

INTERN HUURREGLEMENT

ONS ONDERDAK



Ons Onderdak BV, Ter Waarde 65, 8900 Ieper
057/21.92.20 info@onsonderdak.be
Werkinggebied Westhoek-Zuid (Ieper, Heuvelland en Mesen)
Goedgekeurd door de raad van bestuur 21/02/2024

VOORWOORD

Het intern huurreglement is een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van boek 6 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen waarin Ons Onderdak als verhuurder minimaal de concrete regels vastlegt die een verdere invulling vereisen, en waarin hij de toewijzingsregels die zij toepast, opneemt (art. 6.1 BVCW).

In geval van conflict tussen dit intern huurreglement en de geldende regelgeving, dan primeert deze laatste.

Het intern huurreglement wordt aangepast door de raad van bestuur.

Het meest recente intern huurreglement is steeds consulteerbaar op de website van Ons Onderdak www.onsonderdak.be.

Voor een goed begrip van dit intern huurreglement dienen de erin voorkomende afkortingen wordengelezen als volgt :

- KSZ : Kruispuntbank Sociale Zekerheid
- VCW : Vlaamse Codex Wonen
- BVCW : Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen
- IHR : Intern huurreglement
- CIR: centraal inschrijvingsregister
- KH: KH

HOOFDSTUK 1: INSCHRIJVING

1.1 Voorwaarden waaraan een KH moet voldoen om zich in te schrijven ?

Artikel 6.12 t.e.m. 6.14 BVCW bepaalt de voorwaarden waaraan de KH moet voldoen om zich in te schrijven voor een sociale huurwoning. Er wordt hiervoor integraal verwezen naar de regelgeving waar ze kunnen worden nagelezen. Het gaat om volgende voorwaarden:

- De leeftijdsvoorwaarde
- De verblijfsvoorwaarde
- De inkomensvoorwaarde
- De middelentoets
- De onroerende bezitsvoorwaarde

1.2 Wijze waarop KH zich kan inschrijven

De potentiële KH kan zichzelf inschrijven voor een sociale huurwoning via het Centraal Inschrijvingsregister (= CIR). Dit is een website die het agentschap Wonen in Vlaanderen beheert en te bereiken is via volgende link: www.vlaanderen.be/sociaalhuren . Slaagt de persoon er niet in om zijn weg te vinden, dan kan hij een afspraak maken bij Ons Onderdak om hem hierin bij te staan.

In het CIR worden de relevante persoonsgegevens bijgehouden van KHs, hun gezinsleden en in voorkomend geval de kinderen, vermeld in artikel 6.16, vierde lid BVCW, die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken (artikel 6.5 §1, tweede lid BVCW).

In artikel 6.5 §2 BVCW staat omschreven welke gegevens in het CIR worden geregistreerd voor de administratieve behandeling, de toetsing van de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden en de toewijzing. De stavingstukken voor deze gegevens worden bijgehouden in het CIR.

Eén van de gegevens die geregistreerd worden in het CIR zijn de “specifieke woningvoorkeuren”. Ons Onderdak maakt echter geen gebruik van specifieke woningvoorkeuren en past enkel de wettelijk voorziene voorkeuren toe. De wettelijk voorziene voorkeuren zijn:

- type woning (rekening houdend met de rationele bezetting) en ligging van woningen waarvoor de KH in aanmerking wenst te komen.
- reële huurprijs en (vaste) huurlasten die de KH maximaal wenst te betalen

1.3 KH wenst dat zijn weigering als gegrond beschouwd wordt

[art. 6.8 §2 derde lid BVCW]

Als de KH gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan de KH aan Ons Onderdak verzoeken de weigering van een aanbod gegrond te verklaren. De volgende redenen ziet Ons Onderdak altijd als een gegronde reden:

- De KH verblijft in een ziekenhuis of paramedische instelling;

- De KH toont gegronde medische redenen aan;
- De KH is gedetineerd of geïnterneerd;
- De KH heeft nog maar pas (= max 3 maanden) een private huurovereenkomst afgesloten;
- De KH is 65+ jaar én kreeg een aanbod bestaande uit een woning of appartement met trappen;
- De KH is rolstoelgebonden of heeft een beperkte stapfunctie én kreeg een aanbod bestaande uit een woning of appartement met trappen;
- De KH kreeg een aanbod van een keuze die hij niet maakte (cf. hoofdstuk 4)

Er wordt verwacht dat er steeds een bewijs voorgelegd wordt. De KH die omwille van een andere reden wenst dat een aanbod als gegrond wordt geacht, kan dit steeds op zijn weigeringsformulier noteren. Ons Onderdak onderzoekt vervolgens de gegrondheid van de aanvraag.

1.4 KH wenst tijdelijk geen aanbod te ontvangen

[artikel 6.8 §2 vierde lid BVCW]

De KH waarvan Ons Onderdak primaire verhuurder is die gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan aan Ons Onderdak schriftelijk vragen om tijdelijk geen woning aan te bieden. De volgende redenen ziet Ons Onderdak altijd als een gegronde reden:

- De KH verblijft in een ziekenhuis of paramedische instelling: het dossier wordt op wacht geplaatst gedurende de opname;
- De KH toont gegronde medische redenen aan: het dossier wordt maximum één jaar op wacht geplaatst.
- De KH is gedetineerd of geïnterneerd: het dossier wordt op wacht geplaatst gedurende de periode van effectieve detentie;
- De KH heeft nog maar pas (= max 3 maanden) een private overeenkomst afgesloten: het dossier wordt maximum één jaar op wacht geplaatst.

