

OCMW
Bergstraat 24
8956 Kimmel

Contactpersoon: Nele Demey
Functie: maatschappelijk assistent
Tel.: 057 45 04 50
E-mail: nele.demey@ocmwheuvelland.be

INTERN HUURREGLEMENT

Overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering (kaderbesluit Sociale Huur) geeft uitvoering aan titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Titel VII werd ingrijpend gewijzigd door het decreet van 15 december 2006, vervolgens bijgestuurd door latere decreten.

Het intern huurreglement werd door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van OCMW Heuvelland in zitting van 26 juni '14 goedgekeurd en er volgde een akkoord ter wijziging in de zitting van 27 juli '17. Het werd opnieuw voorgesteld ter wijziging in zitting van 21 december 2017 en 18 juli 2018, wat werd gevolgd.

Hierna werd bij de vernieuwende versie, die werd goed gekeurd in zitting van het de raad voor maatschappelijk welzijn van 14/09/20, rekening gehouden met de wijzigingen aan het sociaal huurstelsel ingevoerd door het BVR van 30 november 2018, het decreet van 29 maart 2019, het BVR van 24 mei 2019 en het BVR 6 maart 2020 (retroactief van toepassing vanaf 1/1/20). Deze versie werd bijgestuurd wegens de vele wijzigingen binnen de wetgeving kaderbesluit sociale huur. Het was van toepassing voor alle inschrijvingen vanaf 01/01/20. Kandidaat-huurder die reeds ingeschreven waren voor die datum en na 1/1/20 een aanbod krijgen, worden getoetst aan de huidige voorwaarden bij toewijzing.

In de zitting van de raad voor maatschappelijk welzijn van 01/06/21 werd de laatste versie van het intern huurreglement goedgekeurd. Deze werd aangepast wegens het invoeren van een lokaal toewijsreglement ouderen die 65 jaar of ouder zijn . Daarnaast werd ook het adres van het OCMW aangepast daar het OCMW wegens integratie met de gemeente verhuisde van zetel. Eveneens werden de voorheen vermelde bedragen van 2020 geïndexeerd.

Deze recentste versie werd goed gekeurd in zitting van de raad voor maatschappelijk welzijn van 13/9/21. De regelgeving met betrekking sociale huur is voornamelijk terug te vinden in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en haar uitvoeringsbesluit, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW). Voor de verhuur van de sociale woningen zijn voor de aspecten die niet geregeld zijn in de VCW of in zijn uitvoeringsbesluit, de bepalingen van afdeling I van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Wonnghuurdecreet van toepassing.

Het intern huurreglement is openbaar en kan bijgevolg door iedereen worden opgevraagd. Het OCMW van Heuvelland maakt het intern huurreglement bekend als volgt:

- In de brieven naar de kandidaat – huurders wordt hiernaar verwezen.
- Het is op dinsdag van 9u – 11u30 of na afspraak raadpleegbaar via de sociale dienst van het OCMW Heuvelland.
- Via de website gemeente Heuvelland en de website IGSW woonwinkel Habito.

1. WETTELIJKE BASIS VAN HET INTERN HUURREGLEMENT	4
2. TOEPASSINGSGEBIED	4
3. INSCHRIJVING	4
3.1. Inschrijvingsvoorwaarden	4
3.2. Het moment dat de voorwaarden worden afgetoetst	6
3.3. Het gezinsbegrip in kader van de voorwaarden	6
3.4. De persoon ten laste	7
3.5. Het inschrijvingsregister	7
3.5.1. Vorm en inhoud	7
3.5.2. Inzage	7
3.5.3. Referentiehuurder	8
3.5.4. Actualisatie	8
3.6. Informatieplicht van het OCMW tijdens de inschrijving	9
3.7. Informatieplicht van de kandidaat-huurder	10
3.8. Keuze van inschrijving	10
3.9. Inschrijvingsbewijs	10
3.10. Schrappingsgronden	11
4. TOEWIJZING	12
4.1. Toelatingsvoorwaarden	12
4.2. Toewijzingsreglement	12
4.2.1. De voorkeur van de kandidaat-huurder	12
4.2.2. De rationele bezetting van de woning	12
4.2.3. Absolute voorrangregels	13
4.2.4. Optionele voorrangregels	15
4.2.5. De chronologische volgorde van de inschrijving van het inschrijfregister	15
4.2.6. Lokaal toewijzingsreglement	15
4.3. Uitzonderingen	16
4.3.1. Renovatie van de sociale huurwoning	16
4.3.2. Onderbezetting van de sociale huurwoning	16
4.3.3. Het verzoek van de kandidaat-huurder om tijdelijk geen aanbod van een woning te krijgen	16
4.3.4. Het weigeren door het OCMW Heuvelland van een toewijzing	16
4.4. Bezichtigen van een woning	17
4.5. Procedure toewijzing	17
4.5.1. Procedure toewijzing bevoegd beslissingsorgaan	17
4.5.2. Opmaak voorstel van gemotiveerde beslissing	17
4.5.3. Beslissing Vast Bureau	18
4.6. Toezicht door de toezichthouder	18
5. HUUROVEREENKOMST	18
5.1. Definitie huurder	18
5.1.1. Huurder	19
5.1.2. Bijwoner	19
5.1.3. Huurder versus bijwoner	20
5.2. Wijziging van de gezinssamenstelling	20
5.3. Type huurovereenkomst	21
5.4. Ondertekening van de huurovereenkomst	21
5.5. Verplichtingen van de huurder	22

5.6. De aanwending van het goed en het aanbrengen van veranderingen	22
6. TOETREDING TOT EEN LOPEND HUURCONTRACT	23
7. BEEINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST	23
7.1. Beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder	23
7.1.1. Opzegging door de huurder	23
7.1.2. Ontbinding van rechtswege	23
7.2. Beëindiging van de huurovereenkomst door OCMW Heuvelland	24
7.2.1. Wanneer kan het OCMW Heuvelland opzeggen?	24
7.2.2. Wederverhuringsvergoeding	26
8. KOSTEN EN LASTEN VAN DE HUURDER EN HET OCMW HEUVELLAND	26
8.1. De afrekening van de kosten en lasten	27
8.2. De onderhoud- en herstellingswerkzaamheden	27
9. VERZEKERING	27
10. HUURPRIJSBEPALING	28
11. HET INKOMENSBEGRIIP NADER TOEGELICHT	28
12. HUURWAARBORG	29
12.1. De waarborgregeling 'in handen van het OCMW Heuvelland'	29
12.2. De gespreide betaling van de waarborgsom	29
12.3. De tussenkomst van het OCMW	29
13. PLAATSBSCHRIJF	30
14. VERHAAL	30
15. BEROEPSCHRIFT BIJ DE TOEZICHTHOUDER	31
16. ONDERZOEK NAAR HET VOLDOEN AAN DE VOORWAARDEN EN VERPLICHTINGEN	32
17. BIJLAGEN	33
17.1. Bijlage 1: Rationele bezetting	33

1. WETTELIJKE BASIS VAN HET INTERN HUURREGLEMENT

Dit reglement volgt de bepalingen van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de latere wijzigingsdecreten. Alsook het Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel van 12 oktober 2007 en de latere wijzigingsbesluiten. De huidige regelgeving met betrekking sociale huur is voornamelijk terug te vinden in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) van 2021 en haar uitvoeringsbesluit, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW). Voor de verhuur van de sociale woningen zijn voor de aspecten die niet geregeld zijn in de VCW of in zijn uitvoeringsbesluit, de bepalingen van afdeling I van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing.

2. TOEPASSINGSGBIED

Alle woningen van het OCMW Heuvelland die onderworpen aan de toepassing van het Sociaal Huurbesluit.

In de tabel in bijlage 1 worden de verschillende OCMW-woningen die verhuurd worden volgens het kaderbesluit Sociale Huur onderverdeeld volgens de rationele bezetting¹. Het betreft acht woningen: zes in de deelgemeente Nieuwkerke en twee in de deelgemeente Dranouter.

3. INSCHRIJVING

3.1. Inschrijvingsvoorwaarden

Vanaf 1 januari 2020 moeten alleen de hiernavolgende personen voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden:

- De persoon die zich opgeeft als toekomstige referentieverhuurder;
- De persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentieverhuurder gehuwd is, of die met hem wettelijk samenwoont, of die zijn feitelijke partner is.

Vanaf het moment dat die personen zijn ingeschreven, worden ze beschouwd als kandidaat – huurder. Om een sociale huurwoning te kunnen worden toegewezen, moet je als kandidaat - huurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

Een natuurlijk persoon kan zich laten inschrijven in het inschrijvingsregister als hij² aan de volgende voorwaarden voldoet:

- Leeftijd

Op het ogenblik van de inschrijving moet hij meerderjarig zijn of een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst.

¹ de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen

² hij= hij/zij

- Inkomensvoorwaarde

Hij beschikt niet over een inkomen in het referentiejaar¹ dat de elk jaar vastgestelde grenzen overschrijdt.

Het referentie-inkomen is de som van volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- het leefloon;
- de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- De van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Ongeacht de periode waarop het inkomen betrekking heeft, wordt dat inkomen steeds geïndexeerd bij inschrijving of toetsing toewijzing / toelating tot huurder en dit 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 hiervan 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. Bij de jaarlijkse huurprijsberekening (als je reeds huurder bent), wordt dit inkomen niet geïndexeerd.

