

INTERN HUURREGLEMENT VAN HET OCMW MENEN

Het intern huurreglement verwijst naar het kaderbesluit sociale huur BVR dd. 12 oktober 2007 (verder vernoemd het kaderbesluit) en de gerelateerde wetgeving omzendbrieven en het gemeentelijk toewijzingsreglement.

12/10/2007	Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode	BS	07/12/2007	60428
06/02/2009	Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van de reglementering betreffende het sociaal huurstelsel en de overdracht van onroerende goederen	BS	25/03/2009	23968
30/09/2011	Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode en tot wijziging van artikel 17 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten (art.3 vernietigd bij arrest RvSt nr. 222.544 van 18 februari 2013)	BS	25/11/2011	69996
14/03/2008	Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen (optimalisatiebesluit)		21/03/2008	16316
21/12/2007	Ministerieel besluit houdende uitvoering van een aantal bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode	BS	18/01/2008	2005
30/07/2008	Ministerieel besluit tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders	BS	10.09.2008	47133
04/10/2013	Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid	BS	13/12/2013	98451

Er wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van de wet.

Dit Intern Huurreglement werd meer bepaald opgesteld in toepassing van artikel 1, 16° van het Kaderbesluit en is : “ een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van dit besluit waarin de verhuurder minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen of op basis waarvan keuzes moeten worden gemaakt, vastlegt en waarin in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels ter uitvoering van artikel 25 tot en met 29 worden opgenomen”.

I. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

1) Meerderjarig zijn. De kandidaat moet meerderjarig zijn op het ogenblik van de inschrijving, of een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst.

2) Voldoen aan de inkomensvoorwaarde. De kandidaat beschikt, samen met zijn gezinsleden, niet over een inkomen in het referentiejaar (het derde jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de inschrijving plaatsvindt art.1.°25 van het kaderbesluit) dat de in het besluit bepaalde grenzen overschrijdt.

Het inkomen is gedefinieerd in art.1,15° van het besluit. Ongeacht de periode waarop het inkomen betrekking heeft, wordt dat inkomen steeds geïndexeerd volgens de

gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft. In afwijking daarvan wordt het inkomen niet geïndexeerd als het betrekking heeft op een periode na de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat. In individuele gevallen kan afgeweken worden van deze inkomensgrenzen conform de bepalingen van art. 3 §1 van het besluit.

Had de kandidaat-huurder, samen met zijn gezinsleden, geen inkomen in het referentiejaar dan wordt het inkomen genomen van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd. Als het inkomen van het referentiejaar de grens, vermeld in § 2, overschrijdt, maar in het jaar van de aanvraag daaronder gedaald is, kan de persoon worden ingeschreven. (art. 3, § 3 van het besluit).

Minderjarige kinderen die op regelmatige basis verblijven komen in aanmerking als persoon ten laste. (zie art 1, 22° omschrijving persoon ten laste)

Worden niet beschouwd als gezinsleden:

- 1) de echtgenoot van de persoon die zich wil inschrijven, op voorwaarde dat wordt aangetoond dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is.
- 2) De perso(o)n(en) die op het ogenblik van de inschrijving samenwonen met de persoon die zich wil inschrijven maar die duidelijk de sociale huurwoning niet met die persoon gaan betrekken.

Bij de inschrijving meldt de persoon die zich wil inschrijven wie als toekomstige referentie-huurder wordt aangewezen.

3) Voldoen aan de eigendomsvoorwaarde. De kandidaat of zijn gezinsleden hebben geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland.

Men kan wel worden ingeschreven met eigendom wanneer het gaat om een woning:

- in het Vlaamse Gewest, die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigenings-plan ligt en die wordt bewoond door de persoon die zich kandidaat wil stellen;

- in het Vlaamse Gewest, die maximaal 2 maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is;

- in het Vlaams Gewest, die onaangepast is en die bewoond wordt door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen.

- die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning, vermeld in artikel 1, 8° van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken.

- die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (bv.camping).

- die moet worden ontruimd met toepassing van artikel 18, §2 tweede lid, artikel 26, 60, §3, en artikel 90 §1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode.

-die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel 16 van de faillissementswet van 8 augustus 1997.

