van een verschillend geslacht en ouder dan 6 jaar moeten een afzonderlijke slaapkamer kunnen betrekken. Indien geen familieband bestaat, moet een afzonderlijke slaapkamer kunnen worden betrokken.

De éénslaapkamerseniorenwoningen opgenomen in bijlage 1 van het lokaal toewijzingsreglement van de stad Ieper die omwille van hun zeer beperkte bewoonbare oppervlakte als onaangepast worden beschouwd voor een koppel worden toegewezen aan een alleenstaande senior (zie punt 2.5 en bijlage 2bis van het intern huurreglement).

De rationele bezetting wordt verder als volgt gespecificeerd en toegepast:

- Studio: geschikt voor één persoon.
- Appartement met 1 slaapkamer: geschikt voor alleenstaande of koppel.
- Appartement met 2 slaapkamers: een alleenstaande of koppel met of zonder kind.
- Appartement met 3 slaapkamers: geschikt voor alleenstaande of koppel met minstens 1 kind; minstens 2 volwassenen zonder relatie.
- Appartement met 4 slaapkamers: geschikt voor alleenstaande of koppel met minstens 2 kinderen; 3 generatiegezin; minstens 3 volwassenen zonder relatie.
- Gelijkvloerse woning met 1 slaapkamer: geschikt voor alleenstaande of koppel.
- Eengezinswoning met 1 slaapkamer: geschikt voor alleenstaande of koppel.
- Gelijkvloerse woning met 2 slaapkamers: geschikt voor koppel of alleenstaande met 1 kind of 2 volwassenen zonder relatie in het stedelijk gebied Ieper. Geschikt voor koppel of alleenstaande met maximum 1 kind buiten het stedelijk gebied. Hetzij anders vermeld op lijst seniorenwoningen (zie ook lokaal toewijzingsreglement van de stad Ieper).
- Eengezinswoning met 2 slaapkamers: geschikt voor koppel of alleenstaande met 1 kind of 2 volwassenen zonder relatie in het stedelijk gebied Ieper. Geschikt voor koppel of alleenstaande met maximum 1 kind buiten het stedelijk gebied.
- Gelijkvloerse woning met 3 slaapkamers: geschikt voor alleenstaande of koppel met minstens 1 kind; minstens 2 volwassenen zonder relatie buiten het stedelijk gebied. Geschikt voor alleenstaande of koppel met minstens 2 kinderen; 3 generatiegezin; minstens 3 volwassenen zonder relatie in stedelijk gebied Ieper.

- Eengezinswoning met 3 slaapkamers: geschikt voor alleenstaande of koppel met minstens 1 kind; minstens 2 volwassenen zonder relatie buiten het stedelijk gebied. Geschikt voor alleenstaande of koppel met minstens 2 kinderen; 3 generatiegezin ; minstens 3 volwassenen zonder relatie in stedelijk gebied leper.
- Eengezinswoning met 4 slaapkamers: geschikt voor alleenstaande of koppel met minstens 2 kinderen; 3 generatiegezin; minstens 3 volwassenen zonder relatie buiten het stedelijk gebied. Geschikt voor alleenstaande of koppel met minstens 3 kinderen; 4 generatiegezin; minstens 4 volwassenen zonder relatie in stedelijk gebied leper.
- Eengezinswoning met 5 slaapkamers: geschikt voor alleenstaande of koppel met minstens 3 kinderen; 4 generatiegezin; minstens 4 volwassenen zonder relatie buiten het stedelijk gebied. Geschikt voor alleenstaande of koppel met minstens 4 kinderen; minstens 5 volwassenen zonder relatie in stedelijk gebied leper.
- Kangoeroewoningen: bij de 1^{ste} bewoning van dit type woning wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met familie- en/of andere sociale banden.

2.2 De absolute voorrangsregels (art. 19 KSH)

Volgens de bepalingen van art. 19 KSH zal de verhuurder achtereenvolgens verplicht voorrang verlenen aan:

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

1° bis de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de woningbezettingnormen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode;

1° ter de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;

1° quater de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, §1, vierde lid KSH;

2° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3 en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, moet worden gehuisvest;

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, vijfde en zesde lid KSH, is nagekomen;

4° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid KSH;

5° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, op de datum waarop dat overeenkomstig artikel 20, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode in een proces-verbaal werd vastgesteld;

6° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:

- a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;

b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhulsel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;

7° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan;

8° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van de verhuurder, hoeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2° KSH.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben. Bovendien wordt de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5° en 6°, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7. De voorrang, vermeld in het eerste lid, 7°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de kennisneming van de akte van onteigening of de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van een minnelijke aankoop, heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 3°, beantwoordt, kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 5° of 6° beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

2.3 De optionele voorrangregels (met inbegrip van implementatie van het Ieperse lokale toewijzingsreglement) (art. 20 KSH)

In eerste instantie wordt voor de gemeenten Ieper, Heuvelland, Houthulst, Poperinge, Vleteren, Zonnebeke voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die in een periode van zes jaar voor de toewijzing ten minste drie jaar inwoner is of was van de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen.

Achtereenvolgens wordt voor de gemeenten Ieper, Heuvelland, Houthulst, Poperinge, Vleteren, Zonnebeke voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die in een periode van zes jaar voor de toewijzing ten minste drie jaar inwoner is of was van een gemeente binnen het werkgebied van Ons Onderdak.

Voor de deelgemeenten van Ieper die niet tot het stedelijke gebied behoren, wordt bovendien voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die in een periode van zes jaar voor de toewijzing ten minste drie jaar inwoner is of was van deze deelgemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen.

Voor het stedelijke gebied van de stad Ieper wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die in een periode van zes jaar voor de toewijzing ten minste drie jaar inwoner is of geweest is van Ieper.

Het lokale toewijzingsreglement van de stad Ieper heeft voorrang op deze optionele voorrangregel voor zover ze er strijdig mee zijn.

2.4 Chronologische volgorde

Er wordt toegewezen volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

2.5 Doelgroepen gericht beleid van toepassing op Ieper

De woningen worden als aangepast beschouwd indien ze zijn aangepast aan de huisvesting van de bewoner (55+) of een gezin waarvan een of meer leden getroffen zijn door die handicap. De aanpassing kan erin bestaan dat de woning fysiek is aangepast (gelijkvloerse woning met bredere deuren en/of aangepast toilet/douche cel) of aangepast is door de ligging ervan (integratie in voldoende gemengde en beschuttende buurt, afstand tot begeleiding...).

De aangepaste woningen bedoeld voor de hierboven vernoemde doelgroepen worden aangeduid hetzij door de respectieve gemeentebesturen in een lokaal toewijzingsreglement hetzij door de raad van bestuur. Zolang de gemeentebesturen van het werkgebied geen eigen lokaal toewijzingsreglement hebben opgemaakt worden seniorenwoningen toegewezen aan een koppel met minstens één gezinslid dat ten minste 55 jaar oud is of alleenstaande die ten minste 55 jaar oud is.

Indien de woning niet kan toegewezen worden, wordt de woning toegewezen aan respectievelijk een alleenstaande/koppel of een alleenstaande/ koppel met één persoon ten laste al naar gelang de seniorenwoning één of twee slaapkamers heeft.

In bijlage 2 zijn de seniorenwoningen opgesomd. In bijlage 2bis zijn de seniorenwoningen opgesomd bestemd om toegewezen te worden aan alleenstaande senioren.

Woningen bestemd voor rolstoelgebruikers, opgesomd in bijlage 3, worden toegewezen aan kandiderende gezinnen met rolstoelgebruiker of een alleenstaande rolstoelgebruiker. Een rolstoelgebruiker is een persoon met een handicap van minstens 66% waarvan minstens 50 % aan de onderste ledematen. Indien er geen gezin met rolstoelgebruiker of alleenstaande rolstoelgebruiker kandidaat is, wordt een dergelijke woning toegewezen volgens de reguliere toewijzingsregels.