Uitzondering:

Als de kandidaat-huurder niet over een aanslagbiljet beschikt, of is de som van het referentie-inkomen gelijk aan 0, dan wordt het huidige inkomen genomen. Het huidige inkomen wordt door de het OCMW Heuvelland vast gelegd op basis van de inkomensgegevens van drie maanden die vooraf gaan aan het toetsingsmoment. Er wordt geen rekening gehouden met toekomstige inkomenswijzigingen. Het huidige inkomen wordt ook gehanteerd indien blijkt dat de som van het referentie-inkomen van de kandidaat - huurders, na indexatie, hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrens.

De inkomensgrens:

De standaardinkomensgrenzen worden om de vier jaar geëvalueerd door de minister. Voor 2021 zijn dit de volgende:

- 25 557 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 27 698 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap;
- 38 335 euro, verhoogd met 2143 euro per persoon ten laste voor anderen.

- Eigendomsvoorwaarde

De volgende voorwaarden, inzake onroerend bezit in binnen- en buitenland, zijn van toepassing:

- De kandidaat – huurder mag geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, hebben;
- De kandidaat -huurder mag geen woning die of perceel , bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht op opstal is gegeven, hebben;
- De kandidaat -huurder mag geen woning die of perceel , bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik heeft gegeven, hebben;

¹ Het laatst beschikbare aanslagbiljet met maximaal het derde jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de inschrijving of toelating plaatsvindt

- De kandidaat – huurder mag geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij zakelijke rechten als hierboven vermeld heeft ingebracht.

Deze voorwaarde geldt **niet** voor wie:

1. De woning of perceel, bestemd voor woningbouw, in onverdeeltheid.
2. Op basis van kosteloos karakter (bv. schenking, erfenis).
3. Op basis van de woonkwaliteit: De woning, in het Vlaams Gewest gelegen, is maximaal 2 maanden voor inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard (op het moment van het conformiteitsonderzoek of onbewoonbaarverklaring ook bewoond) en de ontruiming ervan is noodzakelijk.
De huurder krijgt onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang voor een sociale huurwoning.
4. De woning, in het Vlaams Gewest gelegen, is onaangepast en wordt bewoond door de kandidaat-huurder met een fysieke handicap.
5. De woning wordt bewoond door de kandidaat-huurder met een handicap, die ingeschreven is voor een ADL-woning.
6. De woning ligt in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is.
7. Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de Vlaamse Codex Wonen (VCW):
 - a. De woningkwaliteitsbewaking;
 - b. Een verrichting door een sociale woonorganisatie;
 - c. In het kader van het sociaal beheersrecht.
 De kandidaat – huurder krijgt onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang op een sociale huurwoning.
8. De woning wordt bewoond door de kandidaat-huurder, die het beheer over zijn woning heeft verloren tegen gevolge van een faillietverklaring of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling.

In de meeste gevallen gaat het om tijdelijke uitzonderingen (enkel punt 6 niet). Een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning moet de huurder zich in principe in regel stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde.

- Verblijfsvoorwaarde

Wie ingeschreven is in het bevolkingsregister (incl. het vreemdelingenregister) of ingeschreven is op een referentieadres kan ingeschreven worden op de wachtlijst. Men heeft een duurzaam verblijfsrecht. Wie ingeschreven is in het wachtregister of ambtshalve afgeschreven is uit het bevolkingsregister kan niet ingeschreven worden.

3.2. Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst

Op volgende momenten worden de inschrijving – of toelatingsvoorwaarden afgetoetst:

- op het moment van inschrijving;
- op het moment dat een sociale woning kan worden toegewezen aan een kandidaat – huurder;
- op het moment dat een persoon huurder wil/kan worden na aanvang van het huurcontract (echtgenoot of wettelijke samenwoner komt bijwonen of na 1 jaar bijwoont van feitelijke partner).

Het OCMW Heuvelland mag geen rekening houden met toekomstige situaties.

3.3. Het gezinsbegrip in het kader van de voorwaarden

De andere gezinsleden dan de referentiehuurder en diens echtgenoot of partner dienen niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden maar de woning mag niet onaangepast zijn door de bijwoning. Zij zullen echter geen eigen woonrecht hebben op de sociale huurwoning, ze worden niet beschouwd als huurders en zullen dus de woning moeten verlaten als de laatste huurder de woning heeft verlaten.

Er wordt gekeken naar de gewenste gezinsformatie. De persoon die nog gehuwd is maar die zonder echtgenoot de sociale huurwoning wil bewonen, moet niet langer aantonen dat hij de intentie heeft om het huwelijk te beëindigen.

De gezinsleden die zich nog in het buitenland bevinden en die eveneens de sociale huurwoning wensen mee te bezetten, worden mee geteld voor de rationele bezetting.

3.4. De persoon ten laste

De volgende personen worden als persoon ten laste beschouwd:

- Een minderjarig kind of een kind waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt betaald en dat bij de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of huurder gedomicilieerd is;
- Een kind dat regelmatig verblijft bij de kandidaat – huurder of huurder en er niet gedomicilieerd is. Het kind is minderjarig of er wordt kinderbijslag voor het kind betaald;
- De persoon, meerderjarig of minderjarig, die erkend is als ernstig gehandicapt of erkend was op het moment van pensionering. Als een kind (zoals vermeld in de twee bovengenoemde punten) ook erkend is als gehandicapt, dan wordt het gelijkgesteld als twee personen ten laste.

De definiëring van ernstige handicap en de nodige attesten ervan zijn opgenomen in het ministerieel besluit van 21 december 2007.

Als een persoon zwanger is, heeft dan geen invloed op het aantal personen ten laste.

Wanneer de jongere zelf zijn kinderbijslag kan ontvangen (huwen, ontvoegd, zelfstandig wonen), is hij niet langer ten laste van zijn ouders. Op kot gaan, wijzigt de ten laste niet.

3.5. Inschrijvingsregister

3.5.1. Vorm en inhoud

Het OCMW Heuvelland houdt een register bij waarin de kandidaat-huurders volgens orde van inschrijving worden ingeschreven. De eventuele voorrangsmatregelen worden erin vermeld. Als een kandidaat-huurder wordt geschrapt, wordt de reden en datum van schrapping in het register bewaard tot de eerstvolgende actualisatie.

3.5.2. Inzage

Er is een digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ter inzage van de kandidaat-huurder(= openbaar register) . De kandidaat - huurder kan het openbaar register één maal per week inkijken. Dit op dinsdag 9u – 11u30 of na afspraak.

3.5.3. Referentiehuurder

Bij de inschrijving duidt het gezin de toekomstige referentiehuurder aan. Deze aanduiding is definitief en kan niet meer gewijzigd worden (ook niet in het geval van interne mutatie). De referentiehuurder speelt een belangrijk rol om vast te stellen wie rechten kan doen gelden op de woning, hoe de uitzonderingen op het inkomen worden bepaald en wie eventueel het oorspronkelijk inschrijvingsnummer behoudt als het gezin besluit apart te kandideren.

Indien personen met een gemeenschappelijke inschrijving na verloop van tijd beslissen om toch niet meer samen kandidaat-huurder te zijn, zijn er twee mogelijkheden:

- a) In het geval dat een van de twee partners niet langer kandidaat-huurder is, dan wordt de huuraanvraag overgezet op diegene die overblijft en kan deze het inschrijvingsnummer behouden. De melding dat één van de twee partners niet langer kandidaat-huurder is, waardoor de huuraanvraag over mag gaan op de andere partner, moet uiteraard schriftelijk gebeuren door de betrokken partner die zijn rechten afstaat. Een mondelinge of telefonische melding van de betrokken persoon alsook een schriftelijke melding van de begunstigde partner alleen, zal niet aanvaard worden.
- b) Indien de twee partners elk nog kandidaat-huurder willen blijven, kan de referentiehuurder de oorspronkelijke huuraanvraag behouden. De andere partner ontvangt het inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop hij/zij ingeschreven is in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop hij/zij is ingeschreven.

3.5.4. Actualisatie

Het inschrijvingsregister wordt minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Dit houdt in dat nagegaan wordt of de kandidaat-huurder nog voldoet aan de inkomensvoorwaarde. Tijdens deze actualisatie kan de kandidaat – huurder ook zijn voorkeur wijzigen. Hij behoudt zijn inschrijvingsdatum.

Het OCMW van Heuvelland verzendt de brief van actualisatie naar het laatst gekende adres van de kandidaat-huurder dat gekend is in de Kruispuntbank, tenzij de kandidaat-huurder een ander adres heeft opgegeven.

Uiterlijk op 30 september van het jaar van de actualisatie past het OCMW van Heuvelland alle informatie in het inschrijvingsregister aan op basis van de gegevens, die verkregen zijn bij de actualisering.

Op de eerste werkdag van het jaar volgend op de actualisering wordt het geactualiseerde inschrijvingsregister vervangen door een nieuw inschrijvingsregister. Daarin worden alle gegevens over de kandidaat-huurders die werden geschrapt voor 1 oktober van het jaar van actualisering, tenzij die schrapping het gevolg was van de aanvaarding van het aanbod van een woning die plaatsvond na 1 januari van het jaar van actualisering of als er een verhaalprocedure lopende is.