Er wordt verwacht dat er steeds een bewijs voorgelegd wordt. De KH die omwille van een andere reden tijdelijk geen aanbod wenst, kan steeds een verzoek indienen. Ons Onderdak onderzoekt de vervolgens de gegrondheid van de aanvraag.

1.5 Schrapping van het dossier van de KH uit het CIR

[artikel 6.8 BVCW]

Volgende redenen geven aanleiding tot een schrapping:

Bij toewijzing

- De KH aanvaardt het aanbod
- De KH voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning of de KH laat na te reageren op het verzoek van Ons Onderdak om stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet.
- De KH weigert / reageert niet op een 2^{de} valabel aanbod

De KH krijgt minimaal 15 kalenderdagen, vanaf de postdatum van een aanbod, om te reageren. Na een 1^{ste} ongegronde weigering ontvangt de KH in principe de eerste 3 maanden geen nieuw aanbod TENZIJ de KH daarom verzoekt. Als de KH een volgend valabel aanbod weigert, wordt hij geschrapt. Ons Onderdak vermeldt dit ook in haar aanbodbrief.

Bij actualisering

- Jaarlijkse actualisering (zie meer onder 1.6).
De KH voldoet niet meer aan één of meerdere van volgende voorwaarden (inschrijving in het bevolkingsregister, inkomen of onroerend bezit,) én hij laat na te reageren op het verzoek van Ons Onderdak stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet;
- Actualisering omwille van inactiviteit (zie meer onder XX)
KH is 2 jaar niet actief en reageert niet op de brief van Ons Onderdak met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden.

Bij fraude: de KH gaf te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen

Op verzoek van de KH

Bij overlijden van de (laatst overgebleven) KH

Ons Onderdak stuurt briefwisseling steeds naar het laatst gekende adres van de KH in het rijksregister, tenzij de KH uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden. Keert een brief vervolgens onbestelbaar terug, dan zal toch tot schrapping overgegaan worden conform bovenstaande opsomming.

1.6 Actualisatie van het dossier van de KH uit het CIR

In artikel 6.9 BVCW wordt de jaarlijkse actualisatie alsook de actualisatie wegens twee jaar inactiviteit van het dossier in het CIR uiteengezet:

Het agentschap actualiseert de gegevens over de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.8, § 1, eerste lid, 2° en 3°, van de VCW van 2021, minstens ieder jaar, behalve voor de KHs van wie de vermelde inschrijvingsvoorwaarden in het lopende kalenderjaar al werden gecontroleerd door het agentschap of een verhuurder.

Als bij de actualisering, vermeld in het eerste lid, blijkt dat de KH niet langer voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, brengt het agentschap de primaire verhuurder op de hoogte. De primaire verhuurder verzendt een brief over de actualisering aan de KH. Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de KH een ander correspondentieadres heeft opgegeven in de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, § 1, eerste lid.

In de brief, vermeld in het tweede lid, worden de volgende gegevens vermeld:

1° de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid, waaraan de KH niet langer voldoet

2° de uitzonderingen op de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in punt 1° ;

3° de termijn waarin de KH alle nuttige informatie aan de verhuurder moet bezorgen, met een minimum van een maand vanaf de postdatum van de brief;

4° de schrappingsgrond, vermeld in artikel 6.8, § 1, tweede lid, 2°.

Als een KH gedurende twee jaar niet actief is geweest in zijn inschrijvingsdossier, brengt het agentschap de primaire verhuurder daarvan op de hoogte. De primaire verhuurder verzendt een brief aan de KH met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden. Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de KH een ander correspondentieadres heeft opgegeven in de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, § 1, eerste lid.

In de brief, vermeld in het vierde lid, worden de volgende gegevens vermeld:

1° de termijn waarin de KH moet reageren, met een minimum van een maand vanaf de postdatum van de brief;

2° de schrappingsgrond, vermeld in artikel 6.8, § 1, eerste lid, 6°.

De minister kan nadere regels vaststellen voor de actualisering, vermeld in het eerste en vierde lid.

HOOFDSTUK 2: TOELATINGSVOORWAARDEN

Een KH en diens gehuwde, wettelijk of feitelijke partner kunnen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als zij beiden samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden (zie hoger). Bijwoners moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

Let op! Er worden geen toelatingsvoorwaarden afgetoetst als de KH op het moment van de toewijzing al huurder is van een andere sociale huurwoning (art. 6.11, tweede lid VCW).

De gehuwde en wettelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst de sociale huurwoning mee wil bewonen, dient meteen samen met de hoofdhuurder aan alle toelatingsvoorwaarden te voldoen. De feitelijke partner dient na één jaar samenwoont eveneens aan alle toelatingsvoorwaarden te voldoen.

Let wel! Mocht bij ondertekening van de huurovereenkomst dan wel toetreding tot de huurovereenkomst blijken dat de KH en/of diens gehuwde wettelijke of feitelijke partner niet voldoet

- aan de (mondelinge) taalkennisverplichting (A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen), dan krijgt men nog 2 jaar de tijd na de start van de huurovereenkomst desgevallend toetreding om hieraan te voldoen.
- aan de VDAB-verplichting, dan krijgt men van Ons Onderdak nog een allerlaatste kans om dit in orde te brengen tegen uiterlijk het einde van de derde maand na de start van de huurovereenkomst desgevallend toetreding.

Wordt er niet tijdig voldaan aan deze huurdersverplichtingen, dan wordt het dossier bezorgd aan de toezichthouder die een administratieve geldboete kan opleggen.