Woningen, eveneens opgesomd in bijlage 3 die bestemd zijn voor personen met een problematiek (mentaal, verstandelijk, psychisch, psychiatrisch en/of motorisch) die vallen onder het stelsel van zelfstandig beschermd, beschermt of begeleid wonen, worden toegewezen aan kandiderende personen die vallen onder dit stelsel. Op het moment van toewijzing worden deze personen begeleid. Zoniet is er een schriftelijk engagement om deze personen te begeleiden bij aanvang van het huurcontract. De begeleiding gebeurt door een erkende organisatie die werkzaam is in het werkgebied van de sociale verhuurders en die tevens een steunpunt heeft in Ieper. Indien geen beschermde bewoner kandidaat is, wordt de woning toegewezen aan respectievelijk een alleenstaande/koppel of een alleenstaande/koppel met één of meer personen ten laste al naar gelang de woning één, twee of drie slaapkamers heeft.

De problematiek van voornoemde personen wordt geattesteerd door de begeleidende dienst, een erkenning door het Vlaams agentschap voor personen met een handicap, een attest van invaliditeit of een psychische of psychiatrische diagnose opgemaakt door een geneesheer specialist.

De toewijzing van een woning aan een dakloze wordt overeenkomstig art. 24 KSH toegewezen. Voor de stad Leper gebeurt de toewijzing aanvullend overeenkomstig het goedgekeurde lokaal toewijzingsreglement.

3. Inschrijving en toewijzing van woningen behorend tot het patrimonium van het OCMW van Leper

3.1 Algemeen

Ons Onderdak neemt voor de sociale huurwoningen van het OCMW van Leper die onder het toepassingsgebied vallen van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) het beheer over van de inschrijving (inclusief actualisatie) en dit vanaf 01/01/2018 alsook van de toewijzing en dit vanaf 01/03/2018.

Dit betreffen in totaal 55 woonegelegenheden. Deze staan opgesomd in bijlage 4 van dit intern huurreglement.

De inschrijving en toewijzing van kandidaat-huurders die in aanmerking komen voor de woningen vermeld in bijlage 4 gebeuren aan de hand van alle toepasselijke bepalingen van het KSH alsook aan de hand van hoofdstuk A "INSCHRIJVINGS-EN TOEWIJZINGSREGELS" van onderhavig toewijzingsreglement. Alle andere aspecten (o.a. de bepaling van de huurprijs), waarbij het OCMW van Leper optreedt als verhuurder, blijven geregeld volgens de specifieke bepalingen van toepassing voor het OCMW van Leper die hierbij zijn opgenomen als hoofdstuk C.

3.2 Periode 01/01/2018 tot en met 30/09/2019

Ons Onderdak zal het inschrijvingsregister van het OCMW van Leper afgesloten per 31/12/2017 behouden naast zijn eigen inschrijvingsregister.

Alle nieuwe kandidaat-huurders worden vanaf 01/01/2018 door Ons Onderdak ingeschreven in een inschrijvingsregister dat betrekking heeft op het huurpatrimonium van Ons Onderdak én op dat van het OCMW van Leper.

Vanaf 01/03/2018 doet Ons Onderdak ook de toewijzingen voor de 55 woonegelegenheden vermeld in bijlage 4. Deze woonegelegenheden zijn vanaf 01/03/2018 t.e.m. 30/09/2019 dus enerzijds toe te wijzen aan kandidaat-huurders die zich vóór 01/01/2018 inschreven bij het OCMW van Leper en anderzijds voor alle kandidaat-huurders die zich vanaf 01/01/2018 inschreven in Ons Onderdak in het inschrijvingsregister dat betrekking heeft op beide huurpatrimonia.

3.3 Periode vanaf 01/10/2019

Ons Onderdak zal het inschrijvingsregister afgesloten per 31/12/2017 van het OCMW van Leper uiterlijk tegen 30/09/2019 opnemen in zijn eigen geautomatiseerde inschrijvingsregister.

Vanaf 01/10/2019 zal Ons Onderdak beide inschrijvingsregisters beheren als een geheel en geen afzonderlijke registers hanteren voor de toewijzing van de woningen aan de kandidaat-huurders.

Ten gevolge van bovenstaande alinea vervalt na 30/09/2019 dus de status van bijlage 4 voor wat betreft het beheer van inschrijving en toewijzing.

4. Afwijkingen, schrapping en verhaal

4.1 Afwijkingen (art. 24 KSH)

Art. 24 KSH, §1 stelt dat de verhuurder aan een kandidaat-huurder versneld een woning kan toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikelen 18 t.e.m. 21 KSH en in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels, vermeld in art. 26 KSH.

De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

De toezichthouder oefent het toezicht uit op het versneld toewijzen. Als blijkt dat de verhuurder versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem wordt voorgelegd.

Art. 24 KSH, §2 stelt vervolgens dat het OCMW (dat ingevolge de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze), ten behoeve van die dakloze een versnelde toewijzing van een woning kan vragen, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is.

Ook een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

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

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

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

De verhuurder kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29bis KSH, aangeboden worden door de bovenstaande vier aanvragers, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

De verhuurder kan het verzoek alleen weigeren als:

1. de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
2. niet wordt voldaan aan de voorwaarde, vermeld in de vorige alinea;
3. hij in het jaar van de aanvraag al 5 % toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing;

Het percentage van 5 % wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt. De toewijzingen in het kader van de herhuisvesting omwille van renovatie worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het aantal toewijzingen. De gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, kan samen met de verhuurder en de bovenvermelde aanvragers

van de versnelde toewijzing, afspraken maken over de verdeling van het percentage en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.

4. in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, vermeld in art. 28 KSH, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

Art. 24, §3 KSH stelt ten slotte dat de versnelde toewijzing alleen kan als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

4.2 Schrapping (art. 12 KSH)

Tot schrapping van de kandidaat-huurder wordt overgegaan overeenkomstig de bepalingen van art. 12 KSH. Een kandidaat-huurder wordt geschrapt uit het inschrijvingsregister in volgende gevallen:

1. Als de kandidaat-huurder de woning heeft aanvaard die hem werd aangeboden.
2. Als blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde n.a.v. een tweejaarlijkse actualisatie.
3. Als blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de toelatingsvoorwaarden op het ogenblik van toewijzing.
4. Als blijkt dat de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens ter kwader trouw heeft afgelegd of gegeven.
5. Als de kandidaat-huurder daar schriftelijk om verzoekt.
6. Bij een tweede weigering of bij tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning wordt aangeboden waarvoor hij/zij kandideert die aan zijn keuze qua ligging, type en die aan de maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden. De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden. In principe worden tijdens de periode van drie maanden geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal 15 kalenderdagen om te reageren.
7. Als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de verhuurder bij actualisering van het register, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal 15 kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

Ons Onderdak gaat eveneens over tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister als een brief onbestelbaar terugkeert bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat Ons Onderdak de brief bij de actualisering van het register of bij het aanbod van een woning verzendt naar het laatst bekende adres in het Rijksregister, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

4.3 Verhaal (art. 30 KSH)

Art. 30, §1, lid 1 KSH vermeldt de beslissingen van de verhuurder waartegen de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door die beslissing, met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling kan vragen van de toezichthouder:

1. de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
2. de beslissing om geen afwijking toe te staan, als vermeld in art. 3, § 1, zesde lid KSH, of een versnelde toewijzing als vermeld in art. 24 KSH;

3. de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;
4. de beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren
5. de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven of een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden;
6. de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, tweede lid KSH, te weigeren.
7. de beslissing, naar aanleiding van een uitdrukkelijk verzoek, om de kandidaat-huurder niet op te nemen in het referentiebestand, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders
8. de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen.

De betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval vermeld in het eerste lid, 1°. In dat geval moet hij de beoordeling binnen een jaar na de datum van de betwiste toewijzing vragen.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder en, in het geval, vermeld in het eerste lid, 7°, aan het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen.

Als de verhuurder vaststelt dat in het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat in het geval, vermeld in het eerste lid, 4°, dat de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder, de voorrang vermeld in artikel 19, eerste lid, 1° quater KSH en artikel 21, §2, eerste lid, 1° bis KSH.

Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing als vermeld in het derde lid wordt betekend, wordt:

1. in het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, de afwijking vermeld in artikel 3, §1, zesde lid KSH, of de versnelde toewijzing, vermeld in artikel 24 KSH, toegestaan;
2. in het geval, vermeld in het eerste lid, 3°, de schrapping ongedaan gemaakt;
3. in het geval, vermeld in het eerste lid, 5°, de persoon ingeschreven of toegelaten tot toetreding tot de huurovereenkomst;
4. in het geval, vermeld in het eerste lid, 6°, de voorkeur van de kandidaat-huurder aangenomen.
5. in het geval, vermeld in het eerste lid, 7°, de beoordeling van de toezichthouder bepalend voor de vaststelling van het recht op de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders;
6. in het geval, vermeld in het eerste lid, 8°, de weigering van het aanbod niet in rekening gebracht voor de schrappingsgrond, vermeld in art. 12, § 1, eerste lid, 6° KSH.