Het OCMW van Heuvelland bewaart gedurende minimaal tien jaar een kopie van het geactualiseerde inschrijvingsregister zoals het was samengesteld op 31 december van het jaar van actualisering. Het OCMW van Heuvelland kan beslissen om ook op andere tijdstippen een actualisering door te voeren en om die actualisering te beperken tot een deel van de kandidatuurstellingen, rekening houdend met de inschrijvingsdatum of met de wachttijd voor de sociale woningen waarvoor de kandidaat-huurders in aanmerking willen komen.

Het OCMW van Heuvelland past de vereenvoudigde procedure toe. Die procedure bestaat erin dat een kandidaat-huurder niet hoeft te reageren op de brief over de actualisering als hij akkoord gaat met de

door het OCMW van Heuvelland verkregen elektronische informatie over zijn inkomen en gezinssamenstelling, en als hij geen wijzigingen wil aanbrengen aan zijn voorkeur.

In dat geval moet de actualiseringsbrief, naast de geactualiseerde gegevens, enkel de mededeling bevatten dat als de kandidaat-huurder niet reageert binnen de termijn die het OCMW van Heuvelland bepaalt, er wordt aangenomen dat de elektronisch verkregen informatie correct is en dat er geen wijzigingen van voorkeur zijn. Die termijn bedraagt minimaal vijftien werkdagen vanaf de postdatum van de brief.

Als uit de elektronisch verkregen informatie blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer aan de inkomensvoorwaarde voldoet, wordt hem in de brief over de actualisering meegedeeld dat hij alleen ingeschreven kan blijven als hij binnen de termijn die het OCMW van Heuvelland bepaalt, bewijskrachtige documenten kan voorleggen, waaruit blijkt dat zijn huidige inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Die termijn bedraagt ook minimaal vijftien werkdagen vanaf de postdatum van de brief.

3.6. Informatieplicht van het OCMW Heuvelland tijdens de inschrijving;

Op het ogenblik van de inschrijving deelt het OCMW Heuvelland aan de kandidaat-huurder het volgende mee :

1. de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;
2. de toewijzingsregels;
3. informatie over de types van woning die door de kandidaat-huurder rationeel bezet kunnen worden;
4. de regel dat aan een kandidaat-huurder die zich wil inschrijven voor een woning die niet voldoet aan de rationele bezetting, de woning slechts wordt toegewezen aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert voor zover er voor die woning geen andere kandidaat-huurders met een aangepaste rationele bezetting zijn ingeschreven;
5. de regel dat als er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend de kandidaat – huurder zich moet inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging;
6. de regel dat als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, de kandidaat – huurder dat moet melden en dat de rationele bezetting in voorkomend geval wordt aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging;
7. de taalkennisverplichting en de contactgegevens van de organisaties belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid. Dat is niet nodig als het OCMW Heuvelland vast stelt dat de kandidaat- huurder manifest beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, of als dat blijkt uit de sneltest die het OCMW Heuvelland afneemt of als dat blijkt uit de raadpleging van de Kruispuntbank Inburgering.
Indien de kandidaat – huurder bij inschrijving niet beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, moet het OCMW Heuvelland binnen zeven werkdagen na de inschrijving de identiteitsgegevens van de van de kandidaat-huurders via de Kruispuntbank Inburgering aan de organisatie belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid bezorgen;
8. het feit dat de kandidaat – huurder de mogelijkheid heeft om zijn kandidatuur door het OCMW Heuvelland te laten bezorgen aan andere verhuurders die in de gemeente en aan de aangrenzende gemeenten actief zijn.

3.7. Informatieplicht van de kandidaat-huurder

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

3.8. Keuze van inschrijving

De kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven. Hij kan de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen. De voorkeur kan geweigerd worden als dit leidt tot een te beperkte keuze, tenzij om gegronde redenen die geen afbreuk doen op de woonbehoefte.

Als het OCMW Heuvelland vragen krijgt van grote gezinnen, maar ze niet kan bedienen omdat de rationele bezetting van geen enkele woning aangepast is aan een dergelijke gezinstype, dan wordt het gezin toch ingeschreven.

De kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om ten allen tijde met een schriftelijke verklaring zijn woningvoorkeur te wijzigen.

3.9. Inschrijvingsbewijs

De kandidaat-huurder ontvangt een inschrijvingsbewijs, waarin het volgende wordt vermeld :

1. de inschrijvingsdatum;
2. het inschrijvingsnummer;
3. de woningvoorkeur;
4. de dagen en uren waarop de digitale versie van het opbaar register ter inzage ligt;
5. de vermelding van het eventuele verzoek om zijn inschrijving door te sturen aan andere verhuurder die in de gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn,
6. het verhaalrecht en de melding van het klachtrecht;
7. omschrijving van de schrappingsgronden;
8. de melding dat het OCMW Heuvelland overeenkomstig de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder zijn of worden gespecificeerd, de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit verkrijgt;
9. de melding dat als de kandidaat-huurder na inschrijving een aanvraag tot gezinshereniging indient waarvoor er nog geen intentie was op het moment van inschrijving, hij het OCMW Heuvelland daarvan op de hoogte moet brengen;
10. in voorkomend geval de melding van de taalkennisverplichting* waaraan moet voldaan zijn 1 jaar nadat men huurder is geworden;
11. in voorkomend geval de contactgegevens van de organisaties belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid: Agentschap Integratie en Inburgering regio West – Vlaanderen, President Kennedypark 30, 8500 Kortrijk
12. de contactgegevens van de entiteit die bevoegd is in toezicht;
13. de wijze van bekendmaking van het interne huurreglement;

*zie 3.6, punt 7.

Ontvangt het OCMW Heuvelland een vraag tot inschrijving via een andere sociale verhuurder (zie 3.9, punt 5), dan heeft het OCMW Heuvelland vijftien dagen de tijd om een ontvangstmelding aan de kandidaat – huurder te sturen. Hierop staat vermeld dat hij zijn voorkeur qua ligging, type, maximale huurprijs en vaste huurlasten kan meedelen. Heeft de kandidaat – huurder geen voorkeur, dan wordt hij ingeschreven voor alle woningen binnen het werkingsgebied die voldoen aan de rationele bezetting. Van zodra de kandidaat – huurder reageert op de ontvangstmelding, krijgt hij een

inschrijvingsbewijs. De termijn om te reageren wordt bepaald in de ontvangstmelding (15 dagen). Reageert hij niet binnen die termijn, dan wordt hij niet ingeschreven.

3.10. Schrappingsgronden

De kandidaat-huurder zal in de volgende gevallen geschrapt worden uit het inschrijvingsregister:

1. Als de kandidaat-huurder een woning die hem aangeboden wordt, heeft aanvaard;
2. Als bij de actualisatie blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde;
3. Als blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden op het ogenblik dat een woning aan de kandidaat-huurder wordt aangeboden;
4. Als de kandidaat-huurder werd ingeschreven op basis van onjuiste of onvolledige verklaringen, of gegevens die door hem te kwader trouw werden afgelegd of gegeven;
5. Als de kandidaat-huurder daar schriftelijk om verzoekt;
6. Bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde (1) dat de kandidaat-huurder telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, kreeg om te reageren en (2) dat er tussen de eerste weigering of niet-reageren en het volgende aanbod een periode is verlopen van minimum 3 maanden;
7. Als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief met het nieuws dat het OCMW Heuvelland geen of onvoldoende info heeft kunnen verkrijgen via elektronische weg bij actualisering van het register, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de herinneringsbrief;
8. Het OCMW Heuvelland gaat over tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister bij het onbestelbaar terugkeren van een brief 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.

De kandidaat-huurder wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de schrapping behalve indien hij geschrapt wordt omwille van de schrappingsgronden 1, 5 en 8.

De schrapping wordt ook doorgevoerd in het openbaar register. Wanneer geschrapt omwille van aanvaarden aanbod, blijft dit minstens een jaar opgenomen in het openbaar inschrijvingsregister. Is dit omwille van andere redenen, dan is dat minstens zestig dagen, tenzij de kandidaat-huurder verhaal heeft ingediend.

4. TOEWIJZING

Voor de toewijzing wordt er gekeken naar de rationele bezetting en de opgegeven voorkeur. Er wordt chronologisch toegewezen, met inachtneming van de voorrangregels. Hiervan kan worden afgeweken bij een versnelde toewijzing.

4.1. Toelatingsvoorwaarden

Deze zijn gelijk aan de inschrijvingsvoorwaarden:

Deze worden afgetoetst van zodra een kandidaat – huurder te kennen geeft het aanbod te willen aanvaarden.

Voldoet de kandidaat - huurder niet meer aan de voorwaarde omtrent het inkomen, dan heeft de kandidaat – huurder vijftien dagen de tijd na de mededeling om te bewijzen dat zijn inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Gebeurt dit niet binnen de vijftien dagen, dan wordt de kandidatuur geschrapt.

