

Bejaardenwoningen

Gemeenteplein 13 – 3560 Lummen – 013 390 570

Intern huurreglement

inzake verhuring van woningen in de Helvetiastraat 36 te 3560 Lummen

goedgekeurd op Raad van 21 oktober 2019

Artikel 1: Algemeen

Dit reglement is van toepassing op de 7 gelijkvloerse woningen in de Helvetiastraat 36 te 3560 Lummen van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (hierna OCMW) van Lummen.

Artikel 2: Inschrijvings- en schrappingsvoorwaarden

Leeftijdsvoorwaarde

De persoon die zich komt inschrijven of die als huurder wil toegelaten worden tot een sociale huurwoning moet de volle leeftijd van achttien jaar hebben. De verhuurder gaat dit na op basis van het rijksregisternummer van de kandidaat-huurder dat terug te vinden is op de elektronische identiteitskaart of een bevraging van het gezin via het elektronisch uitwisselingskanaal (KSZ).

De woningen waarop dit reglement van toepassing is, worden met voorrang toegekend aan 65-plussers daar er specifieke investeringen voor hen gedaan zijn, bijvoorbeeld:

- ⇒ Inplanting van het project rondom een gemeenschappelijk en autovrij binnenhof.
- ⇒ Directe nabijheid van een individuele en overdekte autostandplaats. De auto kan tot aan de inkomdeur gereden worden.
- ⇒ Gemeenschappelijke fietsenstalling.
- ⇒ Gemeenschappelijke groenaanleg rond de woningen met jaarlijks onderhoud door de verhuurder met een individueel en afgescheiden buitenterras.
- ⇒ Grondgebonden woningen (integraal georganiseerd op één niveau).
- ⇒ Aangepaste breedte van de binnendeuren voor rolstoelgebruik – vrije breedte: 90 cm.
- ⇒ Demonteerbare en verplaatsbare wand t.h.v. het toilet voor het maken van een rolstoeltoegankelijk toilet.
- ⇒ Drempelloze inlooptdouche.
- ⇒ Woningen met één slaapkamer.
- ⇒ Drempelloze toegang (inkomdeur) – geïntegreerde onderregel van het schuifraam (achtergevel).
- ⇒ Relatie tussen woonkamer en slaapkamer d.m.v. schuifwand (in woning 1 en 7).

Inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister

Als kandidaat-huurder dient u ingeschreven te zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister. Niet-erkende asielzoekers kunnen niet worden ingeschreven.

Een inschrijving op een referentieadres volstaat.

Inkomensvoorwaarde

Om ingeschreven te kunnen worden, mag het gezamenlijk netto belastbaar gezinsinkomen van u als kandidaat-huurder en uw partner, in het referentiejaar een bepaald bedrag niet overschrijden. Deze inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd.

Voor 2019 bedragen zij:

- ⇒ **24.852,00 euro** netto belastbaar inkomen per jaar voor **een alleenstaande persoon**.
- ⇒ **26.934,00 euro** netto belastbaar inkomen per jaar voor **een alleenstaande persoon met een handicap**.
- ⇒ **37.276,00 euro** netto belastbaar inkomen per jaar voor **samenwonenden**.
Dit bedrag mag verhoogd worden met 2.084,00 euro per persoon ten laste.

Het **inkomen** dat in aanmerking wordt genomen, is het gezinsinkomen van het "**referentiejaar**" (dit is het derde jaar dat voorafgaat aan de inschrijving). Vb.: Wanneer u zich in 2019 wenst in te schrijven, wordt het gezinsinkomen van 2016 in aanmerking genomen.

Had u geen inkomen tijdens het derde jaar dat aan de inschrijving voorafgaat, dan wordt het inkomen genomen van het volgende jaar.

Was er ook tijdens dat jaar geen inkomen, dan wordt het inkomen genomen van het jaar dat aan de inschrijving voorafgaat. Was er ook tijdens dat jaar geen inkomen, dan wordt het huidige inkomen genomen.