De beslissingen, vermeld in het eerste lid, met uitzondering van de beslissing, vermeld in het eerste lid, 1°, vermelden de verhaalsmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet gebeuren en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.

Bij gebreke aan een formele beslissing als vermeld in het eerste lid, 2° of 5°, binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot afwijking, versnelde toewijzing, inschrijving of toetreding, kan de kandidaat-huurder met een aangetekende en gemotiveerde brief rechtstreeks een beoordeling vragen van de toezichthouder. De bepalingen van het derde en vijfde lid zijn daarop van toepassing. De beoordeling moet worden gevraagd binnen zes maanden na het verstrijken van de voormelde termijn van twee maanden.

5 Inschrijving en toewijzing van garageboxen en standplaatsen

5.1 Inschrijving

Een garage of standplaats kan op eenvoudig schriftelijk verzoek via gewone brief of e-mail aangevraagd worden.

Een inschrijving kan enkel als de garage of standplaats effectief als autoberging of (brom)fietsenstalling gebruikt zal worden.

5.2 Toewijzing

5.2.1 Algemeen

De toewijzing gebeurt steeds in chronologische volgorde met inachtnaam van de hierna volgende voorrangsregels:

Bij toewijzing van afzonderlijke garageboxen en standplaatsen wordt gelet op het doel van onze vennootschap, prioriteit gegeven aan de zittende huurders van een sociale huurwoning. Dit tenzij het ter beschikking komen van de betreffende garage of standplaats samen met de opzeg van een woning/appartement gebeurt. In dit geval wordt aan de nieuwe sociale huurder de eerste kans gegeven om deze te huren.

In tweede instantie worden kopers van een sociale koopwoning, voor zover de koop niet meer dan 20 jaar geleden is gesloten, in aanmerking genomen.

Bij het ontbreken van deze categorieën wordt in derde instantie verhuurd aan particulieren met in achtnaam van volgende rangorde: 1) kopers van een sociale huurwoning, 2) kopers van een sociale koopwoning die meer dan 20 jaar geleden een woning van de vennootschap kochten, 3) buitenstaanders.

5.2.2 Uitzonderingen

Een kandidaat-huurder voor een garage of standplaats die nog geen afzonderlijke garage of standplaats huurt van de vennootschap, krijgt voorrang op een kandidaat-huurder die dit wel al heeft.

Indien de kandidaat-huurder bij de vennootschap nog een openstaande schuld heeft en/of als er sprake is van een ernstige betalingsproblematiek, kan men zich wel kandidaat stellen, maar wordt geen toewijzing gedaan zolang deze schuldproblematiek zich voordoet.

5.3 Huurprijs

De huurprijs dient maandelijks betaald te worden tegen de 10^{de} van de maand.

De huurders van een sociale huurwoning en kopers van een sociale koopwoning, voor zover de koop niet meer dan 20 jaar geleden is gesloten, betalen een huurprijs zonder BTW.

De huurders die onder de categorie “particulieren” vallen, betalen een huurprijs met BTW.

De huurprijs wordt op 1 januari van ieder jaar volgens de wettelijke beschikkingen aangepast aan de prijsevolutie. De verhuurder zal de huurder bij gewone brief op de hoogte brengen van elke wijziging van de huurprijs.

5.4 Beëindiging

5.4.1 Algemeen

Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde een einde aan de huur stellen, mits opzeg van 1 maand via aangetekende brief. De opzegtermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg werd gegeven. De postdatum van de aangetekende brief is hierbij van belang.

5.4.2 Specifiek: opzeg door de vennootschap

Opzeg wegens huurachterstal

Het huurcontract kan via een aangetekend schrijven door de vennootschap opgezegd worden bij huurachterstal van meer dan 2 maanden. De opzegtermijn bedraagt 1 maand en begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg werd gegeven. De postdatum van de aangetekende brief is hierbij van belang.

Opzeg wegens voorrangregels

Het huurcontract van particulieren kan met een aangetekend schrijven opgezegd worden door de vennootschap ten voordele van een in aanmerking komende huurder van een sociale huurwoning of koper van een sociale koopwoning van de vennootschap, waarvan de koop minder dan 20 jaar geleden gesloten is. De opzegtermijn bedraagt 3 maanden en begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg werd gegeven. De postdatum van de aangetekende brief is hierbij van belang.

Een huurder van een afzonderlijke garage of standplaats bij onze vennootschap, heeft recht op 1 afzonderlijke garage of standplaats. Als zij er 2 of meer huren, kan de vennootschap opzeg geven. Dit ten voordele van een kandidaat-huurder die op dat moment nog geen afzonderlijke garage of standplaats bij onze vennootschap huurt. Bij het voorkomen van deze situatie worden eerst particulieren opgezegd, daarna kopers van een sociale koopwoning voor zover deze niet meer dan 20 jaar geleden is gesloten en tot slot de huurders van een sociale huurwoning. De opzegtermijn bedraagt 3 maanden en begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg met een aangetekende brief werd gegeven. De postdatum van de aangetekende brief is hierbij van belang.

Indien de vennootschap opzeg geeft wegens de voorrangregels, wordt de huurder, indien hij hier schriftelijk om verzoekt, op de eerste plaats van de wachtlijst geplaatst, maar met in achtname van de toewijzingsregels.

Bij opzeg wordt het minst lange contract eerst opgezegd. De datum van ondertekening van het huurcontract is hierbij van belang.

HOOFDSTUK B: BEPALINGEN VAN VERSCHILLENDE AARD M.B.T. HET IN HUUR NEMEN VAN EEN WONING VAN ONS ONDERDAK

1. Wie is huurder? - Huurderscategorieën

Iedere meerderjarige persoon die de woning duurzaam betreft, wordt als huurder beschouwd. Bij uitzondering kan ook een minderjarige persoon als huurder worden beschouwd. Er zijn drie categorieën van huurders.

Huurders van categorie A

Huurder van categorie A is de persoon die zich bij de inschrijving voor de sociale huurwoning heeft opgegeven als referentiehurder en de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem/haar gehuwd is, wettelijk of feitelijk samenwoont. Huurders van categorie A:

- Moeten voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden
- Moeten de huurovereenkomst ondertekenen
- Hebben een persoonlijk recht om de woning te bewonen

Huurders van categorie B

Huurders van categorie B zijn de personen die na aanvang van de huurovereenkomst

- ofwel huwen of wettelijk gaan samenwonen met een huurder categorie A en die met die persoon op een duurzame wijze samenwoont,
- ofwel de feitelijke partner zijn die een jaar als huurder categorie C, op duurzame wijze samenwonen met een huurder categorie A.

Huurders van categorie B:

- Moeten voldoen aan de toetredingsvoorwaarden (= toelatingsvoorwaarden met uitzondering van de inkomensvoorwaarde)
- Moeten de huurovereenkomst ondertekenen
- Hebben een persoonlijk recht om de woning te bewonen

Huurders van categorie C

Huurders van categorie C zijn alle andere personen dan huurders categorie A en B, met uitzondering van de minderjarige kinderen, die op duurzame wijze in de sociale huurwoning samenwonen met de huurders categorie A of B.

Huurders categorie C

- Moeten voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden (bij aanvang van het huurcontract). Moeten voldoen aan de toetredingsvoorwaarden (bij toetreding tot een lopende huurovereenkomst)
- Moeten de huurovereenkomst ondertekenen, met uitzondering van inwonende kinderen die meerderjarig worden
- Moeten de woning verlaten als de laatste huurder van categorie A en B overlijdt of de woning verlaat (huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden)

➤ art. 2, §1, eerste lid, 34° van de Vlaamse Wooncode

2. Duur en betaling van de huur

De duur van de huurovereenkomst ondertekend vóór 1/3/2017 is van onbepaalde duur.

De duur van de huurovereenkomst ondertekend vanaf 1/3/2017 is 9 jaar.