In het geval vermeld in het eerste lid, 2°, moet de persoon die zich kandidaat wil stellen, de woning bewoond hebben op de datum waarop de woning onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of op datum van het conformiteitsonderzoek dat aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaar verklaring met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode.

4) Taal als inschrijvingsvoorwaarde (art.4 van het besluit) de kandidaat-huurder en in voorkomend geval zijn gezinsleden, tonen de bereidheid om het Nederlands aan te leren.

5) Voldoen aan de inburgeringvoorwaarde (art. 4 van het besluit). De kandidaat-huurder en in voorkomend geval zijn gezinsleden, zijn bereid het inburgeringstraject te volgen voor zover de kandidaat huurder en in voorkomend geval zijn gezinsleden, verplichte inburgeraars zijn.

6) Ingeschreven zijn in de Belgische bevolkingsregisters. hij en, in voorkomend geval, zijn gezinsleden zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingen-kaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of hij en, in voorkomend geval, zijn gezinsleden zijn ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1, § 2, van de voormelde wet.

Bepalen en wijzigen keuzes: Volgens art. 10 van het besluit kan een kandidaat-huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs die hij wenst te betalen, bepalen. De voorkeur van de kandidaat-huurder waarvoor hij zich wil inschrijven mag niet leiden tot een te beperkte keuze.

Het OCMW Menen weigert die keuze als ze 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. De keuzemogelijkheden van de kandidaat-huurder worden weergegeven op het inschrijvingsformulier.

De woningkeuze kan maar gewijzigd worden op het moment van actualisatie of wanneer er door de kandidaat-huurder gegronde redenen kunnen aangevoerd worden die op het ogenblik van de keuze niet aanwezig waren of niet konden gekend zijn.

Deze redenen zijn:

- 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 toepassing van de voorrangsregels vermeld in artikel 19 en 20 van het kaderbesluit sociale huur en in voorkomend geval door toepassing van de voorrangsregels voortvloeiende uit art 27, 28 en 29 van voornoemd besluit.

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 de verhuurder.

II. TOELATINGSVOORWAARDEN (art.14 van het besluit):

Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 3 KBSH.

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

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

Als de gevallen vermeld in artikel 3, § 4 eerste lid, 2° tot en met 4° en 6° en 7° van toepassing zijn moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale woning de woning vervreemden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

III TOEWIJZINGSREGELS

Het besluit bepaalt dat de toewijzing van een sociale woning gebeurt door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die hij daartoe aanstelt.

De Raad van het OCMW Menen heeft de beslissingsbevoegdheid i.v.m. de toewijzing van een sociale woning toegekend aan het Bijzonder Comité Thuis, Ouderen- en Budgetzorg/of aan het Bijzonder Comité voor de Sociale dienst

Verhuurders, andere dan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen, hebben de keuze tussen twee verschillende toewijzingssystemen. Het OCMW Menen heeft geopteerd voor het eerste systeem (idem aan dat van VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen).

Overeenkomstig artikel 17 van het kaderbesluit wordt het toewijzingssysteem dat door de verhuurder wordt toegepast integraal opgenomen in het interne huurreglement:

Art.18 : In het eerste toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met :

- 1° de rationele bezetting van de woning;
- 2° de absolute voorrangsregels, vermeld in artikel 19;
- 3° de optionele voorrangsregels, vermeld in artikel 20;
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Voorafgaand aan de toewijzingen geeft de verhuurder een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium, rekening houdend met het vooropgestelde aantal bewoners, vermeld in artikel 50. Die invulling wordt opgenomen in het interne huurreglement.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men

rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

Als de gezinshereniging, vermeld in artikel 9, eerste lid, 6°, nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels vermeld in artikel 19.

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezetting als een huurder tijdelijk wordt geherhuisvest als vermeld in artikel 37bis, § 2, tweede lid. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, nageleefd, met behoud van de toepassing van artikel 5, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

De verhuurder wijkt af van de rationele bezetting als zijn huurder moet geherhuisvest worden ten gevolge van het bewonen van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, en als er op korte termijn geen aanbod kan worden gedaan van een woning die voldoet aan de rationele bezetting. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, nageleefd.