Ook indien het inkomen van het referentiejaar te hoog was, maar u kan aantonen dat uw huidige inkomen beneden het maximum gedaald is, kan u ingeschreven worden.

Eigendomsvoorwaarde

U als kandidaat-huurder of uw partner mag geen woning of perceel bestemd voor woningbouw in volledig of gedeeltelijk volle eigendom of volledig vruchtgebruik in het binnen- of buitenland hebben. Een kandidaat- huurder of een van zijn gezinsleden mag eveneens geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht.

Van de eigendomsvoorwaarde kan in bepaalde omstandigheden worden afgeweken:

- ⇒ Indien uw woning gedeeltelijk in volle eigendom is van u als kandidaat-huurder, waarvoor de echtscheiding wordt ingeleid of waarvan de wettelijke samenwoning zal worden beëindigd;
- ⇒ Op basis van het kosteloos karakter van de eigendomsverwerving (schenking of erfenis) van een woning of perceel bestemd voor woningbouw.
- ⇒ Indien uw woning in het Vlaamse Gewest binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt, en door u wordt bewoond. De woning moet niet vervreemd worden na de toewijzing, tenzij het uiteindelijke onteigeningsplan wordt aangepast.
- ⇒ Indien uw woning, gelegen in het Vlaams Gewest, onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is maximaal twee maanden voor de inschrijving en door u als kandidaat-huurder op de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring, werd bewoond en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
- ⇒ Indien de woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (vb vakantieverblijf);
- ⇒ Indien uw woning, gelegen in het Vlaams Gewest, onaangepast is wegens uw fysieke handicap;
- ⇒ Indien het beheer is verloren ten gevolge van een faillietverklaring overeenkomstig artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997

In bovenstaande gevallen (tenzij anders aangegeven) moet u uw woning verkopen of uit de onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning of toetreding tot de huurovereenkomst.

Echtscheiding

Bij inschrijving is het voldoende om de andere echtgenoot niet meer mee in rekening te nemen, als u als kandidaat-huurder aantoont dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is. Bij toewijzing wordt er wel vereist dat de echtscheidingsprocedure ingeleid is, tenzij er gegronde redenen zijn waarom de echtscheiding nog niet is ingeleid of als er een vermoeden van afwezigheid als vermeld in artikel 112 Burgerlijk Wetboek is vastgesteld.

“Art.112.§ 1. Wanneer een persoon sinds meer dan drie maanden niet meer verschijnt in zijn woon- of verblijfplaats en men van hem gedurende ten minste drie maanden geen nieuws heeft ontvangen en daaruit onzekerheid voortvloeit over zijn leven of zijn dood, kan de rechtbank van eerste aanleg, op verzoek van iedere belanghebbende of van de procureur des Konings, het vermoeden van afwezigheid vaststellen.

Ontdubbeling kandidatuur

Als u als kandidaat-huurders onder hetzelfde inschrijvingsnummer bent ingeschreven, en u na de inschrijving beslist om niet langer samen kandidaat te zijn, geldt de volgende regeling: De persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehurder behoudt het oorspronkelijk inschrijvingsnummer. De wettelijke of feitelijke partner 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 zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven. Zij behouden dus individueel de wachttijd die ze hebben opgebouwd.

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

Taalkennisvereiste

Nieuwe huurders moeten één jaar nadat zij huurder zijn geworden over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken.

Deze taalkennisvereiste is geen inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde, maar een huurdersverplichting.

Het OCMW gaat bij inschrijving reeds na of u voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands. Indien u hieraan voldoet is er geen verdere opvolging nodig. Indien u niet voldoet verwijzen wij u door naar het Agentschap Integratie en Inburgering.

Bij toewijzing van een woning gaat het OCMW opnieuw na of u voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands. Indien u opnieuw niet voldoet, dient u dit na één jaar sociaal huren wel te hebben. U kan hiervoor gratis lessen volgen bij het Centrum voor Basiseducatie en het CVO.