HOOFDSTUK 3: TOEWIJZINGSREGELS

Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van de diverse decreten met betrekking tot wonen en het BVR van 17 december 2021 tot wijziging van het besluit Vlaamse codex wonen van 2021 leggen de oprichting van een toewijzingsraad en de toewijzingsregels vast.

Het nieuwe toewijssysteem bestaat uit 4 pijlers:

- de standaardtoewijzingsregels op basis van chronologie en lokale binding: pijler 1
- de toewijzingsregels voor versnelde toewijzingen: pijler 2
- de toewijzingsregels voor specifieke doelgroepen: pijler 3
- de interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels: pijler 4

Overeenkomstig art. 6.19 BVCW kan Ons Onderdak een absolute voorrang verlenen aan een KH die zelf een woning om in te huren aanbrengt die is aangepast aan zijn gezinssamenstelling of, in voorkomend geval, aan zijn fysieke gesteldheid of die van een of meer leden van zijn gezin. Ons Onderdak beslist deze voorrangregel – die buiten de pijlers valt – niet toe te passen.

3.1 Beslissingsorgaan

De toewijzing van een sociale woongelegenheid gebeurt door het dagelijks bestuur van Ons Onderdak.

3.2 Toewijzingsregels

3.2.1 Pijler 1 : standaard toewijzing (artikel 6.23 §1 en §2 BVCW)

Ons Onderdak houdt bij de toewijzing achtereenvolgens rekening met:

- 5 jaar van de laatste 10 jaar ononderbroken gewoond hebben in de gemeente;
- 5 jaar van de laatste 10 jaar ononderbroken gewoond hebben in het werkingsgebied (Ieper, Heuvelland, Mesein)
- het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het CIR.

De langdurige woonbinding wordt afgetoetst op het moment van toewijzing (= datum dagelijks bestuur van Ons Onderdak).

Mantelzorg verlenen of ontvangen wordt aangetoond op basis van

- een attest dat afgeleverd wordt door een door de Vlaamse Gemeenschap erkende zorgkas, dat aantoont dat de persoon met een verminderd zelfzorgvermogen erkend is als zorgbehoevende in het kader van het Vlaamse zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden

- een verklaring die ingevuld is door een sociale dienst van een OCMW of een dienst maatschappelijk werk van het ziekenfonds.

De toepassing van de voorrangsregel 'langdurige woonbinding' en 'mantelzorg verlenen of ontvangen' geldt voor alle standaard toewijzingen (pijler 1), toewijzingen aan specifieke doelgroepen (pijler 3) en interne mutaties (pijler 4).

3.2.2 Pijler 2 : versnelde toewijzingen (artikels 6.24 t.e.m. 26 BVCW)

3.2.2.1 Aantal en spreiding

Er wordt een contingent van 20% van het aantal toewijzingen op jaarbasis binnen het werkingsgebied voorbehouden voor versnelde toewijzingen.

Voor de wijze van berekening van het contingent van 20%, werd – na overleg met de toewijzingsraad - geopteerd voor de jaarlijkse berekening (6.24 §1 tweed lid BVCW).

In het dagelijks bestuur van december, voorafgaand aan het volgende kalenderjaar, wordt het quotum van versnelde toewijzingen goedgekeurd. Het aantal wordt gelijkmatig gespreid over het aantal vergaderingen van het dagelijks bestuur van het volgende kalenderjaar. De medewerker van Ons Onderdak geeft de spreiding en aantal vervolgens per mail ter kennis aan de toewijzingsraad.

Indien om één of andere reden, de goedkeuring van het aantal versnelde toewijzingen niet kan gebeuren in het dagelijks bestuur van december, brengt Ons Onderdak dit ter kennis aan de toewijzingsraad.

Maandelijks wordt tijdens het interne overlegorgaan 'sociale cel' van de woonmaatschappij, in samenspraak met de directeur, beslist welke woningen versneld toegewezen zullen worden in het eerstvolgende dagelijks bestuur. Hierbij wordt gestreefd naar een goede match tussen de woning, de buurt en de toekomstige bewoner om een succesvolle toewijzing na te streven. De leden van de toewijzingsraad mogen steeds aan Ons Onderdak melden welke woningtypes het meest noodzakelijk zijn.

Als geen voldoende toewijzingen kunnen gebeuren in een dagelijks bestuur, wordt het aantal die niet toegewezen kon worden, overgedragen naar het eerstvolgende dagelijks bestuur.

3.2.2.2 Welke doelgroepen kunnen versneld toegewezen worden ?

In de regelgeving staan volgende doelgroepen :

- de KH die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden;
- de KH die in slechte huisvesting woont;
- de KH die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen
- de KH met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen;
- de KH die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt.

3.2.2.3 Wie en hoe kan iemand die behoort tot een van deze doelgroepen aanmelden ?

De aanmelding voor een versnelde toewijzing gebeurt steeds door een aanmeldende actor mits het invullen van een aanmeldingsformulier met bijhorende bewijsstukken. Meer info

omtrent de aanmelding is terug te vinden in het huishoudelijk reglement.

Wie kan aanmelden, verschilt naargelang de doelgroep:

Dak-en thuisloosheid

- de leden van de toewijzingsraad (bijlage 1)
- OCMW (ander dan lid van de toewijzingsraad)
- CAW (ander dan lid van de toewijzingsraad)

Slechte huisvesting

- de leden van de toewijzingsraad (bijlage 1)
- OCMW (ander dan lid van de toewijzingsraad)
- CAW (ander dan lid van de toewijzingsraad)

Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding

- een OCMW
- een CAW
- een erkende dienst contextbegeleiding in functie van autonoom wonen

Geestelijke gezondheidszorg

- een erkend initiatief beschut wonen
- een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of ambulant intensief behandelteam

Bijzondere omstandigheden van sociale aard (zeer uitzonderlijk !)