Vóór de afloop van de 9-jarige periode gaat de verhuurder na of de huurder nog voldoet aan een inkomensvoorwaarde en aan de voorwaarden inzake gepaste bezetting van de woning. Als de huurder aan beide voorwaarden voldoet, wordt de huurovereenkomst automatisch met een termijn van 3 jaar verlengd. Voor de afloop van de verlengde termijn van 3 jaar zal de verhuurder opnieuw dezelfde controle doen. Als de huurder opnieuw aan beide voorwaarden voldoet, zal de huurovereenkomst telkens met 3 jaar worden verlengd. Als de huurder niet aan de voorwaarden voor de automatisch verlenging voldoet, wordt de huurovereenkomst opgezegd (zie punt 7).

Voor huurovereenkomsten die werden aangegaan na inwerkingtreding van dit intern huurreglement moet de huur worden betaald tegen de tiende van de maand.

3. Huurwaarborgregeling

Bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt een waarborg gesteld. De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de huurder uit de huurovereenkomst vloeien.

De waarborg wordt in handen van de verhuurder gestort en bedraagt maximaal twee keer de basishuurprijs, maar nooit meer dan een vastgesteld bedrag, dat jaarlijks wordt geïndexeerd. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

De huurder heeft ook het recht om zijn waarborg mits hulp samen te stellen via:

- **Een schriftelijke garantie van het OCMW**

In afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst, geeft het OCMW een schriftelijke garantie aan de verhuurder dat de waarborg zal worden gestort.

- **Een schriftelijke borgstelling van het OCMW**

Het OCMW stelt zich in dat geval garant voor de verplichtingen van de huurder.

- **Een gespreide betaling van de waarborg aan de verhuurder**

Sinds 1 maart 2014 heeft de huurder het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen aan de verhuurder samen te stellen. De voorwaarden en de betalingstabel worden opgenomen in een bijlage die bij de huurovereenkomst wordt gevoegd en die wordt ondertekend voor kennisname door de huurder.

De verhuurder bezorgt jaarlijks een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

Als de huurovereenkomst beëindigd wordt, wordt de waarborg plus de intresten vrijgegeven. Eventuele gemaakte kosten (bv. schade aan de woning) of schulden bij Ons Onderdak (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.

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

- art. 97, eerste lid van de Vlaamse Wooncode
- art. 37 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007

4. Huurprijs (artikel 38 en volgende KSH)

De huurprijs wordt berekend op basis van het inkomen, de waarde van de woning en de het aantal personen ten laste. De prijs moet betaalbaar zijn, en is nooit hoger dan de prijs van een vergelijkbare woning op de private huurmarkt. Huurders die geen of amper een inkomen hebben betalen de minimale huurprijs.

De berekening van de huurprijs is schematisch weer te geven als volgt:

$$RH = MHP < (I/55 - PK - GK) < BH$$

RH = reële maandelijkse huurprijs
MHP = minimale huurprijs
I = geïndexeerd jaarinkomen, minstens leefloon
PK = patrimoniumkorting
GK = gezinskorting
BH = basishuurprijs

Inkomen

Standaard wordt het inkomen van het referentiejaar genomen zijnde het inkomen van drie jaar terug. Normaal betaalt de sociale huurder iets meer dan een vijfde van zijn maandinkomen voor zijn sociale huurwoning ofwel 22% van zijn maandinkomen voor zijn sociale huurwoning. . Op de private huurmarkt is dat soms meer dan een derde, tot meer dan de helft.

De waarde van de woning

Op basis van de marktwaarde van de woning wordt een korting voorzien. Hoe meer de woning waard is, hoe lager de korting. Dit is de patrimoniumkorting.

Als het inkomen van de huurder stijgt, stijgt de huurprijs ook. Eens de basishuurprijs voor de woning is bereikt, blijft de huurder die basishuurprijs betalen. De basishuurprijs is de marktwaarde bij aanvang van het huurcontract. De huurprijs kan m.a.w. nooit hoger worden dan op de privémarkt.

Als het inkomen van de huurder daalt, kan hij de minimale huurprijs betalen. Die hangt af van de waarde van de woning.

Personen ten laste (gezinskorting)

Een persoon ten laste is elke persoon die in de huurwoning is gedomicilieerd, en die minderjarig is (of voor wie kinderbijslag of wezentoelage wordt betaald), of ernstig gehandicapt is.

Per persoon ten laste wordt een korting toegekend op de huur. Een huurder die een kind ten laste heeft dat ernstig gehandicapt is, ontvangt tweemaal een gezinskorting.

Voor kinderen in co-ouderschap die niet in de huurwoning zijn gedomicilieerd, kent men een halve korting toe als de beide ouders hiervoor een verklaring van co-ouderschap ondertekenen.

Aanpassing van de huurprijs

De huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari aangepast. Daarnaast zijn nog bijkomende aanpassingen mogelijk in geval van:

- Pensioen, overlijden of schrapping uit de huurovereenkomst: een gezinslid kan met pensioen gaan, verhuizen of overlijden, waardoor het gezinsinkomen daalt. De huurprijs zal wijzigen vanaf de maand die volgt op de maand waarin de verhuurder de nodige stukken ontving voor een herberekening.
- Daling van het inkomen: als het inkomen na drie opeenvolgende maanden gemiddeld 20% lager is dan het inkomen waarmee de huurprijs werd berekend, dan zal de huurprijs worden aangepast vanaf de maand die volgt op de maand waarin de sociale huisvestingsmaatschappij de nodige stukken ontving voor een herberekening. De verhuurder kan het voortbestaan van de daling om de drie maanden controleren.
- Toetreding van nieuwe huurders: als een bijkomende persoon de woning betreft, wiens inkomen meetelt voor de huurprijs, dan wordt die opnieuw berekend. De huurprijs verandert vanaf de maand die volgt op de maand waarin die persoon de woning betrok.

5. Kosten en lasten voor huurder/verhuurder

Kosten en lasten voor rekening van de verhuurder

De kosten en lasten die verbonden zijn aan de eigendom van de woning, zijn ten laste van de verhuurder:

- de kosten verbonden aan het berekenen en opvolgen van de maandelijkse afbetalingen en de jaarlijkse afrekening betreffende de kosten en lasten van de huurder;
 - de kosten verbonden aan:
 - a) de aanleg van groenruimten;
 - b) grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals bijvoorbeeld het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen;
 - c) de aankoop, de installatie, het herstellen en het groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingsystemen;
 - de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het bezit van de woning.
- art. 97, tweede lid van de Vlaamse Wooncode
 - art. 34, §1 en §2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007
 - art. 1, §2 van bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007

Kosten en lasten voor rekening van de huurder

De kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik van de woning, zijn ten laste van de huurder:

- de kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;
- de kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;
- de kosten verbonden aan:
 - a) het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal;
 - b) het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen- en containers;
 - c) het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
 - d) ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;
 - e) het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingsystemen;
- de door de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard;
- de premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten, evenals de werkingskosten van de verhuurder betreffende het behandelen van schadedossiers;
- de kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel- televisie- of radioantenne;
- de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;

- elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen;
- de werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van verhuisaanvragen van de huurder als de huurder vrijwillig wenst te verhuizen zonder dat hij een beroep kan doen op een voorrang.

Maandelijks wordt voor deze kosten ten laste van de huurder een vast bedrag betaald.

Alleen vaste kosten komen hiervoor in aanmerking zoals de vergoeding voor een conciërge of het onderhoud van het groenpark of de liften. De kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie komen hiervoor niet in aanmerking en moeten ofwel rechtstreeks aan de leverancier betaald worden ofwel door middel van voorafbetalingen en een afrekening op het einde van het jaar. Als basis voor de maandelijkse afbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gebruikt.

De verhuurder bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht op de berekeningsnota van de huurprijs van alle kosten en lasten (per rubriek) die aan de huurder worden aangerekend.

De verhuurder stelt informatie over de verdeelsleutels die hij gebruikt heeft om de kostprijs voor de huurder te berekenen, ter beschikking van de huurder.

- art. 97, tweede lid van de Vlaamse Wooncode
- art. 34, §2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007
- art. 1, §1 van bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007

6. Verplichte herhuisvesting

De huurder moet instemmen met een herhuisvesting als de verhuurder dat wegens sloop, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht.