Na één jaar sociaal huren:

- ⇒ Indien u op dat moment voldoet aan de verplichting, is er geen verdere opvolging nodig. U moet zelf aantonen dat u voldoet aan de verplichting.
- ⇒ Indien u op dat moment nog geen basistaalvaardigheid Nederlands heeft, dan contacteren wij de afdeling toezicht.

De afdeling toezicht kan een administratieve geldboete tussen de 25,00 en 5.000,00 euro opleggen. Zo'n geldboete kan hij alleen opleggen na een aanmaning en ingebrekestelling. Legt de afdeling toezicht een boete op? Dan bepaalt hij (indien nodig) een nieuwe termijn waarbinnen u uw verplichting toch nog moet nakomen. Deze termijn bedraagt maximaal één jaar. De afdeling toezicht volgt het dossier verder op.

Indien u hieraan niet voldoet, vormt dit geen opzeggrond op de huurovereenkomst te beëindigen.

Vrijstelling:

U kan vrijgesteld zijn van de taalkennisverplichting. Zo'n vrijstelling wordt afgeleid uit de Kruispuntbank Inburgering.

Het gaat dan om:

1. een verklaring van uitgeleerdheid
2. een bewijs dat de huurder door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap nooit een opleiding Nederlands tweede taal moet volgen.

U kan ook vrijgesteld zijn als u met een medisch attest aantoont dat u door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap de basistaalvaardigheid Nederlands nooit kan halen.

Uitstel:

U kan als huurder uitstel krijgen om te voldoen aan de taalkennisverplichting.

Dit kan in twee gevallen:

1. Om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen kon u de opleiding Nederlands tweede taal nog niet starten of afronden
2. Er was geen gepaste opleiding tijdig beschikbaar.

Kreeg u als huurder uitstel? Dan wordt de procedure na één jaar opnieuw herhaald.

Inschrijving

De inschrijvingen gebeuren:

- ⇒ Op het kantoor van het OCMW van Heusden-Zolder bij de dienst OCMW-woningen, op het adres: Sint-Willibrordusplein 4, 3550 Heusden-Zolder, na afspraak.
- ⇒ In het kantoor van de serviceflats Residentie Carpe Diem, Hesdinstraat 5 in 3550 Heusden-Zolder, elke dinsdag van 10.00 tot 12.00 uur, of na afspraak.
- ⇒ Het inschrijvingsformulier kan ook telefonisch of schriftelijk aangevraagd worden bij het OCMW Heusden-Zolder op bovenstaand adres, of bij het OCMW Lummen, Gemeenteplein 13 3560 Lummen.
- ⇒ In uitzonderlijke gevallen kan dit ook tijdens een huisbezoek.

De inschrijving gebeurt door het invullen van het inschrijvingsformulier en door de volgende bewijsstukken te bezorgen:

- ⇒ Een kopie van de voor- en achterkant van uw paspoort.
- ⇒ Een ondertekende verklaring op erewoord waarin u verklaart geen eigendom in het binnen- of buitenland te bezitten. Indien we later vaststellen dat u niet voldoet aan de eigendomsvoorwaarden, wordt u geschrapt uit het register.
- ⇒ u dient één jaar nadat u huurder bent geworden (1 jaar na aanvang van uw huurovereenkomst) over de basistaalvaardigheid Nederlands te beschikken, tenzij u bent vrijgesteld.

Volgende bewijsstukken voegt een medewerker van het OCMW toe aan uw dossier.

- ⇒ uittreksels uit het bevolkingsregister: attest gezinssamenstelling en attest van woonst met historiek.
- ⇒ uw belastingsafrekening van 3 jaar vóór de inschrijving.

Tijdens de inschrijving deelt u uitdrukkelijk mee dat u zich laat inschrijven voor de woningen aan de Helvetiastraat in 3560 Lummen.

Het inschrijvingsformulier dient zo volledig mogelijk ingevuld en met de nodige bewijsstukken binnen de 14 dagen teruggestuurd of binnengebracht te worden bij het OCMW, dienst woningen.