In de gevallen waar een uitzondering op de eigendomsvoorwaarde van toepassing is (behalve de uitzondering 6 van de eigendomsvoorwaarde bij punt 3.1), moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning de woning vervreemden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij het OCMW Heuvelland verzoeken om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

4.2. Toewijzingsreglement

Bij een toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

1. De voorkeur van de kandidaat - huurders
2. De rationele bezetting van de woning;
3. De absolute voorrangregels;
4. De optionele voorrangregels;
5. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Bij een aanbod krijgt de kandidaat – huurder vijftien dagen de tijd om te reageren. Wanneer de kandidaat – huurder een tweede valabel aanbod weigert of niet reageert, wordt de kandidaat – huurder geschrapt uit het inschrijvingsregister.

4.2.1. De voorkeur van de kandidaat

Wanneer een kandidaat – huurder een voorkeur opgeeft inzake ligging, type, maximale huurprijs, komt de kandidaat-huurder alleen in aanmerking voor de woningen die voldoen aan zijn voorkeur die hij rationeel kan bezetten. Hij is niet verplicht een voorkeur op te geven.

4.2.2. De rationele bezetting van de woning

Voorafgaand aan de toewijzingen geeft het OCMW Heuvelland een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium. Deze is terug te vinden als bijlage van dit intern huurreglement. Rationele bezetting is de passende bezetting van een woning, rekening houdend met het aantal personen die de woning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en met de fysieke toestand van deze personen.

Er 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 in co-ouderschap 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.

Bij een zwangerschap wordt een groter type woning pas toegekend nadat het kind is geboren.

Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels. De kandidaat huurder kan zich wel inschrijven op de wachtlijst voor de type woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

De toewijzing gebeurt op grond van de gezinssamenstelling en het woningtype.

Het OCMW Heuvelland kan afwijken van de rationele bezettingsnorm in volgende situaties:

- Als een huurder tijdelijk geherhuisvest wordt in het kader van renovatie. In dat geval blijft de minimale bezettingsnorm (artikel 3.1 VCW) gelden.
- Als een huurder geherhuisvest moet worden ten gevolge van overbezetting van de woning en als er op korte termijn geen aanbod kan worden gedaan van een woning die voldoet aan de rationele bezetting. In dat geval blijft de minimale bezettingsnorm (artikel 3.1 VCW) gelden.
- Indien de huurder herhuisvest dient te worden in het kader van onderbezetting. In dat geval wordt een woning toegewezen waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal huurders en gezinsleden, niet groter is dan 1.

4.2.3. Absolute voorrangsregels

Deze moeten achtereenvolgens worden toegepast.

Er wordt absolute voorrang gegeven aan:

1. De beschikbare woning is aangepast aan de fysieke gesteldheid van de kandidaat – huurder. De kandidaat-huurder die een fysieke handicap of beperking heeft of van wie een gezinslid er door getroffen is, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking. Dit wordt aangetoond met een medisch attest. De leeftijd van de kandidaat-huurder of het gezinslid speelt geen rol.
2. De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van het OCMW Heuvelland die niet voldoet aan de minimale bezettingsnorm, vermeld in art. 3.1 §1, vierde lid, VCW. (overbezet). Dit is niet hetzelfde als de rationele bezettingsnorm die wordt bepaald door het OCMW Heuvelland.
3. De kandidaat - huurder moet verplicht zijn sociale woning verlaten. Het OCMW Heuvelland kan een gemotiveerde afwijking toestaan op die verplichting.
Volgende situatie komt hiervoor in aanmerking:
 - De kandidaat - huurder bewoont een sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheid van de personen met een handicap, maar de persoon die daar nood aan had, woont niet langer in de woning.
4. De kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van het OCMW Heuvelland, die een beoordeling van de toezichthouder vraagt en waarna het OCMW Heuvelland het volgende moet vaststellen (verhaalrecht):
 - dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren.
 - dat de betrokkene ten onrechte werd geweigerd.

5. De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning (privé huurt) en die opnieuw gehuisvest moet worden in de volgende situaties (moet verplicht zijn private woning verlaten):
 - Art.3.30, §2, tweede lid VCW betreft de herhuisvesting in het kader van de woonkwaliteitsbewaking.
 - Art. 4.3 VCW betreft de herhuisvesting in het kader van een verrichting door een sociale woonorganisatie waarbij de ontruiming van een woning vereist is.
 - Art.5.25, 5.35, 5.41 en 5.46 VCW is gelijkaardig aan die vermeld in artikel 4.3 VCW.
 - Art.5.88, tweede lid VCW betreft de herhuisvesting in het kader van sociaal beheersrecht.
6. De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van het OCMW Heuvelland die niet voldoet aan de rationele bezetting (als gevolg geboorte, adoptie of pleegzorg – onderbezet of niet langer voldoet aan de fysieke toestand van de bewoner) en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van het OCMW Heuvelland die aan de rationele bezetting voldoet. De kandidaat – huurder krijgt de voorrang enkel als het niet langer voldoen aan de rationele bezetting niet te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen.
 Als niet langer voldaan is aan de rationele bezetting ten gevolge van gezinshereniging, is de voorrang enkel van toepassing als de kandidaat-huurder een kleinere woning had aanvaard in afwachting van zijn gezinshereniging en hij dus bij inschrijving – of na inschrijving indien dan pas de intentie was ontstaan – het OCMW Heuvelland op de hoogte heeft gebracht van zijn exacte gezinssamenstelling enerzijds, en anderzijds de gegevens heeft mee gedeeld van de gezinsleden in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend. Na twee ongegronde weigeringen, kan de kandidaat -huurder geen aanspraak meer maken op deze voorrangsregel.
7. De kandidaat-huurder van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden, krijgt voorrang voor een sociale huurwoning die aangepast is aan zijn huidige gezinssamenstelling en de fysieke toestand.
8. De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen op de datum waarop dit werd vastgelegd in een proces-verbaal. Dit kan slechts éénmaal aanleiding geven tot voorrang. Krijgt men deze voorrang bij een andere sociale verhuurder (woning toegewezen), dan verliest men deze voorrang. Men moet er ook zes maanden voorafgaand aan het proces-verbaal hebben gewoond. De voorrangsregel telt ook alleen wanneer men zich binnen de twee maanden na het PV zich inschrijft of wanneer men reeds ingeschreven was, het OCMW Heuvelland binnen de twee maand na het PV op de hoogte brengt. Verhuist men tijdelijk naar een noodwoning, dan blijft deze voorrangsregel gelden. Na één ongegronde weigering, verliest men deze voorrang.
9. 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:
 - onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
 - overeenkomstig artikel 3.12 of 3.16 van de VCW, ongeschikt werd verklaard, voor zover die woning op het technisch verslag
 - ofwel minstens drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdrubrieken “ Omhulsel” of “ Binnenstructuur”

Dit kan slechts éénmaal aanleiding geven tot voorrang. Dit geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed, of de kamer bewoont of het gezin die nadien de woning, het onroerend goed of de kamer zou proberen te betrekken. Krijgt men deze voorrang bij een andere sociale verhuurder (woning toegewezen), dan verliest men deze voorrang. Men moet er ook zes maanden hebben gewoond voorafgaand aan de datum waarop de woning

ongeschikt – of onbewoonbaar werd verklaard. Verhuist men tijdelijk naar een noodwoning, dan blijft deze voorrangregel gelden. De voorrangregel telt ook alleen wanneer men zich binnen de twee maanden na de vaststelling van onbewoonbaar / ongeschiktheid van de woning zich inschrijft of wanneer men reeds ingeschreven was, het OCMW Heuvelland binnen de twee maand na het vaststellen van de onbewoonbaar / ongeschiktheid van de woning op de hoogte brengt.

De voorrangregel geldt niet:

- het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat – huurder in een noodwoning woont;
- de kandidaat – huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;
- de gebreken die hebben geleid tot de ongeschikt – of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat – huurder worden gelegd.

Na één ongegronde weigering, verliest men deze voorrang.

10. De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van het OCMW Heuvelland binnen sociale huur, dan hoeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

4.2.4. Optionele voorrangregels

Na toepassing van de absolute voorrangregels kiest het OCMW Heuvelland ervoor om de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner van Heuvelland is of geweest is voorrang te verlenen.

4.2.5. De chronologische volgorde van de inschrijvingen van het inschrijvingsregister

Op basis van de kandidaat-huurder zijn dossiercode (toegekend bij inschrijving) wordt nagegaan wie, na aftoetsing van de voorgaande bepalingen, het meest batig gerangschikt staat voor de beschikbare woning.

4.2.6 Lokaal toewijzingsreglement

Een gemeente kan, in overleg met de relevante huisvestings- en welzijnsactoren, een specifiek toewijzingsreglement opstellen (artikel 25 tot en met 29 van het kaderbesluit sociale huur). Dit moet onderbouwd worden met objectieve gegevens en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister van Wonen of zijn gemachtigde. Er mogen geen tegenstrijdigheden bestaan tussen het intern huurreglement en het gemeentelijk toewijzingsreglement. Het reglement kan (binnen duidelijk omschreven beperkingen) bepalingen bevatten betreffende:

1. De lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente;
2. De woonbehoefte van specifieke doelgroepen in de gemeente;
3. Het bewaken of herstellen van de leefbaarheid in bepaalde wijken of wooncomplexen.