De huurder kan tijdelijk dan wel definitief herhuisvest worden bij dezelfde verhuurder of bij een andere verhuurder. De huurder kan ook tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen.

Indien De Mandel, IJzer en Zee of De Leie huurders tijdelijk dienen te herhuisvesten, kunnen ze hierbij beroep doen op het patrimonium van Ons Onderdak.

Bij een tijdelijke herhuisvesting bij een sociale verhuurder kan de huurder het aanbod van een woning niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen en kan een opzeg tot gevolg hebben.

Bij een definitieve herhuisvesting bij een sociale verhuurder kan de huurder eenmaal ongegrond weigeren. Pas bij een tweede ongegronde weigering van een valabel aanbod kan dit de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg hebben.

In het geval van een herhuisvesting bij een sociale verhuurder wordt de huurder niet afgetoetst aan de inkomensgrenzen. De verhuurder wijkt ook af van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 29 KSH alsook van de rationele bezettingsnormen.

Ons Onderdak beschikt dus over een zekere autonomie in verband met de herhuisvesting naar aanleiding van renovatiewerken.

- art. 37bis van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007

7. Reglement van inwendige orde

Hiernavolgend reglement van inwendige orde maakt onafscheidelijk deel uit van het contract.

A. ALGEMEEN

- Alleen de personen die rechtstreeks deel uitmaken van het gezin van de huurder, en die als dusdanig ingeschreven zijn bij de verhuurder en in de bevolkingsregisters, mogen de woongelegenheden bewonen.
- Het gehuurde goed wordt enkel gebruikt voor bewoning.
- De huurder zal alles doen wat nodig is tot het behouden van de goede orde en rust. Voor appartementsbewoners is dit toepasselijk zowel in de gemeenschappelijke plaatsen (inkom, gang, fietsenstalling, afvalberging,...) als in het eigen appartement.
- De huurder is ertoe gehouden het gehuurde goed te gebruiken en te onderhouden als een goede huisvader.

B. VERPLICHTINGEN

Voor alle huurders is het uitdrukkelijk verboden om:

- de indeling van de woning te veranderen;
- de vloer te beschadigen, uit te breken of te bedekken met vast tapijt, laminaat...;
- schade te berokkenen aan interieur en vast meubilair. De kosten die zouden voortspruiten uit de noodzakelijke herstellingen zullen door de huurder worden gedragen;
- veranderingen aan te brengen aan de door toedoen van de verhuurder aangebrachte beplantingen rond de woongelegenheden;
- veranderingswerken aan het gehuurde huis of appartement, zowel binnen als buiten, aan te brengen zonder schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van Ons Onderdak. Elke verandering door de huurder aangebracht blijft, wanneer de huurder de woning of het appartement verlaat, het uitsluitend eigendom van de verhuurder en dit zonder enige vergoeding. De verhuurder heeft het recht de plaatsen in hun oorspronkelijke staat te laten herstellen op kosten van de huurder met betrekking tot vb. tuinhuis, afsluitingen, beplanting, deuren, plafonds, keukeninstallaties, verwarmingsinstallaties...;
- de erfdiensbaarheden, van welke aard ook, die ten laste van het gehuurde goed zijn gevestigd, te schenden;
- de kelders, garages en/of bijgebouwen als woon- en /of slaapgelegenheden te gebruiken.
- de vensters te bedekken met stoffen, andere dan gordijnen (vb. deken, laken,...);
- vloermatten, tapijten... door de vensters en/of balkons uit te schudden;
- linnen/was aan de vensters of langs de gevels of balkons te hangen;
- schotelantennes te plaatsen of aan de gevel te bevestigen;
- vuil water af te voeren op de openbare weg, in de grachten langs de baan, op de voetpaden, voor het huis of in de regenput;
- ander afval dan afvalwater in gootsteen, wc of kloksifon te deponeren;
- de voortuin te gebruiken als parkeerplaats voor auto's, caravans, mobilhomes, boten...;
- fietsen, bromfietsen, kinderwagens,... te plaatsen in de daartoe niet voorziene ruimte. Dus niet tegen deuren, ramen en gevels;
- huisdieren te houden, tenzij ze worden gedoogd;
- meer dan één liter ontvlambare stoffen in woongedeelten te bewaren (benzine, butaangas,...);
- storende geluiden en lawaai te veroorzaken.

Voor huurders van appartementen is het uitdrukkelijk verboden om:

- afval op de niet-voorziene plaats te stockeren;
- bloembakken rechtstreeks op traliewerk aan te brengen;

- buitenschilderwerken uit te voeren;
- voorwerpen/huisraad in de gemene delen te plaatsen die hinderlijk zijn door hun omvang of reuk;
- de reglementaire en wettelijke bepalingen inzake liften te schenden. De liften mogen niet gebruikt worden bij verhuizing, gezien het risico van schade en blokkering. Het is niet toegelaten in de liften te roken. Ingeval van defect zal de verhuurder zo vlug mogelijk de herstelling laten uitvoeren zonder dat de huurder enige schadevergoeding zal mogen eisen wegens derving van genot. De verhuurder is niet verantwoordelijk voor ongevallen of voor schade die zou kunnen veroorzaakt worden aan personen en/of goederen door het gebruik van de lift. Door dit gebruik verbinden de huurders niet alleen hun eigen verantwoordelijkheid, maar ook deze van alle personen die bij hen wonen of hen bezoek brengen. In dit geval zal de huurder de verantwoordelijkheid moeten dragen voorzien bij artikel 1382 en 1384 B.W.;
- de deuren voorzien van een deurveerpomp (zelfsluitende deuren) dicht te duwen. De verhuurder is niet verantwoordelijk voor ongevallen of voor schade die zou kunnen veroorzaakt worden aan personen en/of goederen;
- schade te berokkenen aan de gemeenschappelijke delen. De veroorzaakte schade zal hersteld worden op kosten van alle huurders van het appartementsblok, tenzij de verantwoordelijke gekend is.

A. ONDERHOUD EN HERSTEL

- Alle info over onderhoud en herstellingen is terug te vinden in het boekje "ZIEZO". Voor problemen met elektriciteit, sanitair en verwarming, de aangestelde onderhoudsfirma contacteren.
- Onderhouds -en herstellingswerken gebeuren al dan niet volgens een onderhoudscontract dat Ons Onderdak heeft afgesloten met een erkende leverancier. De kosten hieraan verbonden (in aanvulling of wijziging van het gemeen recht), worden verdeeld en door gerekend als vaste huurlast aan de huurder.

Voor onderstaande punten 1, 2 en 3 geldt dat:

- alle beweegbare delen te onderhouden en te herstellen zijn door en op de kosten van de huurder
- indien vastgesteld wordt dat onbevoegden gewerkt hebben aan de installatie, vallen de herstellkosten volledig ten laste van de huurder.

		ten laste van	
		huurder	verhuurder
1.	Verwarming		
1.1	jaarlijkse onderhoud en reinigen van de schoorsteen door een erkende firma (via onderhoudscontract)	ja	neen
1.2	jaarlijkse onderhoud en reinigen van verwarmingsinstallaties en waterverwarmers. Uit te voeren door erkende firma, tegen afgifte van een wettelijk attest (via onderhoudscontract).	ja	neen
1.3	vervangen onderdelen C.V. door ouderdom en/of slijtage	neen	ja
1.4	herstel en/of vervangen thermostaat en radiator kranen (via onderhoudscontract)	ja	neen
2.	Sanitair		
2.1	onderhoud en herstel van sanitaire installaties (daarin inbegrepen het beschermen van leidingen, toestellen en meters tegen vorst): o.a. badkuip, lavabo's en toebehoren, afgwastafel,...	ja	neen
2.2	jaarlijks ontkalken en onderhoud van de waterverwarmers (boilers)	ja	neen