Indien u voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, wordt u ingeschreven in het inschrijvingsregister van de kandidaat-huurders, ook wel het inschrijvingsregister genoemd, en ontvangt u hiervan een inschrijvingsbewijs.

U dient elke wijziging in uw dossier zo vlug mogelijk te melden aan het OCMW.

Schrapping van de kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister

Als kandidaat-huurder wordt u geschrapt:

- ⇒ indien u huurder wordt.
- ⇒ indien u bij actualisatie niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarden.
- ⇒ indien u bij aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, en aanvaarding zou tot toewijzing hebben geleid.
- ⇒ indien u ingeschreven werd ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die door u te kwader trouw werden afgelegd of gegeven.
- ⇒ indien u zelf geen kandidaat meer wil zijn en u dit schriftelijk meedeelt.
- ⇒ 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.
- ⇒ indien u niet of niet tijdig reageert op de actualisatiebrief (1 maand) en de herinneringsbrief (15 dagen).
- ⇒ indien de brief die naar u verstuurd wordt, onbestelbaar terugkomt.

Een geschrapte kandidaat kan zich steeds herinschrijven, maar moet opnieuw aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoen.

De huurder moet zelf in ieder geval elke verwerving gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik van een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw en elke wijziging van de bewonerssamenstelling onmiddellijk aan het OCMW melden.

Indien na de inschrijvingsdatum uw gezinssamenstelling of uw adres wijzigt, moet u dat binnen de maand na de wijziging meedelen aan het OCMW van Heusden-Zolder.

Artikel 3: Toelatingsvoorwaarden

Toelatingsvoorwaarden

Als kandidaat-huurder kan u toegelaten worden als u voldoet aan dezelfde voorwaarden als deze om kandidaat-huurder te worden.

In 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.

Indien u als kandidaat-huurder een woning in eigendom heeft omdat u voldoet aan een van de afwijkingen (zie pagina 2: eigendomsvoorwaarde), dan moet u binnen een jaar na de toewijzing de woning vervreemden.

Als de kandidaat daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

Artikel 4: Toewijzingssysteem

Het Bijzonder Comité Sociale Dienst beslist over de toewijzing van een woning.
Als kandidaat-huurder wordt u toegelaten tot een woning als u voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

Het toewijssysteem is gebaseerd op een toewijzing volgens de chronologische volgorde mits toepassing van een aantal verplichte en optionele toewijzingsregels.

De toewijzing gebeurt achtereenvolgens rekening houdend met:

- ⇒ de rationele bezetting van de woning
- ⇒ de absolute voorrangsregels
- ⇒ de optionele voorrangsregels
- ⇒ voorrangsregels in het kader van gemeentelijke toewijzingsreglementen
- ⇒ de chronologische volgorde van de inschrijvingen

De rationele bezetting

De woningen beschikken allen over 1 slaapkamer en kunnen bijgevolg slechts door een alleenstaande of door een koppel worden bewoond.

De absolute voorrangsregels:

De volgende kandidaat-huurders krijgen achtereenvolgens voorrang:

- ⇒ een kandidaat-huurder die minstens 65 jaar oud is vermits de woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van ouderen;
- ⇒ een 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;
- ⇒ een 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;
- ⇒ een 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;
- ⇒ een kandidaat huurder die gelijk krijgt bij verhaal tegen toewijzing of gemotiveerde weigering.
- ⇒ een kandidaat-huurder voor wie een herhuisvestingsplicht geldt door gemeente, OCMW, ... wegens werken aan zijn woning; of een kandidaat-huurder die opnieuw moet gehuisvest worden omwille van een huisvestingsproject of de kandidaat die werd geherhuisvest omwille van een huisvestingsproject en wil terugkeren naar de oorspronkelijke woonst;
- ⇒ de huurder van een sociale woning van het OCMW van Lummen, gelegen aan de Helvetiastraat, die niet voldoet aan de rationele bezetting die wil verhuizen naar een woning van het OCMW van Lummen (Helvetiastraat) die wel voldoet aan de rationele bezetting of de huurder van een onaangepaste sociale woning van het OCMW Lummen, gelegen aan de Helvetiastraat, die wenst te verhuizen naar een aangepaste woning aan de Helvetiastraat (hierbij geldt de inkomensvoorwaarde niet);
- ⇒ de kandidaat-huurder die in Lummen zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen op de datum tot dit bij een proces-verbaal werd vastgesteld;