- de leden van de toewijzingsraad (bijlage 1)
- een gemeente (ander dan lid van de toewijzingsraad)
- een OCMW (ander dan lid van de toewijzingsraad)

Let wel! Aanmelding door één van bovenstaande actoren is niet nodig bij:

- slechte huisvesting
- bijzondere omstandigheden van sociale aard

In deze twee gevallen kan de KH rechtstreeks aanmelden bij Ons Onderdak door zelf contact op te nemen met Ons Onderdak als men hiervoor denkt in aanmerking te komen. De aanvraag wordt samen met de KH overlopen.

3.2.2.4 Invulling versnelde toewijzing door Ons Onderdak

Hieronder wordt vervolgens uitgewerkt

- de verdeling van het percentage van 20% over de doelgroepen, waarbij Ons Onderdak de verdeling afstemt op de lokale behoeften;
- de voorwaarden om beschouwd te worden als een subdoelgroep van de doelgroep (dreigende) dakloosheid.
- de voorrangsregeling binnen de doelgroepen, rekening houdend met de meest precare woonbehoefte

De toewijzingsraad van Ons Onderdak oordeelde dat:

- de lokale behoefte erin bestaat om de 20% versnelde toewijzingen prioritair toe te kennen aan twee doelgroepen nl. (dreigend) dak- en thuislozen en slechte

huisvesting. Dit om de meest precare situaties effectief te kunnen aanpakken. Bij deze twee doelgroepen wordt er gewerkt aan de hand van een puntensysteem.

- Als deze twee doelgroepen uitgeput zijn, wordt overgegaan tot de doelgroepen jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding en geestelijke gezondheidszorg. Hierbij wordt geen puntensysteem gehanteerd doch wel chronologie.
- Bijzondere omstandigheden sociale aard worden slechts zeer uitzonderlijk toegepast.

Puntensysteem: van toepassing bij (dreigende) dakloosheid en slechte huisvesting

Voor de opbouw van het totale aantal punten wordt een stappenplan gevolgd. De KH krijgt per stap een aantal punten toegekend. Hierbij wordt rekening gehouden met de actuele situatie waarin hij/zij zich bevindt.

- Stap 1: De invulling van de precare woonsituatie (20 punten). Binnen deze stap is er geen cumulatie van punten mogelijk.
- Stap 2: Beschikbaar ondersteunend professioneel netwerk (3 punten)
- Stap 3: Kinderen ten laste (3 punten)
- Stap 4: Chronologie (geen punten)

Een KH kan aldus maximaal 26 punten toegekend krijgen.

Stap 1: De invulling van 'precaire woonsituatie'

Voor de prioriteit worden twintig punten toegekend. De prioriteit precare woonsituatie bestaat uit volgende onderdelen:

- De KH die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden
- De KH die in slechte huisvesting

Elk van deze doelgroepen bestaat uit meerdere subdoelgroepen. Deze worden hieronder schematisch voorgesteld, alsook wordt toegelicht welke bewijsstukken nodig zijn:

Woonsituatie	Bewijsstukken
<i>Dreigende dak-of thuisloosheid</i>	
KH zonder huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang	Sociaal verslag van een begeleidende dienst <i>(Een referentieadres via het OCMW kan een indicatie zijn, maar is niet voldoende als bewijs.)</i>
Verlaten van instelling of gevangenis zonder woonrecht elders	-Attest van de instelling/gevangenis -Sociaal verslag van een begeleidende dienst

<i>Als de KH de voorziening moet verlaten, mag hij niet over een woonrecht elders beschikken om deze prioriteit te scoren. Als een kandidaat- huurder bijvoorbeeld voor een korte periode wordt opgevangen in een instelling en hij heeft een huurovereenkomst voor onbepaalde duur, dan is er geen sprake van een precare woonsituatie. Een domicilie in de instelling of gevangenis is een ernstige indicatie dat de KH elders geen woonrecht meer heeft.</i> <i>Het aantal maanden opvang heeft geen belang. Het is wel van belang dat de KH de instelling of gevangenis mag verlaten wanneer hij een woonst toegewezen kreeg.</i>	
Verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel	-Verblijfsovereenkomst van de tijdelijke woning -Sociaal verslag van een begeleidende dienst
Verlies woonrecht en opvang bij familie of vrienden <i>De KH mag of kan zijn woning niet langer betrekken en moet noodgedwongen gaan inwonen bij vrienden/familie.</i> <i><u>Voorbeelden:</u> opzeg huurovereenkomst, uithuiszetting, ontslag instelling, relatiebreuk (tussen partners of tussen ouders en kinderen), echtscheiding, ...</i> <i>Opmerking: als een KH zelf de huurovereenkomst opzegt, ook al heeft hij daar een heel goede reden voor (bv. te hoge huurprijs, betwistingen met de verhuurder, psychische problemen...), wordt dat niet aanzien als een 'verlies van woonrecht'.</i>	-Bewijs verlies woonrecht: opzeg huurovereenkomst, ontslag instelling, vonnis tot uithuiszetting, PV's van intra familiaal geweld, sociaal verslag, ... EN -Tijdelijke opvang bij vrienden of familie: sociaal verslag van een begeleidende dienst
Huurovereenkomst wordt opgezegd door de eigenaar, opzegtermijn < 3m of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn < 3m.	-Wettelijke opzegbrief -Verkoopcompromis – kopie van de authentieke verkoopakte waarin de datum staat waarop de KH de woning moet verlaten. -Documenten van onteigening woning, verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden met concrete datum
Wonen in slechte huisvesting	

Wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren	-PV politie met een stakingsbevel én een PV van de wooninspectie -Besluit onbewoonbaarheid met woonverbod (o.b.v. artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet) én een PV van de wooninspectie
Wonen in een onbewoonbare (art. 135 NGW) of ongeschikte (art 3.12 of 3.16 VCW) woning <i>In volgende gevallen kan geen prioriteit toegekend worden: de gebreken die geleid hebben tot de onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de KH worden gelegd</i>	-Besluit tot onbewoonbaarverklaring van de o.b.v. artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet -Besluit tot ongeschiktheidsverklaring o.b.v. art 3.12 of 3.16 van de Vlaamse Codex Wonen (à <i>In het technisch verslag staan minstens drie gebreken van categorie II of categorie III onder de hoofdrubrieken 'Omhuysel' of 'Binnenstructuur'</i>)
Wonen in een overbewoonde woning	-Besluit tot overbewoondverklaring van de burgemeester o.b.v. artikel 3.24 en 3.25 van de Vlaamse Codex Wonen -MB van de minister van Wonen tot overbewoondverklaring o.b.v. artikel 3.26, 3.27 en 3.28 van de Vlaamse Codex Wonen

Stap 2: beschikbaar ondersteunend professioneel netwerk

Als de KH bij inschrijving reeds drie aaneensluitende maanden opvolging kreeg door een beschikbaar ondersteunend professioneel netwerk, worden drie extra punten toegekend.

Met beschikbaar wordt bedoeld: een welzijnsorganisatie werkzaam in het werkingsgebied.

Stap 3: Kinderlast

Van zodra een KH één kind ten laste heeft, worden hiervoor drie extra punten toegekend. "Ten laste" wordt geïnterpreteerd, zoals dit voor de sociale huurwetgeving het geval is.

Stap 4: Chronologie

Indien er meerdere KH's in aanmerking komen voor een woongelegenheden, dan wordt de voorrang bepaald aan de hand van chronologie. Hier worden geen punten aan toegekend.

De KH met een geestelijk gezondheidsprobleem of de KH die als jongere begeleid zelfstandig woont of gaat wonen

Op voorwaarde dat er geen beschikbare KH's zijn in het puntensysteem, worden deze 2 doelgroepen gecontacteerd. Deze staan op dezelfde hoogte en er wordt gewerkt volgens chronologie. Hieronder wordt

uiteengezet, welke bewijsstukken bezorgd moeten worden.

Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding	
<i>Opmerking: <18jarigen kunnen in principe niet ingeschreven worden met uitzondering van minderjarig ontvoogde personen of jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst of OCMW. De begeleiding door een erkende dienst of door het OCMW moet ook woonbegeleiding omvatten (bv. het aanleren van woonvaardigheden aan de jongere) en niet louter het betalen van de huur.</i>	-Verslag Organisatie Voor Bijzondere Jeugdzorg -Verslag erkende dienst of OCMW
Geestelijke gezondheidsproblematiek	
<i>In het sociaal verslag dient geargumenteed te worden waarom een versnelde toewijzing een positieve evolutie in het ziektebeeld teweeg zou kunnen brengen.</i>	-Sociaal verslag van een begeleidende dienst actief binnen de geestelijke gezondheidszorg

Bijzondere omstandigheden sociale aard

De bijzondere omstandigheden sociale aard is een uitzonderingsregel die enkel weloverwogen kan worden toegepast in de redenering dat de meest dringende dossiers in andere doelgroepen ingeschoven zijn.

De toewijzingsraad opteert er voor geen maximaal aantal per jaar vast te leggen. Dit zou ervoor zorgen dat het gevoel ontstaat dat deze 'korf' jaarlijks ingevuld moet geraken, wat niet de bedoeling is.

De toewijzingen moeten steeds gemotiveerd worden door de raad van bestuur van Ons Onderdak in lijn met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, namelijk:

- de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
- een optimale leefbaarheid van de wijken;
- het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
- het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen. De verhuurder moet een gemotiveerd dossier samenstellen en de relevante beslissingen duidelijk notuleren en bewaren

Als er een toewijzing wegens bijzondere omstandigheden sociale aard dient plaats te vinden, dan gebeurt deze vóór de toepassing van het puntensysteem en de KH met een geestelijk gezondheidsprobleem of de KH die als jongere begeleid zelfstandig woont of gaat wonen.

3.2.3 Pijler 3: specifieke doelgroepen

[artikel 6.27 BVCW]

Maximaal 1/3^e van de sociale huurwoongelegenheden in een gemeente kunnen met voorrang worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. Dit contingent mag niet worden overschreden. Er wordt geopteerd om sociale huurwoongelegenheden enkel met voorrang toe te wijzen en niet voor te behouden voor specifieke doelgroepen. In dat laatste geval zou de woonruimte leeg komen te staan wanneer er geen kandidaat-huurder beschikbaar is die behoort tot de doelgroep. Rekening houdende met de schaarste van de sociale huurwoning markt, kan dit niet de bedoeling zijn. Er wordt tevens geopteerd dat een gelabelde woonruimte uit de adressenlijst van pijler 3, nooit onder pijler 2 toegewezen kan worden.