2.3	onderhoud en herstel van regenwaterpompen, kranen, spoelstelsel van WC's, WC -pot en WC -brillen. Bij het verlaten van de woning (na opzeg) wordt, indien nodig geacht door de verhuurder, op kosten van de vertrekkende huurder een nieuwe WC-bril geplaatst.	ja	neen
2.4	herstelling aan ijzer -en koperwerk en water -en gasbuizen, al dan niet zichtbaar, naar aanleiding van onzorgvuldig gebruik of onvoldoende voorzorg	ja	neen
3.	Elektrische installaties		
3.1	onderhoud en herstel van de elektrische installaties zoals zekeringen, deurbellen en/of parlofoon, schakelaars, stopcontacten (via onderhoudscontract)	ja	neen
3.2	schade aan verlichtingspalen, lichtpunten en verdeelkasten	ja	neen
4.	Ramen en deuren		
4.1	onderhoud en herstel van sloten en scharnieren van deuren en garagepoorten (m.i.v. oliën en vetten)	ja	neen
4.2	onderhoud en herstel van sluitingen en scharnieren van ramen (m.i.v. oliën en vetten)	ja	neen
4.3	vernieuwen linten rolluiken	ja	neen
4.4	vervangen van gebroken ruiten, tenzij door overmacht	ja	neen
5.	Vloeren en trappen		
5.1	onderhoud van de vloeren en/of bekleding	ja	neen
5.2	vernieuwen van vloerbekleding (bij normale slijtage)	neen	ja
6.	Rioleringen		
6.1	ontstoppen en reinigen van rioolbuizen, putten en sifbons	ja	neen
6.2	ruimen van putten	ja	neen
6.3	herstellen ondergrondse gebroken buizen	neen	ja
7.	Goten		
7.1	lek aan goten	neen	ja
7.2	reinigen van goten (verwijderen van bladeren en vuil)	ja	neen
8.	Schilderwerken		
8.1	binnenschilderwerken aan ramen en deuren	ja	neen
8.2	schilderen plafonds en binnenmuren	ja	neen
8.3	behangen muren	ja	neen
8.4	buitenschilderwerken (ramen, deuren, boordplanken, eventueel muren)	neen	ja
9.	Tuinen		
9.1	aanleg en onderhoud van achtertuin m.i.v. maaien en rooien van hoogstammen	ja	neen
9.2	onderhoud voortuin (onderhoud is niet gelijk aan wijzigen)	ja	neen
9.3	onderhoud en herstel brievenbus	ja	neen
9.4	opritten garage en toegang tot woning (straatzijde)	neen	ja
9.5	beschadiging bomen; planten, bloemen zitbanken	ja	neen

B. REGLEMENT AFSLUITINGEN

Afsluitingen kunnen onder strenge voorwaarden toegelaten worden. De voorwaarden zijn te verkrijgen bij Ons Onderdak.

C. VERBOUWINGS- EN /OF VERANDERINGSWERKEN

Alle verbouwings- en/of veranderingswerken aan de gehuurde woning, hoe klein ook, zonder toelating van de verhuurder, zijn verboden.

We verwijzen hiervoor naar het huurcontract art. 25 en 26.

Indien u toch een aanpassing wenst uit te voeren, dient u vooraf schriftelijk een aanvraag in te dienen.

Iedere aanvraag zal grondig onderzocht en beantwoord worden. Zolang u geen antwoord heeft ontvangen, mag u niets uitvoeren en de werken niet starten. De huisvestingsmaatschappij zal controle uitoefenen en indien nodig de huurder in gebreke stellen.

Tevens kan de vertrekkende huurder geen vergoeding vragen voor verbouwings- en/of veranderingswerken die hij/zij uitvoerde aan de woning. De veranderingen worden zonder vergoeding overgedragen aan de verhuurder.

8. Einde van de huurovereenkomst

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

Opzeg door verhuurder

Als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt, geldt dat voor iedereen die in de woning woont.

De verhuurder kan de huurovereenkomst in volgende gevallen opzeggen:

Verwerven van eigendom

- als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.
- als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een perceel dat bestemd is voor woningbouw, gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan 5 jaar.
- Als de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap is waarin hij of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht, wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.

De woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is, wordt niet beschouwd als een woning.

Als een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw kosteloos wordt verworven, en men wenst niet opgezegd te worden, kan men de woning of het perceel dat bestemd is voor woningbouw vervreemden (verkopen, schenken). Voor een woning moet dat gebeuren binnen een termijn van een jaar na de verwerving. Voor een perceel bestemd voor woningbouw is dat vijf jaar. De huurder kan aan de verhuurder vragen om de termijn van een jaar te verlengen als hij daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren.

Problemen met een huurder

Als één van de huurders blijvend zijn verplichtingen als huurder niet nakomt. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden.

Fraude

Als één van de huurders ten gevolge van foute of onvolledige informatie onrechtmatig bepaalde voordelen heeft genoten waarop hij eigenlijk geen recht had of waardoor hij onrechtmatig is toegelaten tot de sociale huurwoning. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden.

Doelgroepafbakening en de bezettingsgraad van de woning

Deze twee opzeggingsgronden zijn enkel van toepassing op huurders met een huurovereenkomst van bepaalde duur en zijn NIET van toepassing op huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt allereerst een einde bij het verstrijken van de periode van 9 jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de 3 laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de 3 laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van 6 maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt eveneens een einde bij het verstrijken van de periode van 9 jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens 2 valabele aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van 6 maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

Op beide opzeggingsgronden bestaan er uitzonderingen.

Artikel 30 §2 en §3 KSH vermeldt vervolgens de verhaalprocedure die de huurder kan instellen tegen de opzeg wegens doelgroepafbakening of bezettingsgraad van de woning. De procedure ziet eruit als volgt:

In art. 30 § 2 staat dat overeenkomstig artikel 97bis, § 4, derde lid, en § 5, van de Vlaamse Wooncode de huurder de verhuurder kan verzoeken om de opzegging, vermeld in artikel 97bis, § 3, vierde en vijfde lid, en artikel 97bis, § 4, eerste lid, in te trekken. De opzeggingsbrief vermeldt die mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen het verzoek moet worden ingediend.

Het verzoekschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid met een aangetekende brief ingesteld binnen een vervaltermijn van zestig dagen vanaf de datum waarop de opzeggingstermijn ingaat. De datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift geldt als datum van indiening van het verzoek.

De verhuurder beslist over het verzoekschrift en verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief aan de huurder binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift. Als de beslissing negatief is, vermeldt de brief op straffe van nietigheid de mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen de huurder een gemotiveerd beroep kan instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder.

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd. De datum van de afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

In art. 30 § 3 KSH staat dat indien de beslissing van de verhuurder negatief is en de opzeg dus niet wordt ingetrokken, de huurder binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, een gemotiveerd beroep kan instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder. De datum van de afgifte op de post van het beroepschrift geldt als datum van indiening van het beroep.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld met een aangetekende brief. In het beroepschrift kan de huurder vragen om mondeling gehoord te worden. De huurder kan zich, in

voorkomend geval, op de hoorzitting laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman of een huurdersbond of vertrouwenspersoon. In geval van een vertegenwoordiging door een huurdersbond of vertrouwenspersoon is een schriftelijk mandaat van de huurder nodig.

De opzeggingstermijn wordt geschorst vanaf de datum van indiening van het beroep tot de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder die het beroep onontvankelijk of ontvankelijk maar ongegrond verklaart.

De toezichthouder verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief gelijktijdig aan de huurder en verhuurder binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het aangetekende beroepschrift. Die vervaltermijn wordt verlengd tot zestig dagen als er op verzoek van de huurder een hoorzitting gehouden wordt.

Met een aangetekende brief, gelijktijdig gericht aan de huurder en de verhuurder, kan de toezichthouder de voormelde termijnen eenmalig verlengen met dertig dagen.

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn. De datum van de afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

Opzeg door huurder

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

Van rechtswege ontbonden

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

Als er geen andere huurders zijn op het moment dat de laatst overgebleven referentiehurder en/of wettelijke of feitelijke partner overlijdt, vindt de ontbinding van de huurovereenkomst plaats op de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden.

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

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

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

Als een huurder die gehuwd is met een andere huurder, de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en hij heeft de huurovereenkomst niet opgezegd, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt op voorwaarde dat de overblijvende huurder aantoonbaar dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met bewijsstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de verhuurder worden gebracht. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van het neerleggen van de bewijsstukken door de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

- art. 97bis van de Vlaamse Wooncode
- art. 98 van de Vlaamse Wooncode
- art. 33 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007

HOOFDSTUK C BEPALINGEN VAN VERSCHILLENDE AARD M.B.T. HET IN HUUR NEMEN VAN EEN WONING VAN HET OCMW VAN IEPEER

Contactgegevens dienst Sociaal Wonen OCMW Ieper:

OCMW IEPEER
Welzijn - dienst Sociaal Wonen
Auris
Ter Waarde 1
8900 IEPEER

Telefoon 057/451 771 of 057/451 772

Zitdag: wekelijks op donderdag van 9u - 12u in Auris, Ter Waarde 1, Ieper

1. Partijen

De huurovereenkomst wordt afgesloten tussen het OCMW enerzijds, dit is de verhuurder, en de huurder(s) anderzijds. Iedere meerderjarige persoon die de woning duurzaam betreft, wordt als huurder beschouwd.