Er is een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen die 65 jaar of ouder zijn (goedgekeurd in de gemeenteraad van 21 december 2020). Het lokaal toewijzingsreglement is van toepassing op drie sociale huurwoningen van het OCMW van Heuvelland, namelijk Bloementuil 27 en Bloementuil 29, gelegen te Nieuwkerke en Dikkebusstraat 240A te Dranouter. De woningen zijn woningen met één slaapkamer, zijn vlot toegankelijk en aangepast aan de noden van een oudere. De woningen zijn gelegen in de dorpskern.

4.3. Uitzonderingen

4.3.1. Renovatie van de sociale huurwoning

Indien het OCMW Heuvelland wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of sloopwerkzaamheden noodzakelijk acht, moet de zittende huurder herhuisvest worden

4.3.2. Onderbezetting van de sociale huurwoning

Als een huurder een woning betreft die niet langer is aangepast aan de rationele bezetting, kan hij zich inschrijven voor een kleinere woning.

Om grotere woningen vrij te maken voor gezinnen die overbezet wonen in een sociale huurwoning of gezinnen die op de wachtlijst staan, moet het OCMW Heuvelland die constateert dat de vrijwillige methode niet werkt, dwingend optreden in het geval van onderbezetting.

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden), groter is dan één. Dat betekent dat een alleenstaande persoon vanaf een drieslaapkamerwoning onderbezet woont, een koppel vanaf vierslaapkamerwoning, een koppel met één kind vanaf vijf slaapkamers,...

Het OCMW Heuvelland zal bijgevolg een aanbod doen, bij mogelijkheid, van een woning die voldoet aan de bezettingsnorm met de vraag te verhuizen naar deze woning. Dit wanneer we vast stellen dat er een vraag is van een gezin naar de huidige woning die voldoet aan de reeds bewoonde onderbezette woning en er een woning vrij is die voldoet aan de nieuwe gezinssamenstelling van de initiële huurder. De woning moet liggen in dezelfde omgeving als de huidige woning (straal vijf kilometer). De reële huurprijs vermeerderd met de alle huurlasten ligt niet hoger dan de reële huurprijs en alle lasten van de huidige woning.

Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning moet een periode verlopen zijn van tenminste drie maanden.

Als de huurder tweemaal een valabel aanbod weigert, zal in het geval de huurder een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, een onderbezetting vergoeding worden aangerekend van 32 euro (prijs 2021 - wordt jaarlijks geïndexeerd) per slaapkamer die volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt. Heeft de huurder een huurovereenkomst van negen jaar, dan zal de huurovereenkomst niet verlengd worden als de huurder op het einde van de huurovereenkomst niet verlengd worden als de huurder op het einde van de huurperiode of één van de verlengde periodes nog steeds onderbezet woont.

4.3.3. Het verzoek van de kandidaat – huurder om tijdelijk geen aanbod van een woning te krijgen

Als de kandidaat – huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij het OCMW Heuvelland verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden. Voorbeelden hiervan zijn detentie, hospitalisatie, pas een private overeenkomst afgesloten,...

4.3.4. Het weigeren door het OCMW Heuvelland van een toewijzing

Het OCMW Heuvelland kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren indien de kandidaat-huurder een woning voorheen huurde van het OCMW Heuvelland binnen sociale verhuur en:

1° -zijn huurovereenkomst werd beëindigd omwille van een ernstige en blijvende tekortkoming aan de huurdersverplichtingen.

De toewijzing kan ook geweigerd worden als de kandidaat – huurder de woning bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is, zonder dat de het OCMW Heuvelland het initiatief heeft genomen om de huurovereenkomst te beëindigen.

Alle vormen van domiciliëfraude vallen hier onder.

2° Als de kandidaat-huurder zijn huurovereenkomst met het OCMW Heuvelland werd beëindigd wegens wanbetaling, kan het OCMW Heuvelland de toewijzing weigeren indien hij zijn schulden nog niet heeft afgelost, tenzij hij in budgetbegeleiding of budgetbeheer (bij erkende instelling voor schuldbemiddeling) bent en hij minstens 75% van de schulden heeft afgelost. Wanneer hij een collectieve schuldenregeling volgt en er is een minnelijk of gerechtelijk aanzuiveringsplan opgesteld, dan kan de toewijzing niet worden geweigerd.

3° In uitzonderlijke gevallen kan de toewijzing aan de kandidaat-huurder ook geweigerd worden wanneer zijn toewijzing aantoonbaar een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners (bedreiging vormt voor de leefbaarheid).

In plaats van de toewijzing te weigeren, kan het OCMW Heuvelland ook aan de kandidaat-huurder begeleidende maatregelen opleggen via een begeleidingsovereenkomst bij toewijzing. De huurder moet de afspraken naleven die opgenomen zijn in die overeenkomst.

Indien het OCMW Heuvelland de toewijzing zou weigeren, moet het de kandidaat-huurder dit na de beslissing via brief meedelen. In deze brief zal melding worden gemaakt van de mogelijkheden die de kandidaat-huurder heeft om verhaal aan te tekenen tegen deze beslissing.

Na een weigering zal de kandidaat-huurder gedurende maximaal één jaar geen woning worden aangeboden.

4.4. Bezichtigen van de woning

De kandidaat – huurder kan de woning bezichtigen. Dit moment wordt bepaald door het OCMW Heuvelland.

Wanneer men reeds huurder is en zijn opzegperiode loopt, dan kan de woning gedurende de laatste drie maanden van de huurovereenkomst worden bezocht door kandidaat-huurders. Dit tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gezamenlijk overleg te bepalen (vertrekkende huurder).

4.5. Procedure toewijzing

4.5.1. Bevoegd beslissingsorgaan

Artikel 13 van het kaderbesluit sociale huur bepaalt dat de toewijzing van een sociale woongelegenheid gebeurt door de Raad van Bestuur of door het door haar aangestelde beslissingsorgaan. Bij OCMW Heuvelland gebeurt de toewijzing van huurwoningen door het Vast Bureau.

4.5.2. Opmaak voorstel van gemotiveerde beslissing

De maatschappelijk werker van de sociale dienst van het OCMW van Heuvelland zorgt voor de voorbereiding van de toewijzing van een vrijgekomen woning.

Dit voorstel van gemotiveerde beslissing bevat:

1. De ligging en het type van de woning;
2. Datum van het aanbod;
3. Rationele bezetting van de woning;
4. Fysieke kenmerken van de woning waarmee eventueel rekening gehouden werd;
5. Kandidaten inschrijvingsregister met vermelding eventuele absolute/ optionele voorrangsregels;
6. Opgegeven voorkeur;
7. Gegevens van de kandidaat-huurder en toelaatbaarheid;
8. Huurprijsberekening;
9. Huurwaarborg;
10. Plaatsbeschrijfkosten;
11. Mededeling dat de niet kandidaat-huurder op de lijst van debiteuren van het OCMW van Heuvelland wegens huurachterstal of onbetaalde facturen indien hij reeds vroeger een woning van het OCMW van Heuvelland zouden hebben gehuurd;
12. Mededeling dat er al dan niet afwijkingen worden gevraagd voor de toewijzing van deze woning;
13. Mededeling als de kandidaat-huurders een maximale huurprijs heeft opgegeven.

4.5.3. Beslissing Vast Bureau

Dit voorstel van gemotiveerde beslissing wordt voorgelegd aan de eerstvolgende vergadering van het Vast Bureau. Nadat het Vast Bureau – op basis van dit voorstel – een beslissing neemt over de toewijzing, ondertekenen de voorzitter van het Vast Bureau en de algemeen directeur ‘voor akkoord’ het document, waardoor dit voorstel van beslissing een effectieve beslissing wordt.

4.6. Toezicht door de toezichthouder

Nadat het Vast Bureau een beslissing tot toewijzing heeft genomen, stuurt de sociale dienst van het OCMW Heuvelland het toewijsverslag en de huurprijsberekening door naar Toezicht@ RWO Vlaanderen.

De toezichthouder kan bij de uitoefening van zijn toezicht op de sociale huisvestingsdienst van OCMW Heuvelland, elke beslissing opschorten die hij in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang. Die opschorting volgt binnen twee dagen, vanaf de dag waarop hij kennis had van de beslissing. Dit beslissing wordt opnieuw uitvoerbaar als de toezichthouder binnen twintig dagen vanaf de dag van de vergadering waarop de beslissing werd genomen niet de vernietiging van de beslissing heeft uitgesproken. Het OCMW Heuvelland kan tegen de vernietiging binnen de dertig dagen beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering moet een uitspraak doen over het beroep binnen dertig dagen vanaf de betekening van het beroep. De vernietiging is definitief als binnen dertig dagen geen beroep is ingesteld, bij een negatieve uitspraak over het beroep of bij gebrek aan een uitspraak binnen de gestelde termijn. Als een beslissing overeenkomstig de bepalingen van het tweede lid definitief werd vernietigd, kan de toezichthouder de aangelegenheid bepalen waarover het Vast Bureau een beslissing moet nemen en hem ter goedkeuring moet voorleggen, en kan hij de termijn bepalen waarbinnen het beheersorgaan die beslissing moet nemen. Als binnen de gestelde termijn geen beslissing werd genomen, of als de toezichthouder de genomen beslissing niet goedkeurt, dan kan hij, na kennisgeving aan de Vlaamse Regering, de plaats innemen van het beheersorgaan. Bij elke beslissing van het Vast Bureau wordt uitdrukkelijk genoteerd of de toezichthouder aanwezig/afwezig was.