- ⇒ de kandidaat-huurder die in Lummen zijn hoofdverblijfplaats had in een woning, op datum waarop deze:
 - ✓ onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig art. 135 van de Gemeentewet en waarvoor ontruiming noodzakelijk was;
 - ✓ ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard of die onderzocht werd door de wooninspecteur en in het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie 3 in verband met stabiliteit en vocht of minstens twee gebreken van categorie 3 in verband met stabiliteit en vocht én één gebrek van categorie 4 heeft (technisch verslag opgemaakt volgens het Besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking).
- ⇒ de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning, op het ogenblik dat deze het voorwerp is van een onteigeningsbesluit.
- ⇒ de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Voor eenzelfde woning of verblijf kunnen deze voorrangsregels slechts eenmaal worden toegepast. Indien u als kandidaat-huurder aan deze voorrangsregels beantwoordt, kan na uw weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan uw keuze qua type, ligging en huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel en dit in de gevallen waarin de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of wanneer het om een onteigening gaat van een onroerend goed dat niet voor wonen bestemd is. In de andere voorrangsregels kan u één maal weigeren en de voorrang behouden. Behalve voor de voorrangsregel 19, 3° KSH. 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, kan de k-h (bij herinschrijving) geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

Toepassing van de optionele voorrangsregel:

Het OCMW van Lummen heeft beslist, in toepassing van artikel 20 (kaderbesluit sociale huur), om na toepassing van de verplichte voorrangsregels, in eerste instantie voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing ten minste 3 jaar inwoner is of geweest is van Lummen.

De chronologische volgorde van de inschrijvingen

Weigering

In de volgende gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder weigeren:

- ⇒ De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van een verhuurder(*) is of geweest is en:
 - ✓ van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen (dit betreft ondermeer het niet onmiddellijk meedelen van iedere wijziging van personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze betrekken en het niet gebruiken van de sociale woning als zijn hoofdverblijfplaats en er niet gedomicilieerd zijn)
 - ✓ die de woning van een 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 een verhuurder(*), kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder(*) nog niet heeft afgelost.
- ⇒ In afwijking hiervan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling

voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij die verhuurder zijn afgelost.

- ⇒ Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren. Dit geldt enkele voor hen wiens huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling (en dus niet indien de huurovereenkomst om een andere reden werd beëindigd).
- ⇒ 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 plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder u als kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen.

U zal als kandidaat-huurder binnen de 14 dagen na de beslissing op de hoogte gebracht worden van deze gemotiveerde weigering tot toewijzing. De verhuurder maakt hierbij ook de melding van het verhaalrecht.

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning aan u als kandidaat-huurder tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

Artikel 5: De huurovereenkomst

Duur van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst heeft een bepaalde duur van 9 jaar.

Ontbinding en beëindiging van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst zal worden ontbonden tijdens de proefperiode of beëindigd na deze proefperiode in alle gevallen die de regelgeving voorziet. Hiertoe verwijzen wij expliciet naar de bepalingen van artikel 33 van het kaderbesluit sociale huur.

Als bij een huurprijsberekening op 1 januari wordt vastgesteld dat de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs voor de woning zal betalen en zijn inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens zal de verhuurder de opzeg van de huurovereenkomst betekenen, met een opzegtermijn van 12 maanden.

De opzegtermijn van 12 maanden kan uitzonderlijk worden verlengd indien de betrokken huurder tijdens de eerste drie maanden van de opzegperiode een aanvraag heeft ingediend voor het huren van assistentiewoning van de Residentie Den Eik van het OCMW Lummen en voor zover de betrokkene tijdens de opzegperiode van 12 maanden een aanbod van een OCMW-assistentiewoning niet heeft geweigerd.