In het werkingsgebied Westhoek-Zuid zijn **vier** specifieke doelgroepen:

- de KH, vanaf 65 jaar; hierin is een subdoelgroep aanwezig voor senioren met een assistentievraag
- de KH met een fysieke beperking of handicap;
- de KH die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden;
- de KH met een mentale beperking of handicap.

Voor de toewijzingsregels betreffende pijler 3: specifieke doelgroepen wordt verwezen naar het toewijzingsreglement dat als bijlage bij dit intern huurreglement werd toegevoegd en er integraal deel van uit maakt.

3.2.4 Pijler 4 : verplichte mutaties en bijzondere toewijzingsregels

[artikel 6.28 BVCW]

Ons Onderdak past de verplichte mutaties en bijzondere toewijzingsregels achtereenvolgens als volgt toe:

- Zittende huurders die moeten herhuisvest worden door sloop, renovatie of verkoop van de sociale woning
- Huurders die dienen herhuisvest te worden bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning
- Huurders die overbezet wonen
- Huurders die een aangepaste woning in het kader van een fysieke handicap of een assistentiewoning niet langer nodig hebben
- Kandidaat-huurders die verhaal indienden bij de toezichthouder dat gegrond werd bevonden
- Kandidaat-huurders die een specifieke private woning dienen te verlaten (vb. sociaal beheersrecht)

- Huurders die niet meer voldoen aan de rationele bezetting en huurders waarvan de vooraf gemelde gezinshereniging plaatsvindt
- Huurders die de wachttijd hebben doorlopen in afwachting van de gezinshereniging die nog niet heeft plaats gevonden
- Huurders die onderbezet wonen

In het interne huurreglement moet Ons Onderdak vermelden hoe deze toewijzingen toegepast wordt in het geheel van toewijzingen.

Uit bovenstaande intern huurreglement is reeds duidelijk dat toewijzingen ingepast werden in het geheel van toewijzingen.

Dit wordt hierbij nog extra toegelicht aan de hand van een concreet voorbeeld bv. er zijn 6 opzeggen die toegewezen moeten worden in het dagelijks bestuur. Dan zal de medewerker eerst nagaan of hierbij doelgroepwoningen (pijler 3) zijn. Deze worden toegewezen zoals omschreven onder pijler 3. Stel bv. dat er 2 doelgroepwoningen waren. Dan zijn er nog 4 woningen toe te wijzen. Dan wordt pijler 2 toegepast. Stel dat dit bv. 2 woningen moeten zijn. Dan blijven er nog 2 woningen over. Dan wordt eerst pijler 4 genomen. Mocht na toepassing van pijler 4 dan nog een woning toe te wijzen zijn, dan gebeurt dit aan de hand van pijler 1.

3.2.5 Weigeren van een toewijzing door Ons Onderdak

[artikel 6.29 BVCW]

De raad van bestuur kan de toewijzing weigeren indien de voorwaarden en omstandigheden vermeld in artikel 6.29 BVCW van toepassing zijn.

HOOFDSTUK 4: SPECIFIEKE INVULLING VOOR BEZETTINGSREGELS

[artikel 6.16 BVCW]

Rationele bezetting betekent de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning duurzaam zullen bewonen en de fysieke toestand van deze personen. Elke woonmaatschappij moet dat voor zichzelf invullen.

Uiteraard is er een regelgevend kader waarin dit moet passen. Hiervoor wordt verwezen naar bovenvermeld wetsartikel.

Ons Onderdak bepaalt zijn rationele bezetting als volgt:

Studio (type 0/1)

minstens 1 bewoner, maximum 1 bewoner

Appartement of woning met 1 slaapkamer (type 1/1, 1/2)

minstens 1 bewoner, maximum 2 bewoners

Appartement met 2 slaapkamers (type 2/1, 2/2, 2/3, 2/4)

minstens 1 bewoner, maximum 4 bewoners

Woning met 2 slaapkamers (type 2/2, 2/3, 2/4)

minstens 2 bewoners, maximum 4 bewoners

Appartement of woning met 3 slaapkamers (type 3/3, 3/4, 3/5, 3/6)

minstens 3 bewoners, maximum 6 bewoners

Appartement of woning met 4 slaapkamers (type 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8)

minstens 4 bewoners, maximum 8 bewoners

Appartement of woning met 5 slaapkamers (type 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10)

minstens 5 bewoners, maximum 10 bewoners

Algemene principes toe te passen op bovenstaande lijst:

- Koppels = worden gezien als “1 bewoner” en niet als “2 bewoners”.
- Volwassenen zonder relatie = recht op aparte slaapkamer
- Per kind ten laste mag een aparte slaapkamer gevraagd worden.
Hiermee wordt ook een pleegkind bedoeld (mits voorleggen van een afschrift van een vonnis of een beslissing van het Comité voor Pleegzorg. Indien geen beslissing van een officiële instantie wordt voorgelegd volstaat tevens een schriftelijk akkoord van beide ouders).
- Indien onderstaande rationele bezetting in strijd is met de maximale grens van de Vlaamse Codex Wonen, dan wordt met deze laatste grens rekening gehouden.
 - Bv. Zo kan het mogelijk zijn dat de totale netto-woonoppervlakte minder bewoners toelaat. Dan zal de medewerker bij de voorbereiding van de toewijzing hiermee rekening houden.
- Als een wachtlijst met kandidaten uitgeput is, dan wordt de lijst voor een kleinere rationele bezetting erbij genomen.
 - Bv. Stel dat de wachtlijst voor appartementen met 2 slaapkamers uitgeput is, dan neemt de medewerker de wachtlijst van een appartement met 1 slaapkamer. Als de KH dan het aanbod weigert, telt dit als een gegronde weigering.