Art. 19 : In het eerste toewijzingssysteem is de verhuurder verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen :

*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; (= SPECIFIEK AANGEPASTE HUISVESTING kandidaat-huurder krijgt prioriteitencode **B**)*

*1° bis de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode; (=ONAANGEPAST WONEN VL WOONCODE kandidaat-huurder krijgt prioriteitencode **O**)*

*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; (=INTERNE VERHUIS UIT GEHANDICAPTENWONING NIET LANGER BEWOOND DOOR GEHANDICAPTE kandidaat-huurder krijgt prioriteitencode **N**)*

*1° quater de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, vierde lid; (= BEROEP GEGROND kandidaat-huurder krijgt prioriteitencode **C**)*

*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; (=HERHUISVESTING RENOVATIE kandidaat-huurder krijgt prioriteitencode **D**)*

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, is nagekomen; (=ONAANGEPAST WONEN RATIONELE BEZETTING kandidaat-huurder krijgt prioriteitencode E)

4° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid; (= GEZINSHERENIGING NOG NIET PLAATSGEVONDEN kandidaat-huurder krijgt prioriteitencode F)

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; (= WONING NIET HOOFDZAKELIJK BESTEMD VOOR WONEN kandidaat-huurder krijgt prioriteitencode G)

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; (= art 135 NGW ONBEWOONBAAR prioriteitencode H/ ART 15 VLAAMSE WOONCODE kandidaat-huurder krijgt prioriteitencode I)

7° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan; (= ONTEIGENING kandidaat-huurder krijgt prioriteitencode J)

8° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is. (= ONTVOOGDE MINDERJARIGE BIJZONDERE JEUGDBIJSTAND kandidaat-huurder krijgt prioriteitencode L)

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°.

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.

Art. 20 § 1. In het eerste toewijzingssysteem kan de verhuurder beslissen om, na toepassing van de verplichte voorrangsregels, vermeld in artikel 19, en binnen het toewijzingsreglement, opgemaakt ter uitvoering van artikelen 28 en 29, voorrang te geven aan de kandidaat-huurder :

1° die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

1° bis die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder;

2° die geen huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft met een sociale huisvestingsmaatschappij.

De verhuurder kan de voorrangsregels, vermeld in het eerste lid, 1°, en 1° bis, achtereenvolgens toepassen.

De voorrangsregels, vermeld in het eerste lid, kunnen voor een deel of voor het volledige patrimonium worden toegepast.

§ 2. ...

§ 3. De verhuurder kan beslissen om de voorrangsregel, vermeld in artikel 19, eerste lid, 3°, ook toe te passen voor de kandidaat-huurder die huurder is bij een andere verhuurder van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een woning die aan de rationele bezetting voldoet.

De verhuurder kan die voorrang beperken in de tijd, tot huurders van welbepaalde andere verhuurders, tot specifieke types van woningen of tot bepaalde wijken. Hij kan de voorrang beperken tot specifieke verhuisbewegingen, zoals van grotere naar kleinere woningen. Hij kan zelf beslissen of hij de voorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2° voor deze kandidaat-huurders toepast of niet.

§ 4. Als de verhuurder beslist om de bepalingen, vermeld in § 1 of § 3 toe te passen, vermeldt hij dat in het interne huurreglement. Hij brengt zijn beslissing ter kennis van de toezichthouder. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.

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

Het OCMW heeft ter zake een 'lijst rationele bezetting patrimonium' opgesteld, die als bijlage wordt toegevoegd aan dit intern huurreglement en er integraal deel van uitmaakt.

Indien geen geschikte kandidaat-huurders meer voorhanden zijn die beantwoorden aan de vooropgezette rationele bezettingsgraad, komen die kandidaat-huurders in aanmerking waarvan de gezinssamenstelling één persoon minder telt. Na uitputting van de lijst van deze kandidaat-huurders komen die kandidaat-huurders in aanmerking waarvan de gezinssamenstelling twee personen minder telt.

Bij de toewijzing dient er ook rekening te worden gehouden met de voorrangregels in het kader van bijzondere gemeentelijke toewijzingsreglementen (artikel 25 en volgende van het kaderbesluit).