5. HUUROVEREENKOMST

5.1. Definitie huurder

Het OCMW van Heuvelland onderscheidt verschillende vormen van huurders, namelijk huurder en bijwoner.

5.1.1 Huurder

De persoon die zich bij inschrijving voor de sociale huurwoning heeft opgegeven als referentiehurder, EN de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem/haar gehuwd is wettelijk samenwoont is.

EN zijn/haar feitelijke partners mits hij bij aanvang de sociale woning bewoont OF minstens één jaar duurzaam samenwoont in de sociale huurwoning en voldoet aan de voorwaarden.

5.1.2 Bijwoner

De feitelijke partner na aanvang huurcontract gedurende het eerste jaar samenwoont in de sociale huurwoning, alsook andere personen die niet behoren onder de definitie 'huurder'.

De wettelijke samenwoner of de echtgenoot van de referentiehurder die na aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen, moet aantonen dat hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

De feitelijke partner van de referentiehurder die na aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning gaat bijwonen, moet pas na een jaar duurzame bijwoning aantonen dat hij samen met de referentiehurder aan de toelatingsvoorwaarden voldoet.

De huurder is verplicht om iedere bijwoning (zowel duurzame als tijdelijke) te melden aan het OCMW Heuvelland zodat het kan nagaan of alle voorwaarden vervuld zijn.

Duurzaam staat tegenover tijdelijk.

Iemand die tijdelijk bijwoont, wordt niet beschouwd als huurder. Bij de tijdelijke bijwoning, waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning, of er zich domicilieert, zijn er twee vormen te onderscheiden:

1. De persoon heeft nog geen uitsluitel of hij een verblijfsvergunning zal krijgen. Uiterlijk tot de beslissing van de asielaanvraag.
2. Een feitenkwesitie: bv. een ouder die tijdelijk zijn zoon of dochter opvangt die relatieproblemen heeft, zonder dat de zoon of dochter de intentie heeft om er duurzaam te verblijven. De tijdelijke bijwoning moet wel onmiddellijk gemeld worden aan het OCMW van Heuvelland. De huurder zal moeten onderbouwen dat het om een tijdelijke situatie gaat. De tijdelijke bijwoning wordt officieel aangevraagd en voorgelegd op het Vast Bureau. De tijdelijke bijwoning wordt in principe voor maximaal drie maanden toegestaan. Dit is de algemene regel. Elke situatie wordt echter individueel bekeken. Indien de huurder voldoende kan motiveren waarom drie maanden niet lang genoeg is, kan hiervan afgeweken worden. Deze motivering dient altijd schriftelijk te gebeuren en wordt voorgelegd aan het Vast Bureau, die zal beslissen als de verlenging al dan niet wordt toegestaan. De huurder moet wanneer het OCMW van Heuvelland dit vraagt, kunnen blijven motiveren waarom het over een tijdelijke bijwoning gaat en niet over een duurzaam verblijf. Als de afgesproken termijn niet wordt gerespecteerd, kan het OCMW Heuvelland stellen dat het om een duurzame bijwoning gaat en wordt nagegaan of de persoon duurzaam kan bijwonen. Hierna wordt met terugwerkende kracht, de huur/huurlasten aangerekend. Voor de tijdelijke bijwoner wordt geen huur/huurlasten aangerekend.

Daarbovenop mag elke meewoning bij de toetreding niet leiden tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is.

Hier verwijzen we naar de minimale bezettingsnormen uit de VCW (cf. het technisch verslag, dat rekening houdt met de netto vloeroppervlakte en het aantal woonlokalen – Deel D/bezettingsnormen).

Voor een duurzame meewoner wordt huur/huurlasten aangerekend behalve dat van minderjarige bijwoners, meerderjarige kinderen die nog kinderbijslag genieten.

5.1.3 Huurder versus bijwoner

Huurder	Bijwoner
Hebben persoonlijk woonrecht	Hebben geen persoonlijk woonrecht
Moeten voldoen aan inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden	Moeten niet voldoen aan inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden
Inkomsten tellen mee voor de inkomensvoorwaarde	Inkomsten tellen niet mee voor de inkomensvoorwaarde
Inkomsten tellen mee voor de huurprijsberekening	Inkomsten tellen mee voor de huurprijsberekening, behalve dat van: <ul style="list-style-type: none"> - Minderjarige bijwoners - Meerderjarige kinderen die nog persoon ten laste zijn - Personen die niet duurzaam bijwonen
Hun inkomsten tellen mee bij controle	Hun inkomsten tellen niet mee bij controle
Voorwaarden verlenging huurovereenkomst (enkel bij contracten van 9 jaar)	Voorwaarden verlenging huurovereenkomst (enkel bij contracten van 9 jaar)
Moeten huurovereenkomsten of bijvoegsel ondertekenen en zijn verantwoordelijk voor de personen die bij hen verblijven (art. 1735 BW)	Moeten huurovereenkomst of bijvoegsel niet ondertekenen. De huurders-verplichtingen gelden niet voor hen.
Tellen mee voor een aantal bewoners (bv. Bij onderbezetting)	Tellen mee voor het aantal bewoners (bv. Bij onderbezetting), behalve de personen die de sociale woning niet duurzaam bewonen.
Tellen mee voor de rationele bezetting.	Tellen mee voor de rationele bezetting, behalve de personen die de sociale woning niet duurzaam bewonen.

5.2. Wijziging van de gezinssamenstelling

Het OCMW van Heuvelland controleert alle gegevens (persoonsgegevens, gezinssituatie, adres, kinderbijslag, invaliditeit, inkomen en eigendom) van huurders jaarlijks via KSZ opvraging op de eerste dag van het huidige jaar.

Verschillen worden opgemerkt, ontbrekende gegevens worden door het OCMW van Heuvelland opgevraagd aan de zittende huurder en na ontvangst gewijzigd in het dossier.

Bij toekenning wordt de zittende huurder op de hoogte gesteld dat elke wijziging in de gezinssituatie (vertrek gezinslid/verblijfsregeling) binnen de maand moet gemeld worden. Rechtzettingen gebeuren met terugwerkende kracht.

- **Vertrekkend gezinslid**

Verwittigt het OCMW van Heuvelland. Het OCMW van Heuvelland kan slechts een nieuwe huurprijsberekening maken indien het domicilieadres gewijzigd is.

- **Persoon ontvangt geen kinderbijslag meer**

Bezorg het OCMW van Heuvelland een attest van stopzetting kinderbijslag.

- **Verandering verblijfsregeling**

Hou het OCMW van Heuvelland op de hoogte indien er een andere verblijfsregeling wordt toegepast in vergelijking met datum huurintrede. Elke wijziging moet door beide partijen worden verklaard door het invullen van het document 'verklaring op een verblijfsregeling' opgemaakt door het OCMW van Heuvelland.

5.3. Type huurovereenkomst

Huurcontracten onbepaalde duur: afgesloten voor 1 maart 2017.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 introduceerde vanaf 1 maart 2017 de type huurovereenkomst voor bepaalde duur in het sociaal huurstelsel (negen jaar). De huurovereenkomst wordt met periodes van drie jaar verlengd, als de huurder voldoet aan de gestelde voorwaarden. In het andere geval wordt de huurovereenkomst beëindigd met een opzegtermijn van zes maanden. De laatste dag van de opzegtermijn valt samen met het einde van de duurtijd van de huurovereenkomst.

Er is een overgangsregel vastgesteld. Als een huurder met een huurovereenkomst van onbepaalde duur na 1 maart 2017 verhuist naar een andere sociale huurwoning bij het OCMW Heuvelland, dan kan hij opnieuw een huurovereenkomst van onbepaalde duur sluiten. Als dezelfde huurder naar een sociale huurwoning van een andere sociale verhuurder verhuist, zal een huurovereenkomst gesloten worden voor een periode van negen jaar, tenzij die verhuis gebeurt in het kader van gedwongen herhuisvesting omwille van een renovatie, aanpassing, sloop of verkoop.

Het OCMW Heuvelland beschikt dus binnen sociale verhuring over twee types huurovereenkomsten: onbepaalde duur (ondertekend voor 1 maart '17) en bepaalde duur (na 1 maart '17).

5.4. Ondertekening van het huurovereenkomst

De huurovereenkomst wordt ondertekend door het OCMW Heuvelland en de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst. De andere meerderjarige personen die de woning duurzaam (zullen) betrekken ondertekenen de huurovereenkomst niet en worden beschouwd als bijwoner.

De persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen met de referentiehurder na aanvang van de huurovereenkomst wordt van rechtswege huurder als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden én de woning niet onaangepast is, en hoeft bijgevolg de huurovereenkomst niet te ondertekenen.

De feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, wordt na één jaar van rechtswege huurder, als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden én de woning niet onaangepast is, en hoeft bijgevolg de huurovereenkomst niet te ondertekenen.

Enkel de huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft. Iedere huurder kan voor het geheel aangesproken worden. De bijwoners kunnen niet aansprakelijk gesteld worden.