We onderscheiden drie categorieën van huurders.

Deze categorieën zijn ook van toepassing op lopende huurcontracten. Daarom verwacht het OCMW dat u elke gezinsuitbreiding of -verandering binnen de maand meedeelt aan de dienst Sociaal Wonen. Nieuwe huurders moeten immers voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde.

Ook als mensen tijdelijk bij u komen wonen, moet u dit melden aan de dienst Sociaal Wonen. Deze mensen worden niet afgetoetst aan de toelatingsvoorwaarden, maar ze kunnen eventueel wel in rekening worden gebracht bij het verrekenen van kosten en lasten.

De onderscheiden categorieën zijn de volgende:

1. Huurders van categorie A:

Huurder van categorie A is de persoon die zich bij de inschrijving voor de sociale huurwoning heeft opgegeven als referentiehurder en de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem/haar gehuwd is, wettelijk of feitelijk samenwoont.

Huurders van categorie A:

- Moeten voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;
- Moeten de huurovereenkomst ondertekenen;
- Hebben een persoonlijk recht om de woning te bewonen.

2. Huurders van categorie B:

Huurders van categorie B zijn de personen die na aanvang van de huurovereenkomst:

- ofwel huwen of wettelijk gaan samenwonen met een huurder categorie A en die met die persoon op een duurzame wijze samenwonen,
- ofwel de feitelijke partner zijn die een jaar als huurder categorie C op duurzame wijze samenwonen met een huurder categorie A.

Huurders van categorie B:

- Moeten voldoen aan de toetredingsvoorwaarden (= toelatingsvoorwaarden met uitzondering van de inkomensvoorwaarde)
- Moeten de huurovereenkomst ondertekenen;
- Hebben een persoonlijk recht om de woning te bewonen.

3. Huurders van categorie C

Huurders van categorie C zijn alle andere huurders, met uitzondering van de minderjarige kinderen, die op duurzame wijze in de sociale huurwoning samenwonen met de huurders van categorie A en B.

Dat zijn dus onder andere de inwonende kinderen die meerderjarig worden, de feitelijke partner (na 1 jaar feitelijke samenwoning wordt hij/zij huurder van categorie B), ...

Deze huurders:

- Moeten voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden (bij aanvang van het huurcontract).
- Moeten voldoen aan de toetredingsvoorwaarden (bij toetreding tot een lopende huurovereenkomst).
- Moeten de huurovereenkomst ondertekenen, met uitzondering van inwonende kinderen die meerderjarig worden.
- Moeten de woning verlaten als de laatste huurder van categorie A en B overlijdt of de woning verlaat (huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden).

2. Proefperiode

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

Niet alleen de initiële ondertekenaars van het huurcontract moeten een proefperiode doorlopen, maar eveneens de personen die later toetreden tot de lopende huurovereenkomst, uitgezonderd de minderjarige kinderen die tot de huurovereenkomst toetreden op het moment dat ze meerderjarig worden.

Op het einde van de proefperiode kan het OCMW ingeval van ernstige tekortkoming aan de verplichtingen van de huurder de overeenkomst opzeggen. Het OCMW moet de huurder dan wel drie maanden voor het einde van de proefperiode op de hoogte brengen van deze beslissing.

3. Huurprijs

3.1 Bedrag

De huurprijs die u moet betalen wordt bepaald aan de hand van diverse elementen, zoals bijvoorbeeld het type en de grootte van de woning die u wenst te betrekken, uw inkomen, uw gezinssituatie...

Uw maatschappelijk werker informeert u graag verder op dit punt. U kunt hiertoe steeds langskomen op de zitdag van de dienst sociaal wonen van het OCMW elke donderdagvoormiddag van 9u tot 12u in het administratief centrum Auris, Ter Waarde 1, 8900 IEPER.

Geleidelijk, over een periode van 3 jaar te rekenen vanaf 01.03.2018, wordt de huurprijsberekening overeenkomstig artikel 78 §2 van het Kaderbesluit Sociale Huur aangepast en uniform gemaakt aan de huurprijsberekening zoals die wordt gehanteerd door de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Uiteraard bent u verplicht ons alle elementen die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs onmiddellijk mee te delen als wij u hierom verzoeken.

Het is belangrijk dat u ook in de loop van de huurovereenkomst binnen de gevraagde termijn reageert als wij u informatie vragen om de (aangepaste) huurprijs te kunnen berekenen. Indien u dit niet doet, kunnen wij geen rekening houden met elementen die een verlaging van de huurprijs kunnen betekenen en is het dus mogelijk dat u een hogere huurprijs wordt aangerekend.

3.2 Betaling

We vragen u uitdrukkelijk de huurprijs en de kosten en lasten stipt te betalen, dit is vóór de tiende kalenderdag van elke maand.

De betaling moet gebeuren via overschrijving op het rekeningnummer van het OCMW dat in de huurovereenkomst is vermeld.

Indien u na 31 kalenderdagen nog steeds de huurprijs, de kosten en lasten en de huurwaarborg niet zou hebben betaald, kan het OCMW op de achterstallige bedragen een verhoging met 10 %, vermeerderd met de wettelijke intresten, toepassen.

Indien er meerdere huurders zijn, zijn deze samen (hoofdelijk en ondeelbaar) gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft.

4. Kosten en lasten

De kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik van de woning, zijn ten laste van de huurder. Dit zijn:

- de kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;
- de kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;
- de kosten verbonden aan:
 - a) het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal;
 - b) het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen- en containers;
 - c) het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
 - d) ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;
 - e) het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

- de door de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard;
- de premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten, evenals de werkingskosten van de verhuurder betreffende het behandelen van schadedossiers;
- de kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel- televisie- of radioantenne;
- de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;
- elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen;
- de werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van verhuisaanvragen van de huurder als de huurder vrijwillig wenst te verhuizen zonder dat hij een beroep kan doen op een voorrang.

Maandelijks worden deze huurlasten aangerekend door middel van een voorafbetaling. Een afbetaling volgt één keer per jaar, op het einde van het jaar.

Als basis voor de maandelijks afbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gebruikt.

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

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

De verhuurder stelt informatie over de verdeelsleutels die gehanteerd werden om de kostprijs, vermeld in het derde lid, 2°, te berekenen, ter beschikking van de huurder.

5. Huurwaarborg

5.1 Bedrag en vorm

De huurwaarborg kan naar keuze van de huurder één van de volgende vormen aannemen:

1. ofwel een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling. In dit geval mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan 2 maanden huur;
2. ofwel een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen; in dit geval en wanneer hij zich verbindt die volledig samen te stellen middels constante maandelijks afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar, is deze gelijk aan een bedrag van maximaal drie maanden huur;
3. ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling. Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg die gelijk is aan een bedrag van maximaal drie maanden huur ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daar om verzoekt bij de financiële instelling, die de waarborg toestaat ten gunste van de verhuurder.
4. Ofwel een huurwaarborg die moet gestort worden in handen van het OCMW via overschrijving op het rekeningnummer IBAN BE08 0910 1160 9313 BIC GKCCBEBB. De huurwaarborg bedraagt dan twee keer de normale huurwaarde, maar deze huurwaarborg mag nooit meer bedragen dan een vastgesteld bedrag, dat jaarlijks wordt geïndexeerd. Voor 2018 bedraagt dit 967,00 EUR.

De huurwaarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten. De intrestvoet die wordt toegepast, is de creditrentevoet op overschotten op rekening-courant lange termijn.

Het O.C.M.W. bezorgt u jaarlijks een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

De huurder heeft het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. De betalingen brengen intresten op voor de huurder tegen de intrestvoet hierboven vermeld.

De huurder heeft het recht om de waarborg te vervangen door:

1° een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen 18 maanden na de ondertekening van de overeenkomst;

2° een schriftelijke borgstelling van het OCMW.