Het Bijzonder Comité Sociale Dienst is bevoegd om deze afwijking te bepalen.

De nieuwe partner mag na het overlijden van de hoofdhuurder in de woning blijven wonen, tenzij deze nieuwe partner een huurder categorie d) is. Een nieuwe partner is een huurder categorie d) wanneer hij minder dan 12 maanden 'feitelijk' samenwoont met de hoofdhuurder. De termijn van 12 maanden begint te lopen op het ogenblik dat de feitelijke samenwoning aan onze diensten wordt gemeld, en na toestemming van de huurder categorie a), een bijvoegsel als huurder categorie d) heeft getekend.

Artikel 6: Huurwaarborg

De basis voor de berekening van de huurwaarborg is de **normale huurwaarde** van de sociale woning. De huurwaarborg is tweemaal de normale huurwaarde. De normale huurwaarde is de geschatte huurprijs van een vergelijkbare woning op de private huurmarkt.

Als huurder heeft u het recht om de waarborg in schijven te betalen. De afbetalingstermijn bedraagt maximaal 18 maanden. Er wordt een kleine administratieve vergoeding gevraagd van de huurder als hij van de betaalfaciliteit in schijven wil gebruik maken. Dit is als compensatie van de extra kosten die de administratieve opvolging door de verhuurder meebrengt (13,00 euro voor 2019). De eerste betaling om de waarborg samen te stellen, is gelijk aan het bedrag dat overeenkomt met de reële huurprijs. Het saldo van de waarborg zal samen met de administratieve vergoeding in maximaal 18 maanden moeten worden samengesteld. De huurder kan het saldo ook vervroegd betalen. Als de maandelijkse betaling ontoereikend is om zowel de schijf van de waarborg als de huurprijs en –lasten te betalen, zal de betaling eerst worden toegerekend aan de schijf voor de samenstelling van de waarborg en vervolgens aan de huurprijs en –lasten.

Op welke manieren kan de huurwaarborg betaald worden?

- ⇒ **Geblokkeerde rekening op naam van de huurder:** De intrest wordt gekapitaliseerd ten voordele van de huurder.
- ⇒ **Zakelijke zekerheidsstelling:**
 - ⇒ De huurder kan een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling op zijn naam stellen. Dit kan bijvoorbeeld een kapitalisatiebon of een obligatie zijn. De interest wordt gekapitaliseerd ten voordele van de huurder
- ⇒ **Een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen het bevoegde OCMW en een financiële instelling**
 - ⇒ Huurders die moeilijkheden hebben om de huurwaarborg te betalen, kunnen zich richten tot het bevoegde OCMW dat een verzoek kan indienen bij een financiële instelling.
- ⇒ De waarborg kan vervangen worden door:
 - ⇒ **Schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW in afwachting van doorstorting door dit OCMW van het volledige bedrag van de waarborg binnen 18 maanden na ondertekening van de overeenkomst;**
 - ⇒ **Schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW.**
- ⇒ De huurder kan aan de verhuurder jaarlijks schriftelijk een overzicht vragen van de waarborg verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.
- ⇒ Bij beëindiging van de overeenkomst: de verhuurder houdt van de waarborg verhoogd met de gekapitaliseerde intresten alle sommen af die hem door de huurder verschuldigd zijn. Hij bezorgt aan de huurder een overzicht van de afgehouden bedragen met de bewijsstukken. De bedragen die overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald.

Artikel 7: Huurprijs

In overeenstemming met het sociaal huursysteem wordt de te betalen huurprijs in drie stappen berekend:

In de **eerste stap** wordt de basishuurprijs berekend op basis van de **kostprijs van de woning**. Deze basishuur staat los van uw inkomen als huurder die in de woning woont.

In de **tweede stap** wordt uw **inkomenscoëfficiënt** berekend op basis van het netto belastbaar inkomen.