Het Lokaal Toewijzingsreglement Menen werd op 06.09.2013 goedgekeurd door de Minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie. Ingevolge dit reglement worden een aantal woningen bij voorrang toegewezen aan 65+-ers (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65+ of ouder is).

Het reglement bepaalt: "Omschrijving van de doelgroep: Kandidaten die de volle leeftijd van 65 jaar bereikt hebben op het moment van toewijzing".

Deze voorrang is van toepassing op de woningen die voorkomen op de lijst : "Overzicht patrimonium dat via de light-versie van het Lokaal Toewijzingsreglement met voorrang wordt voorbehouden voor ouderen", lijst die was gevoegd bij het goedgekeurde reglement. (= LTR **kandidaat-huurder krijgt prioriteitencode A**)

Tenslotte opteert het OCMW Menen ervoor om ook toepassing te maken van de optionele voorrangregels, voorzien in artikel 20 van het Kaderbesluit. Volgens deze regels wordt, na toepassing van de absolute voorrangregels, voorrang gegeven aan:

" § 1..... voorrang te geven aan de kandidaat-huurder :
1° die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is of van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder; (kandidaat-huurder krijgt prioriteitencode K)

2° die geen huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft met een sociale huisvestingsmaatschappij (kandidaat-huurder krijgt prioriteitencode M)"

Samenvattend: bij de toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met

- de rationele bezetting van de woning.
- voorrangregels in het kader van het bijzondere gemeentelijke toewijzingsreglement Menen (artikel 25 en volgende van het kaderbesluit).
- de absolute voorrangregels (artikel 19 van het besluit).
- de optionele voorrangregels (artikel 20 van het besluit).
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen;

De kandidaat-huurders worden gerangschikt en de kandidaat-huurder die het hoogst gerangschikt staat, krijgt de woning aangeboden.

IV. GRONDEN TOT SCHRAPPING UIT HET WACHTREGISTER

1. De kandidaat-huurder heeft een woning die hem aangeboden werd, aanvaard.
2. Als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 3 § 1, eerste lid van het Kaderbesluit.

3. Als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat- huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning .
4. Als blijkt dat de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven.
5. De kandidaat-huurder verzoekt schriftelijk om de schrapping van zijn naam uit het wachtregister.
6. Bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning door de verhuurder wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en 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. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren;
7. Als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de verhuurder bij actualisering van het register, vermeld in artikel 8, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief. De verhuurder verzendt de brief bij actualisering of bij het aanbod van de woning naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzocht heeft om de briefwisseling naar een ander adres te versturen.
8. De verhuurder beslist om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister als een brief onbestelbaar terugkeert bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat hij de brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

Deze schrappingsgronden worden ook uitdrukkelijk vermeld op het inschrijvingsbewijs.

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

- a. Als slechts één van de oorspronkelijke kandidaat-huurders de inschrijving wenst te behouden, blijft deze ingeschreven onder het oorspronkelijke inschrijvingsnummer.
- b. Als verschillende kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehuurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. Zijn wettelijke of feitelijke partner krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 7, eerste lid, en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is

ingeschreven. De andere kandidaat-huurders worden opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer.

V. ONTBINDING VAN DE HUUROVEREENKOMST TEN AANZIEN VAN ALLE HUURDERS

De verhuurder zegt de huurovereenkomst op in de volgende gevallen :

1° als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben verworven;

2° als de referentie huurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben verworven;

3° als de huurder ernstig of blijvend tekortkomt aan de verplichtingen, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode;

4° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning is toegelaten.

De woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is, wordt niet beschouwd als een woning als vermeld in het eerste lid, 1°.

Als het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, van toepassing is, bedraagt de opzegtermijn zes maanden. Als het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, van toepassing is, bedraagt de opzegtermijn vijf jaar. Als de gevallen, vermeld in het eerste lid, 3° of 4°, van toepassing zijn, bedraagt de opzegtermijn drie maanden.

In bepaalde gevallen kan een huurder die valt onder punt 1 of 2, de woning of het perceel vervreemden binnen een bepaalde termijn. Indien hij hier niet aan voldoet, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

De opzegtermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin het OCMW of de verhuurder met een aangetekende brief de opzeg heeft gegeven.