Opgepast: de sleutel van de gehuurde woning zal u pas worden overhandigd na de betaling van de huurwaarborg.

5.2 Regeling bij einde huurovereenkomst

Bij het einde van de huurovereenkomst zal het OCMW van het gestorte bedrag, vermeerderd met de intresten, alle sommen afhouden die u in het kader van de huurovereenkomst aan het OCMW verschuldigd bent. Indien er sommen worden afgehouden, zal het OCMW u hiervan een gedetailleerd overzicht en de nodige bewijsstukken bezorgen.

Het bedrag dat na deze eventuele verrekening overblijft, wordt u na het beëindigen van de huurovereenkomst en na het ontruimen van de woning terugbetaald. Deze terugbetaling gebeurt binnen drie maanden na de plaatsbeschrijving van uittreding, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor de vastgestelde schade niet haalbaar is.

6. Verplichtingen van de huurder en de verhuurder.

6.1 Verplichtingen van de huurder

Naast de verplichting om stipt de huurprijs en de kosten en lasten te betalen, moet u als huurder ook de volgende verplichtingen naleven:

1° Domicilieverplichting

De huurder bestemt de woning tot zijn hoofdverblijfplaats en laat zich inschrijven in de bevolkingsregisters van de gemeente waar de woning gelegen is. Hij moet de woning, eventueel samen met zijn minderjarige kinderen, effectief bewonen.

2° Wijzigingen gezinssamenstelling meedelen

De huurder mag alleen toestaan dat een persoon op duurzame wijze in de sociale huurwoning komt bijwonen als hij voldoet aan de toetredingsvoorwaarden en als dat niet leidt tot een onaangepaste woning. Hij dient die duurzame bijwoning te melden aan de dienst Sociaal Wonen.

Tekortkomingen aan deze verplichting kan worden gelijkgesteld met een ernstige inbreuk die de opzeg van de huurovereenkomst tot gevolg kan hebben.

Daarnaast mag de huurder een tijdelijke bijwoning alleen maar toestaan als dat niet leidt tot een onaangepaste woning. Hij dient die tijdelijke bijwoning ook te melden aan de verhuurder

Ook het eventuele vertrek van huurders en/of tijdelijke bijwoners moet aan de dienst Sociaal Wonen worden gemeld.

3° Onderhoud - herstellingswerken - veranderingen - huisdieren

U bent verplicht de woning te onderhouden als een goede huisvader en u mag geen overmatige hinder veroorzaken voor de burens en de naaste omgeving. Gedetailleerde informatie over wat dit zoal inhoudt, vindt u in het reglement van inwendige orde, dat u bij het ondertekenen van de huurovereenkomst zal worden overhandigd.

Op het einde van de huurovereenkomst moet u de woning achterlaten in de staat zoals beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade ontstaan door overmacht, slijtage en ouderdom.

Als de woning gedurende de huurtijd noodzakelijke of dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet u die zonder vergoeding gedogen, welke ongemakken daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning moeten derven.

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

U moet instemmen met een tijdelijke herhuisvesting als het OCMW dit omwille van renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan het gehuurde goed noodzakelijk acht. In dat geval mag de te betalen huurprijs gedurende de duur van de werkzaamheden niet hoger liggen dan de te betalen huurprijs voor de woning die u oorspronkelijk huurde.

U heeft het recht na het beëindigen van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden terug te keren naar het gehuurde goed voor zover u dit rationeel kan bezetten.

U mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en haar aanhorigheden mits de voorafgaande en schriftelijke toestemming van het OCMW. De toestemming kan gegeven worden onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning bij het einde van de huurovereenkomst. Een weigering moet worden gemotiveerd door het OCMW.

Bij het einde van de huurovereenkomst kan het OCMW deze veranderingen overnemen zonder vergoeding.

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

Zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van het OCMW mag u ook niets plaatsen of bevestigen op het dak, aan de buitenmuren noch op enige andere plaats van de woning of van het appartementsgebouw.

Het OCMW houdt zich het recht voor de woning en haar aanhorigheden te bezoeken om er de goede uitvoering van uw verplichtingen evenals de staat van het goed na te gaan. Als wij

een bezoek wensen, zullen we samen met u de bezoekdag en -uur bepalen en dit binnen acht dagen na ons verzoek.

Het is u niet toegestaan huisdieren te houden die gevaarlijk zijn en/of overlast veroorzaken aan de buurt omwille van lawaai, geur of welke reden dan ook.

6.2 Verplichtingen van de verhuurder

Het OCMW stelt de woning die moet voldoen aan de elementaire bij wet bepaalde veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten ter beschikking van de huurder.

Het OCMW zorgt ervoor dat de woning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de bovenvermelde vereisten.

Het OCMW voert onmiddellijk de herstellingswerkzaamheden uit waartoe wij als verhuurder wettelijk verplicht zijn.

Als het OCMW een sociaal woonproject wil realiseren dat renovatiewerkzaamheden omvat, zal het de bewoners op gepaste wijze informeren over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs en de eventuele noodzaak van tijdelijke verhuizing. Eventueel belegt het OCMW een informatievergadering met mogelijkheid tot inspraak.

6.3 Verzekering

Het OCMW sluit een omnium brandverzekering af die een clausule van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurders.

Als huurder dient u uw inboedel te laten verzekeren.

7. Duur en einde van de huurovereenkomst

1.1 Duur

De duur van de huurovereenkomsten ondertekend voor 01.03.2017 is onbepaald.

De duur van de huurovereenkomsten ondertekend vanaf 01.03.2017 is 9 jaar.

Vóór de afloop van de 9-jarige periode gaat het O.C.M.W. na of de huurder nog voldoet aan een inkomensvoorwaarde en aan de voorwaarden inzake gepaste bezetting van de woning. Als de huurder aan beide voorwaarden voldoet, wordt de huurovereenkomst automatisch met een termijn van drie jaar verlengd. Voor de afloop van de verlengde termijn van drie jaar zal het O.C.M.W. opnieuw dezelfde controle doen. Als de huurder opnieuw aan de voorwaarden voldoet, zal de huurovereenkomst telkens met drie jaar worden verlengd. Als de huurder niet aan de voorwaarden voor automatische verlenging voldoet, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

7.2 Einde

Opzegging door het OCMW

Indien één van de volgende situaties zich voordoet tijdens of na de proeftijd, zegt het OCMW de huurovereenkomst op:

1° als uzelf of uw wettelijke / feitelijke partner een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft in binnen- of buitenland;

2° als uzelf of uw wettelijke / feitelijke partner tijdens de huurovereenkomst een perceel bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of in vruchtgebruik verwerft in binnen- of buitenland;

3° als er in hoofde van u als huurder een ernstige en blijvende tekortkoming wordt vastgesteld met betrekking tot zijn verplichtingen;

4° als u ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten.

In het in 1° bedoelde geval, bedraagt de opzeggingstermijn zes maanden.

In het in 2° bedoelde geval bedraagt de opzeggingstermijn vijf jaar.

Ingeval de in 3° of 4° bedoelde hypothese zich voordoet, bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.

Als een verwerving bedoeld in 1° kosteloos gebeurt, moet de woning of het vruchtgebruik vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Zoniet wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzeggingstermijn van zes maanden.

Als een verwerving bedoeld in 2° kosteloos gebeurt, moet het perceel bouwgrond of het vruchtgebruik vervreemd worden binnen de vijf jaar na de verwerving. Zoniet wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzeggingstermijn van zes maanden.

Als de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap is waarin hij of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht, wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.

De opzegging wordt betekend via een aangetekende brief.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging is betekend.

De huurovereenkomst moet worden opgezegd ten aanzien van alle huurders.

Opzegging door de huurder

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet. Wil het ganse gezin de woning verlaten, dan dienen alle huurders samen de huurovereenkomst op te zeggen. De maand volgend op de melding dat de huurder de woning heeft verlaten is hij niet langer gebonden door de huurdersverplichtingen en wordt de huurprijs herzien voor de resterende huurders. Zolang er nog andere huurders van categorie A of B blijven wonen, is er geen opzeggingstermijn. Enkel voor de laatst overblijvende huurder van categorie A of B geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, tenzij hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang voor personen met een handicap. Dan geldt er een opzeggingstermijn van één maand.