Vervolgens wordt de basishuurprijs vermenigvuldigd met de inkomenscoëfficiënt.

De reële maandhuurprijs mag niet hoger zijn dan enerzijds de normale huurwaarde en anderzijds 1/55^{ste} van het jaarlijks netto belastbaar inkomen, doch in geen geval lager dan de helft van de basishuurprijs.

Artikel 8: Huurlasten

Het OCMW rekent geen huurlasten door aan zijn huurders.

De enige kosten die aan de huurders kunnen doorgerekend worden betreffen onder meer volgende huurderherstellingen:

- ⇒ Vervanging van sloten (en/of sleutels) door fout van de huurder;
- ⇒ Ontstopping van leidingen door fout van de huurder;
- ⇒ Eventuele moedwillige schade door de huurder.

Het onderhoud van de verwarmingsketels gebeurt in opdracht van het OCMW en wordt jaarlijks doorgerekend aan de huurders.

Voor de huurderherstellingen verwijzen we naar het private huurrecht.

Artikel 9: Plaatsbeschrijving

De huurder betaalt maximum de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving met een plafond van 34,00 euro (2019). Het plafond geldt niet als de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt door een deskundige aangesteld door de vrederechter bij het ontbreken van overeenstemming van huurder en verhuurder over de plaatsbeschrijving. In dat geval zal iedere partij de helft betalen van de kosten die de deskundige aanrekent.

Artikel 10: Het klachtrecht

Het OCMW vindt elke klacht of suggestie belangrijk. Het zijn uw signalen die ons kunnen leiden tot het voortdurend verbeteren van onze dienstverlening. Elke melding krijgt dan ook steeds de aandacht die ze verdient.

U kan natuurlijk altijd iets melden per brief, per mail, via de telefoon of tijdens een bezoek aan het OCMW, maar u kan daarvoor ook gebruik maken van het speciaal daarvoor opgestelde meldingsformulier voor klachten en suggesties. Wanneer uw onderdeel van het formulier is ingevuld, bezorgt u het aan onze dienst en zorgt het OCMW voor de verdere afhandeling. Indien gewenst, kan u steeds een kopie van het formulier verkrijgen, ondertekend voor ontvangst. Het diensthoofd en het Bijzonder comité voor de sociale dienst volgen steeds de afhandeling van de melding op. De afhandeling zelf gebeurt door de persoon die daarvoor het best is geplaatst. Op deze manier wil het OCMW een kwaliteitsvolle behandeling verzekeren.

Wij streven ernaar u binnen de 14 dagen te antwoorden. Wanneer het OCMW de afhandeling niet binnen deze termijn kan verwezenlijken, brengen wij u hiervan op de hoogte. De termijn waarbinnen de verdere afhandeling waarschijnlijk zal gebeuren wordt u dan ook meegedeeld. Schriftelijke klachten of suggesties worden door ons steeds schriftelijk beantwoord.

Kort samengevat worden de volgende stappen doorlopen wanneer u opteert voor een schriftelijke melding via het meldingsformulier:

1. U vult het eerste deel van het formulier in en bezorgt het aan het OCMW.
2. Het OCMW onderzoekt uw klacht of suggestie en bekijkt, eventueel samen met het Bijzonder comité voor de sociale dienst, welke maatregelen zullen worden genomen.

3. Het OCMW contacteert u binnen de 14 dagen om met u mogelijke oplossingen of maatregelen te bespreken.
 4. Na afhandeling van de melding, wordt het gehele dossier ter kennisname aan het Bijzonder comité voor de sociale dienst voorgelegd.
- Voor bijkomende informatie kan u steeds contact opnemen met het OCMW.

Artikel 11: Verhaal

Het OCMW van Lummen is verplicht om de beslissingen aan u bekend te maken. Als u niet akkoord bent met die beslissing kan u met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de entiteit die bevoegd is inzake het toezicht op de inschrijvingsregisters: Agentschap Wonen Vlaanderen, afdeling toezicht.