VI. HUURWAARBORG

Het OCMW opteert voor de waarborgregeling vermeld in artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek. Dit houdt in dat de huurwaarborg gestort wordt op een geïndividualiseerde, geblokkeerde rekening. Er wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de huurwaarborg te laten storten in handen van het OCMW (art.37 kaderbesluit).

VII . MUTATIES

Zittende huurders kunnen altijd schriftelijk een mutatie aanvragen indien hij huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting. De aanvraag dient gemotiveerd. Indien de overbezetting tot stand kwam door wijzigingen in de gezinssamenstelling waaraan het OCMW Menen geen goedkeuring verleende kan dit geen aanleiding geven tot interne mutatie.

VIII. ONDERBEZETTE WONINGEN

Als een huurder een onderbezette woning bewoont betaalt hij een maandelijkse vergoeding die aan de eigenlijke huurprijs wordt toegevoegd. De modaliteiten staan beschreven in artikel 50 van het Kaderbesluit.

Hiervoor wordt verwezen naar de regels met betrekking tot de rationele bezetting van een woning.

Een woning wordt als onderbezet beschouwd als ze door minder dan het minimale aantal bewoners wordt bewoond. Opmerking: een alleenstaande wordt voor de berekening van het minimale aantal bewoners geteld als twee bewoners.

Het minimale aantal bewoners is gelijk aan het vooropgestelde aantal bewoners (zie rationele bezetting), verminderd met één.

In volgende gevallen is het minimale aantal bewoners gelijk aan het vooropgestelde aantal bewoners verminderd met twee:

1. Onder bepaalde voorwaarden, de huurder die 55 jaar of ouder is.
2. Als het OCMW een individuele gemotiveerde afwijking aanvaardt.

De hoger vermelde maandelijkse vergoeding is gelijk aan 25 €, vermenigvuldigd met het verschil tussen het minimale aantal bewoners en het reële aantal bewoners.

Deze vergoeding kan enkel worden aangerekend als de huurder weigert om zich kandidaat te stellen voor een aangepaste woning in dezelfde omgeving of als de huurder tweemaal een aangeboden aangepaste woning in dezelfde omgeving weigert.

De vergoeding voor het bewonen van een onderbezette woning slechts worden toegepast nadat het vooropgestelde aantal bewoners en de wijze van opname daarvan in het interne huurreglement werd vastgesteld. In afwachting van de invulling van deze bepaling via een uitvoeringsbesluit, kan de vergoeding dus nog niet worden toegepast door de sociale verhuurder.

IX KOSTEN EN LASTEN

De kosten en lasten die voor rekening van de verhuurder vallen, zijn die welke verbonden zijn aan de eigendom van de woning, en zijn bepaald in bijlage III bij het Sociaal Huurbesluit.

De kosten en lasten die voor rekening van de huurder vallen, zijn die welke verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning, en zijn bepaald in bijlage III bij het Sociaal Huurbesluit.

De huurder betaalt de kosten en lasten, vermeld in artikel 1, § 1, 1°, van bijlage III van het

Sociaal Huurbesluit, met maandelijkse voorafbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening.

De huurder betaalt de andere kosten en lasten met maandelijkse voorafbetalingen of maandelijkse afbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening.

De verhuurder kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie in de kosten of lasten in kwestie verwacht wordt, die hij duidelijk motiveert ten aanzien van de huurder.

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.

~~Jaarlijks gaat de verhuurder over tot individuele afrekening van de kosten en lasten die via voorafbetalingen zijn uitgevoerd.~~

De huurder heeft het recht om op het kantoor van de verhuurder de gedetailleerde afrekening in te kijken, alsook de bewijsstukken die betrekking hebben op de aan hem aangerekende kosten en lasten.

Intern Huurreglement, zoals goedgekeurd door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn in zitting van 06/05/2014

Bart VANNESTE

Renaat Vandenbulcke

OCMW-Secretaris

Voorzitter van de Raad
voor Maatschappelijk Welzijn

BIJLAGEN

1. lijst rationale bezetting patrimonium
2. lokaal toewijzingsreglement