Uitzonderingen op de rationele bezetting (art. 6.16, vijfde en zesde lid BVCW):

- als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van renovatie.
- als een huurder wordt herhuisvest ten gevolge van de overbewoning van een woning, en als op korte termijn geen woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, kan vrijgemaakt worden.

In beide gevallen blijft minimale bezettingsnorm, vermeld in art.3.1 VCW wel gelden!

Fysieke gesteldheid: stel dat een KH wenst te verhuizen wegens het niet meer overeenstemmen van de huidige sociale huurwoning met de fysieke gesteldheid, dan brengt hij hiervan Ons Onderdak op de hoogte met een motivatiebrief aangevuld met stukken. Dit wordt op dossierniveau vervolgens

besproken in de sociale cel. Indien huurder de inschrijving wegens mutatie rationale bezetting wordt toegestaan, wordt dit indien van toepassing gecombineerd met pijler 3 (doelgroep fysieke beperking of handicap).

Ons Onderdak houdt voor het volledige patrimonium van ingehuurde woningen bij de invulling van de rationale bezetting ook rekening met de voorwaarden waaraan de woongelegenheden moet voldoen om een huursubsidie te kunnen krijgen (art. 5.166, §2 BVCW).

Onderbezettingsbeleid

[artikel 6.65 BVCW]

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden), groter is dan één. Voor de berekening wordt een koppel gelijkgesteld met één.

Een koppel in kader van toepassing van de onderbezettingsregels zijn :

- Gehuwde partners
- Feitelijke partners met een verklaring op eer
- Wettelijk samenwonenden (tenzij ze op eer verklaren dat ze geen koppel zijn)

Als de huurder een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, en hij weigert een valabel aanbod, zal hem een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend van 15% van de reële huurprijs, met een minimum van 37 euro per slaapkamer die volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt (art. 6.57, tweede lid BVCW). Dit geldt niet als het eerste passend aanbod buiten een straal van meer dan 15 km van de onderbezette woning ligt. Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning moet er vervolgens een periode verlopen van ten minste drie maanden en kan er pas na het tweede aanbod een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend.

Heeft de huurder een huurovereenkomst van negen jaar, en hij weigert voor de tweede maal een valabel aanbod, dan zal de huurovereenkomst niet verlengd worden als de huurder op het einde van de huurperiode of één van de verlengde periodes nog steeds onderbezet woont (art. 6.30, §1 VCW).

Onderbezettingsbeleid Ons Onderdak

Alle huurders van Ons Onderdak die volgens de regelgeving onderbezet wonen worden steeds systematisch gevraagd bij huisbezoeken of ze geïnteresseerd zijn om zich vrijwillig in te schrijven om te muteren (mutatie rationale bezetting). Ook worden huurders hierbij steeds ten gepaste tijde voor gesensibiliseerd bv. via huurderskrantje.

Er zijn binnen Ons Onderdak op heden en de komende jaren heel veel verhuisbewegingen op til wegens renovatie of sloop. Deze huurders worden steeds rationeel correct herhuisvest. Op deze manier wordt jaarlijks een aanzienlijk aantal onderbezettingen weg gewerkt.

Eénmaal Ons Onderdak voldoende opbouw heeft van 1 en 2-slaapkamer appartementen kan actiever ingezet worden op onderbezetting als volgt:

- Huurders die volgens het onderbezettingsbeleid te klein wonen, zullen aangeschreven worden om in te schrijven (mutatie rationele bezetting). Dit wordt gefaseerd uitgevoerd – te starten met de wijken en/of typologieën die het meest onderbezet zijn.
- Weigert de zittende huurder zich in te schrijven, dan zal hij van rechtswege opgenomen worden in het inschrijvingsregister voor een woongelegenheid die voldoende groot is voor de huidige gezinssamenstelling, die gelegen is binnen een straal van 15 km rond zijn huidige woning of in dezelfde gemeente gelegen is.

HOOFDSTUK 5: WIJZE VAN AANREKENEN VAN DE KOSTEN EN DE LASTEN

[artikel 6.59 en 6.60 §5 BVCW]

De huurder betaalt kosten en lasten overeenkomstig artikel 6.59 en 6.60 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het gaat hier om kosten verbonden aan het gebruik, genot en bewoning.

5.1 Eigen patrimonium

De betalingen van kosten en lasten die slaan op **gemeenschappelijke delen** (liften, onderhoud gemene delen, verbruik op algemene tellers,...) gebeuren door middel van afbetalingen op basis van de reële kost van de meest recente jaarlijkse factuur. Wanneer de factuur slaat op een kortere/langere periode dan een jaar, wordt dit pro rata op jaarkost gebracht. Na vaststelling van de jaarlijkse collectieve kost, worden deze kosten en lasten verdeeld onder de huurders. Er zijn enkele collectieve lasten waarbij de verdeling via een andere maatstaf gebeurt :

- De premie afstand van verhaal in de brandverzekering wordt verdeeld onder de huurders op basis van het aantal slaapkamers
- De huurders van gelijkvloerse appartementen (en zonder kelderverdieping) betalen geen onderhoud voor de lift

De betalingen van kosten en lasten die slaan op **individueel verbruik** gebeuren via maandelijkse voorschotten op basis van de reële kost van de meest recente jaarlijkse afrekening. Voor de aanwezige collectieve verwarmingssystemen zijn er individuele meters voorhanden, waardoor de totale verwarmingskost op basis hiervan 100% verdeeld wordt. De afrekening van een jaar gebeurt in januari volgend op het jaar waarbij de voorschotten in mindering gebracht worden van het werkelijk verbruik.