De brief wordt gestuurd naar:

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

Dit is het verhaalrecht.

De kandidaat-huurder of de huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van de verhuurder kan met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling van een van volgende beslissingen vragen aan de afdeling toezicht, binnen de 12 maanden na beslissing voor punt 1 en binnen de 30 dagen na de melding van de beslissing voor de andere punten:

1. omtrent een toewijzing aan een andere kandidaat-huurder
2. omtrent de beslissing dat hem geen afwijking tot versnelde toewijzing of afwijking van toelaatbaarheidsvoorwaarden werd toegestaan
3. omtrent het actueel besteedbaar inkomen niet te willen hanteren
4. omtrent schrapping uit het register
5. omtrent de weigering om hem een woning toe te wijzen
6. omtrent de beslissing om een kandidaat niet in te schrijven als kandidaat of de persoon die wenst toe te treden tot een huurovereenkomst, niet toe te laten
7. omtrent de beslissing om de beperking van voorkeur voor een te beperkt aantal complexen te weigeren
8. omtrent 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;
9. omtrent de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen.
10. omtrent de beslissing om op het einde van de huurperiode (huurovereenkomsten van negen jaar) niet in te gaan op het verzoek om de opzegging van de huurovereenkomst in te trekken.
11. omtrent de procedure voor het indienen van het verzoekschrift door de huurder bij de verhuurder tot intrekking van de opzegging.
12. omtrent de procedure voor het indienen van een beroepschrift door de huurder bij de afdeling toezicht tegen de beslissing van de verhuurder om niet in te gaan op het verzoek tot intrekking van de opzegging.

De afdeling Toezicht beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan u binnen de 30 dagen.

De verhuurder betekent zijn nieuwe gemotiveerde beslissing binnen de 30 dagen na ontvangst van de beoordeling aan u, met afschrift aan de afdeling toezicht. Dit is enkel van toepassing als de beoordeling "gegrond" was.

Als de verhuurder vaststelt dat in situatie 1 de toewijzing aan u had moeten gebeuren, of dat in situatie 4 u ten onrechte werd geweigerd, of dat in situaties 1 en 4 geen nieuwe beslissing wordt betekend, dan krijgt de u de voorrang van art. 19, 1bis en art. 21§2.2.2°bis.

Als in de andere situaties binnen de 30 dagen geen beslissing is betekend, dan wordt:

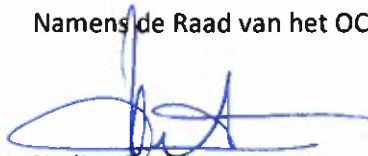
- ⇒ in situatie 2 de afwijking toegestaan
- ⇒ in situatie 3 de schrapping ongedaan gemaakt
- ⇒ in situatie 6 de persoon ingeschreven of toegelaten om toe te treden tot de huurovereenkomst
- ⇒ in situatie 7 de voorkeur van de kandidaat-huurder aangehouden
- ⇒ in situatie 8 de beoordeling van de afdeling toezicht bepalend voor de vaststelling van het recht op de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders;
- ⇒ in situatie 9 de weigering van het aanbod niet in rekening gebracht voor de schrappingsgrond, vermeld in artikel 12, § 1, eerste lid, 6°.

Telkens wordt de mogelijkheid, de vorm en termijn voor uitoefening medegedeeld.

Bij gebreken aan formele beslissingen binnen de 2 maanden na het verzoek tot afwijking, in de situaties 2 en 6, kan u met een aangetekende gemotiveerde brief de beoordeling vragen aan de afdeling toezicht. Dit kan gedurende een periode van zes maanden na afloop van de periode van twee maanden na het verzoek (dus van de derde tot en met de achtste maand na de datum van het verzoek).

De hier voorafgaande bepalingen zijn vervolgens van toepassing. (BVR 6 februari 2009 art. 23).

Namens de Raad van het OCMW :



Nadine Dethier
algemeen directeur



Luc Wouters
burgemeester