5.5. Verplichtingen van de huurder

De huurder moet:

1. in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;
2. de huurprijs en de kosten en lasten betalen;
3. de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening meedelen als het OCMW Heuvelland hierom verzoekt;
4. de sociale huurwoning gebruiken als een goede huisvader;
5. Zich houden aan de onderhouds- en herstelplicht (ook aandacht meldingsplicht!);
6. Zich houden aan de teruggaveverplichting (goed teruggeven zoals hij het ontvangen heeft, m.u.v. ouderdom, overmacht en herstellingen ten laste van het OCMW Heuvelland);
7. Alleen toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat niet leidt tot een onaangepaste woning en die bijwoont melden aan het OCMW Heuvelland;
8. Alleen toestaan dat zijn echtgenoot of wettelijke samenwoner komt inwonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden;
9. Alleen toestaan dat zijn feitelijke partner blijft inwonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden;
10. de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving;
11. De begeleidingsovereenkomst respecteren (indien van toepassing);
12. Instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning wanneer het OCMW Heuvelland dit nodig acht wegens renovatie-, sloop- of aanpassingsvoorwaarden aan de sociale huurwoning. Of als de sociale huurwoning wordt verkocht. Instemmen met verhuis wanneer hij een onaangepaste woning bewoont. Of wanneer de woning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door de persoon die daar nood aan heeft;
13. Beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands, ten laatste één jaar na nadat men huurder is geworden van de sociale huurwoning geldig vanaf 1/11/17 (hiervoor gewas de taal-inburgeringsverplichting van toepassing voor huurders die hun huurcontracten ondertekenden tussen 01/01/08 en 1/11/17).

5.6. De aanwending van het goed en het aanbrengen van veranderingen

De huurder mag de huur niet overdragen, noch zijn woning geheel of gedeeltelijk onderverhuren.

Een huurder moet geen toestemming vragen om zijn woning te gebruiken voor de uitoefening van een zelfstandige activiteit. Als de huurder veranderingen aanbrengt aan de woning voor de uitoefening van deze activiteit, dan heeft het OCMW Heuvelland wel het recht om te controleren of deze gebeuren volgens de regels van de kunst en met de nodige vergunningen. Zo moet alles conform de reglementering inzake ruimtelijke ordening gebeuren, moeten de nodige keuringen voor elektriciteitswerken e.d. aanwezig zijn, enz.

De huurder moet eveneens voorafgaandelijk aan het OCMW Heuvelland toestemming vragen om veranderingen aan het goed aan te brengen. Een toestemming kan desgevallend gegeven worden onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning op het einde van de huurovereenkomst. Het OCMW Heuvelland kan de veranderingen op het einde van de huurovereenkomst overnemen, zonder vergoeding.

6. TOETREDING TOT EEN LOPEND HUURCONTRACT

Alleen de echtgenoot en feitelijke partner van de referentiehuurder, of persoon die wenst wettelijk samen te wonen met de referentiehuurder, kunnen huurder worden en woonrechten verwerven. Ze hoeven geen bijvoegsel meer te ondertekenen.

Deze personen kunnen alleen huurder worden als zij aantonen dat zij samen met de referentiehuurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, en dat hun bijwoning niet leidt tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is. Voldoen ze niet (samen) dan kan de bijwoning niet doorgaan.

De feitelijke partner van de referentiehuurder verwerft huurrechten pas na één jaar.

Alle andere personen die tijdelijk of duurzaam bijwonen en die hun hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning vestigen of er zich domiciliëren, kunnen geen huurder worden en geen woonrechten verwerven. Hun bijwoning dient wel gemeld te worden aan de huurder.

7. BEEINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

Sinds 1 maart 2017 worden huurovereenkomsten gesloten voor bepaalde duur, namelijk voor negen jaar, verlengbaar met opeenvolgende periode van drie jaar als voldaan is aan een aantal voorwaarden. Wordt hieraan niet voldaan, dan wordt de huurovereenkomst opgezegd en de laatste dag van de opzeggingstermijn valt dan in principe samen met de laatste dag van de negenjarige termijn of van de verlengde termijn. De huurovereenkomst kan ook van rechtswege worden beëindigd. Tot slot kan het OCMW Heuvelland (omwille van specifieke redenen) en de huurder (geen reden vereist) de huurovereenkomst opzeggen.

Uitzondering: de huurovereenkomst die betrekking heeft op een woning waarover het OCMW Heuvelland geen negen jaar beschikt.

Huurders met een huurovereenkomst van voor 1 maart '17 vallen nog onder het stelsel van onbepaalde duur.

7.1. Beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder

7.1.1. Opzegging door de huurder

Elke huurder kan de huurovereenkomst op elk moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet. De maand volgend op de melding dat de huurder de woning heeft verlaten is hij niet langer verbonden aan de huurdersverplichtingen en wordt de huurprijs herzien voor de resterende huurder. Zolang er nog een andere huurder blijft wonen, is er geen opzeggingstermijn.

Enkel voor de laatst overblijvende huurder geldt een opzegtermijn van 3 maanden. Bij opname in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang voor personen met een handicap bedraagt de opzegtermijn 1 maand.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging door de laatste huurder via aangetekende zending werd gegeven.

7.1.2. Ontbinding van rechtswege

In de volgende gevallen wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden:

- Als de laatste huurder overlijdt:

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Als er nog bijwoners zijn, hebben zij nog het recht om tijdelijk de woonst te betrekken tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop het OCMW Heuvelland het overlijden heeft vernomen. Om billijkheidsredenen kan de verhuurder beslissen om de termijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar. Dit gaat via een bezettingsovereenkomst. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen.

In het geval er geen bijwoners meer waren op het moment van overlijden, kan het OCMW Heuvelland de erfgenamen verzoeken om de woning te ontruimen voor de eerste dag van de maand die volgt op datum van overlijden, met dien verstande dat de erfgenamen minimaal beschikken over een termijn van vijftien werkdagen na het verzoek om de woning te ontruimen. Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden. Gebeurt dit niet, dan kan het OCMW Heuvelland de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden.

In het geval van een onbeheerde nalatenschap kan het OCMW Heuvelland de woning niet op eigen houtje ontruimen. Binnen de wettelijke grenzen kan het OCMW, wanneer deze zelf schulden te goed heeft van de overleden huurder, de bewaarmaatregelen van verzegeling vragen bij de vrederechter. Het OCMW Heuvelland kan ook om aanstelling van gerechtelijke bewindvoering vragen aan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg of na de termijn van drie maanden en veertig dagen, om aanstelling vragen van een curator aan de familierechtbank. Voor huurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2019 is het mogelijk om via de vrederechter om aanstelling van een curator te vragen. Beiden worden belast met het ontruimen van de woning en ook de afrekening kan met hen worden geregeld.

- Ten aanzien van de huurder die de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, en de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, terwijl er nog een andere huurder in de woning verblijft:

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de overblijvende huurder het OCMW Heuvelland op de hoogte heeft gebracht.

- Als de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een andere sociale huurwoning van het OCMW Heuvelland en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst sluit:

De ontbinding gaat in op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

7.2. Beëindiging van de huurovereenkomst door het OCMW Heuvelland

De opzegging van de huurovereenkomst door het OCMW Heuvelland geldt voor alle huurders van de woning. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin het OCMW Heuvelland met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven.

7.2.1. Wanneer kan het OCMW Heuvelland opzeggen?

Enkel in de volgende gevallen:

1. De huurder voldoet niet langer aan de onroerende bezitsvoorwaarde in de volgende situaties:
 - Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal;
 - Hij heeft in België of buitenland een woning of bouwgrond die volledig of gedeeltelijk door hem zelf in vruchtgebruik is gegeven;
 - Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond die door hemzelf of een andere persoon volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;

- Hij is zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond heeft gebracht.

Er zijn een aantal uitzonderingen, die ervoor zorgen dat de huurder toch de tijd krijgt om zich in orde te stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. Het gaat over de volgende situaties:

- Hij verwerft via erfenis of schenking:
 - o Een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
 - o Een woning, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij verwerft via erfenis of schenking een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;
- Hij verwerft via erfenis of schenking een bouwgrond, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij verwerft via erfenis, schenking of aankoop:
 - o Een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom,
 - o Een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een bouwgrond.

In de eerste drie gevallen moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Hij kan het OCMW Heuvelland te vragen om die termijn te verlengen, mits gegronde redenen. Voldoet men na een jaar of na de verlengde termijn niet aan de bezitsvoorwaarde, dan wordt de huurovereenkomst opgezegd.

In het vierde geval moet hij na vijf jaar opnieuw aan de bezitsvoorwaarde voldoen. Zo niet, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

2. Als de huurder ernstig of blijvend tekort komt met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit deze huurovereenkomst. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden.

Voorbeelden van enkele tekortkomingen:

- De sociale huurwoning niet langer als hoofdverblijfplaats hebben of er gedomicilieerd zijn;
- Toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat leidt tot een onaangepaste woning of die bijwoning niet heeft gemeld aan het OCMW Heuvelland;
- Toestaan dat een persoon die alleen maar mag bijwonen als hij samen met de referentiehurder aan de toelatingsvoorwaarden voldoet, in de sociale huurwoning laat bijwonen terwijl ze samen niet aan de toelatingsvoorwaarden voldoen of terwijl de woning hierdoor onaanpast is
- De sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid in het gedrang komt of dat er overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

Het niet naleven van andere huurdersverplichtingen kunnen ook gesanctioneerd worden met een opzeg van de huurovereenkomst.