Na vaststelling van de huurlasten, krijgt de huurder samen met zijn nieuwe huurprijsberekening een overzicht van de kosten per uitgavenpost.

Sinds 2023 is Ons Onderdak partner van ASTER die instaat voor de installatie van zonnepanelen op het ganse patrimonium. Bij oplevering van een project bezorgt ASTER een ingeschatte berekening welke vergoeding geldt per woning. De

vergoeding is afhankelijk van de werkelijke bezetting van de woning. De huurders betalen een voorschot op basis van deze berekening en worden hiervan ingelicht per brief tijdens het jaar. De voorschotten worden in mindering gebracht van het jaarlijks zonnevoordeel dat ASTER bezorgt.

5.2 Ingehuurd patrimonium

De afrekening van de ingehuurde woning gebeurt afzonderlijk. De ontvangen kosten van de eigenaar worden doorgerekend aan de onderhuurder. De voorschotten worden bepaald op basis van de laatste afrekening. De afrekening gebeurt bij ontvangst van de factuur van eigenaar of syndicus.

5.3 Individuele facturatie

Herstellingen ten laste van de huurder worden apart doorgerekend. Bij interne interventies is er een materiaalkost en een uurloontarief van 35 euro. Er wordt een minimum aangerekend van 15 euro ter dekking van de verplaatsingskost. Het uurloontarief wordt jaarlijks herzien.

HOOFDSTUK 6: OVERIGE BEPALINGEN

6.1 Bezichtiging

[artikel 6.20 BVCW]

De KH kan op volgende wijze de aangeboden woongelegenheden (of gelijkaardig) te bezichtigen

- De KH krijgt contactgegevens van de vertrekkende huurder en gaat kijken op afspraak
- De KH wordt begeleid door de verhuurder bij de bezichtiging; op afspraak.

6.2 Waarborgregeling

[artikel 6.61 BVCW]

Ons Onderdak beslist dat de waarborg in handen van de verhuurder dient te worden gestort (al dan niet in schijven). In afwijking hierop is

- een schriftelijke garantie door het bevoegde OCMW mogelijk, in afwachting van een eenmalige doorstorting door dat OCMW van het volledige bedrag binnen 18 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst
- een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW.

6.3 Verhaal

[Artikel 6.30 BVCW]

De KH die zich benadeeld acht door een beslissing betreffende materies vermeld in artikel 6.30 BVCW kan met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder. Hij kan hiertoe contact opnemen met Agentschap Wonen in Vlaanderen, t.a.v. Toezicht, met als postadres Koning Albert II laan 15 bus 253, 1210 Brussel.

6.4 Solvabiliteitstoets ingehuurd patrimonium

[Artikel 6.18 BVCW]

Ons Onderdak beslist om de solvabiliteitstoets (dit is de verhouding tussen het actueel besteedbaar inkomen t.o.v. de huurprijs) dat normaliter van toepassing is bij de toewijzing van ingehuurd patrimonium niet toe te passen op alle woningtypes van het ingehuurd patrimonium.

6.5 Herhuisvesting

[Artikel 6.43, §2 BVCW]

De tijdelijke herhuisvesting is mogelijk in een woning van de verhuurder, in een woning van een andere verhuurder of in een mobiele woonunit die voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 3.1, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met behoud van de toepassing van artikel 3.1, §3, tweede lid, van de voormelde codex. De definitieve herhuisvesting is mogelijk in een woning van de verhuurder of in een woning van een andere verhuurder. Ons Onderdak beslist om huurders van andere verhuurders niet opnieuw te huisvesten. Dit verzoek mag echter steeds aan Ons Onderdak gericht worden, die steeds het intern huurreglement ten gevolge hiervan kan aanpassen indien gewenst.

HOOFDSTUK 7: APART TE VERHUREN GARAGES EN STANDPLAATSEN

7.1 Inschrijving

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

7.2 Toewijzing

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

- Als de garage/standplaats samen vrijkomt, met de sociale huurwoning dan wordt de nieuwe sociale huurder de eerste kans gegeven om deze te huren
- Als de garage/standplaats niet samen vrijkomt met een sociale huurwoning dan wordt deze achtereenvolgens aangeboden aan
 - zittende huurders van een sociale huurwoning
 - buitenstaanders

Let wel! Als de KH nog een openstaande schuld heeft en/of als er sprake is van een ernstige betalingsproblematiek, kan de KH zich wel kandidaat stellen, maar wordt er geen toewijzing gedaan zolang deze schuldproblematiek zich voordoet.

7.3 Huurprijs

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

De huurders van een sociale huurwoning betalen een huurprijs zonder BTW.

Buitenstaanders 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.

7.4 Opzeg of overlijden

Opzeg: huurder en verhuurder kunnen te allen tijde zonder motivatie 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.

Overlijden: als een koppel de garage huurt, dan blijft de huurovereenkomst verder lopen op de overblijvende partner. Als er geen huurder meer overblijft, dan is er een ontbindingstermijn van 1 maand. De ontbindingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de kennisgeving van het overlijden aan Ons Onderdak.

HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN

1. Toewijzingsreglement (inclusief bijlagen)