De huurovereenkomst kan evenwel niet worden opgezegd wanneer een huurder ernstig of blijvend niet voldoet aan de verplichting om een basistaalvaardigheid Nederlands te verwerven. Die tekortkoming wordt gesanctioneerd met een administratieve geldboete.

3. Als de huurder ingevolge van ter kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen (fraude) onrechtmatig bij het Sociaal Huurbesluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden.

4. De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de laatste drie jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de laatste drie jaarlijkse huurprijsaanpassingen. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst.

De huurovereenkomst wordt daarentegen niet opgezegd, maar voor één of meerdere periodes van drie jaar verlengd in volgende gevallen:

- als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de laatste drie jaarlijkse huurprijsaanpassingen lager is dan 125% van de inkomensgrens die van toepassing is bij de laatste drie jaarlijkse huurprijsaanpassingen. Op het einde van iedere driejarige periode wordt de inkomensvoorwaarde terug afgetoetst.

Deze opzeggingsgrond is niet van toepassing op huurovereenkomsten van onbepaalde duur.

5. De bezettingsgraad van een woning – zie ook 4.3.2 (uitleg “onderbezetting”).
- De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de negenjarige periode of een verlengde periode als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die is aangepast aan zijn gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst of de vervalddag van de verlengde periode.

De huurovereenkomst wordt daarentegen niet opgezegd, maar voor één of meer periodes van drie jaar verlengd in de volgende gevallen:

- Als de huurder geen onderbezette woning bewoont,
- Als de huurder onderbezet woont, maar geen of maar één aangepast aanbod voorafgaand aan de opzegging heeft gekregen.

Deze opzeggingsgrond is niet van toepassing op huurovereenkomsten van onbepaalde duur.

7.2.2. Wederverhuringvergoeding

Als de huurovereenkomst wordt ontbonden door de vrede rechter wegens wanprestatie van de huurder, betaalt de huurder een vergoeding die overeenstemt met de basishuurprijs of contractuele huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, rekening houdende met de toewijzingsprocedure en het opnieuw in orde stellen voor een nieuwe verhuring, onverminderd de vergoeding van de schade die door wangebruik werd veroorzaakt.

8. KOSTEN EN LASTEN TEN LASTE VAN DE HUURDER EN HET OCMW HEUVELLAND

Zie Bijlage III kaderbesluit sociale huur: opsomming en specifieke verdeling tussen huurder en verhuurder.

De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning. Alle kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder, zijn ten laste van de huurder, en dit ten bedrage van de reële uitgaven waarmee ze overeenstemmen. Ze zijn dan ook niet forfaitair inbegrepen in de huurprijs.

De kosten en lasten welke ten laste van het OCMW Heuvelland vallen, zijn deze verbonden aan de eigendom van de woning, hebben betrekking op het bezit en de uitoefening van de zakelijke rechten van het onroerend goed.

Als het OCMW Heuvelland een onderhoudscontract afsluit, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste valt van de huurder, aan hem worden doorgerekend.

De aan de huurder aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van het OCMW Heuvelland en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten. Het OCMW Heuvelland kan rekening houden met gewijzigde omstandigheden die een invloed hebben op de te verwachten kosten in het komende jaar, zowel in stijgende als dalende lijn.

De premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten, evenals de werkingskosten van de verhuurder betreffende het behandelen van schadedossiers.

8.1. De afrekening van kosten en lasten

Het OCMW Heuvelland werkt via voorafbetaling voor het aanrekenen van kosten en lasten.

De huurlasten worden geboekt op rekeningen van het OCMW Heuvelland die afgescheiden zijn van die van de huuropbrengsten.

8.2. De onderhoud- en herstellingswerkzaamheden

De huurder is geacht de onderhoud- en herstellingswerkzaamheden op eigen kosten uit te voeren die overeenkomstig artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet en de plaatselijke gebruiken ten laste van hem vallen. Als de huurder de onderhoud- en herstellingswerkzaamheden niet tijdig uitvoert, heeft het OCMW Heuvelland, het recht (na ingebrekestelling met een aangetekende brief) om die werken uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder.

De huurder is ertoe gehouden om elke schade waarvan de herstelling ten laste van het OCMW Heuvelland valt, onmiddellijk deze te melden. Als de huurder die verplichting niet naleeft, wordt hij aansprakelijk gesteld voor elke uitbreiding van schade en moet hij het OCMW Heuvelland daarvoor schadeloos stellen. Het OCMW Heuvelland is verplicht de nodige herstellingen uit te voeren.

Op het einde van de huurovereenkomst, is de huurder ertoe gehouden, de woning achter te laten inde staat, zoals beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving, die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage en ouderdom.

Het OCMW Heuvelland voert de herstellingswerkzaamheden die overeenkomstig artikel 25 van het Vlaams Woninghuurdecreet te laste van hem vallen. Het OCMW Heuvelland heeft het recht om de woning te bezoeken om de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder, alsook de staat van het goed na te gaan. Een moment hiertoe wordt samen bepaald, binnen de acht dagen na het verzoek.

9. VERZEKERING

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

Als huurder dient u uw inboedel te verzekeren.

10. HUURPRIJSBEPALING

Totdat de nieuwe huurprijsberekening van toepassing wordt voor de lokale besturen, blijft de huurprijsberekening gelden zoals beschreven in het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994.

Als huurder ben je verplicht om de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening te bepalen mee te delen als het OCMW Heuvelland hierom verzoekt. Jaarlijks wordt de reële huurprijs berekend door de basishuur aan te passen in functie van het inkomen en de gezinssamenstelling van de huurder.

11. HET INKOMENSBEGRIIP NADER TOEGELICHT

Wanneer we spreken over het inkomen, dan hebben we het over het referentie-inkomen. Dit is het inkomen van het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft. Vaak zal dat het derde jaar zijn dat voorafgaat maar het kan ook het tweede jaar zijn.

Op volgende momenten wordt er naar het inkomen gekeken:

- Bij inschrijving;
- Bij toewijzing;
- De huurprijsberekening;
- De huurprijsherziening;
- Opzeg van de huurovereenkomst

Het referentie-inkomen:

Het referentie-inkomen is de som van het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten, het leefloon, de inkomstenvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap en de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Dit van de huurder en zijn meerderjarige gezinsleden.

Er zijn twee uitzonderingen:

1. Om het gezinsinkomen te bepalen wordt er geen rekening gehouden met het inkomen van kinderbijslaggerechtigde kinderen.
2. Het referentie-inkomen of een gedeelte ervan van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt, is vrijgesteld voor de huurprijsberekening. Dit is gelijk aan het bedrag van het geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming toegekend aan personen die behoren tot categorie B, zoals van toepassing op 1 september van het jaar dat voorafgaat aan de vaststelling van het inkomen. De vrijstelling is voor de huurprijsberekening in 2021 het geïndexeerde bedrag van 11 510,61 euro. Als de vrijstelling groter is dan het referentie-inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het referentie-inkomen van dat familielid. Het familielid hoeft hiervoor geen inkomensvervangende tegemoetkoming ontvangen, dit kan ook afgetrokken worden van bijvoorbeeld een beroepsinkomen.

Om het referentie - inkomen te toetsen bij inschrijving, wordt dit 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.

Voor de huurprijsberekening wordt het referentie-inkomen niet geïndexeerd.

Het huidige inkomen:

Als het referentie-inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar het huidige inkomen is lager, dan voldoet men ook. Als het huidige inkomen 20% lager is (laatste drie maanden) dan het referentie-inkomen, wordt ook de reële huurprijs berekend en desgevallend herzien op basis van het huidige inkomen.

Het huidige inkomen is de som van dezelfde inkomsten als het referentie-inkomen.

12. HUURWAARBORG

De huurder moet bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg ter nakoming van zijn verbintenissen stellen. De opbrengst van de waarborg is bestemd voor de huurder. De basis voor de berekening van de waarborgsom is de normale huurwaarde.

De verschillende mogelijkheden:

12.1. De waarborgregeling in 'handen van het OCMW Heuvelland'

Het OCMW Heuvelland vraagt dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder. De waarborg bedraagt maximaal twee keer de normale huurwaarde, maar kan niet hoger zijn dan 1010 euro (2021) – dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet op overschotten op de rekening courant lange termijn, vermeld in art. 3, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

12.2. De gespreide betaling van de waarborgsom

Er worden maandelijks afbetalingen van de waarborg betaald aan het OCMW Heuvelland. De maximum afbetalingstermijn bedraagt achttien maanden. De eerste betaling om de waarborg samen te stellen, is gelijk aan minimum het bedrag dat overeenkomt met de reële huurprijs. Het saldo moet in de achttien daaropvolgende maanden betaald worden, samen met de betaling van de huurprijs en de huurlasten. De huurder kan het saldo ook vervroegd betalen. Het betalingsplan wordt toegevoegd als bijlage bij de huurovereenkomst, dat de huurder voor kennisname ondertekend. Ook hier wordt dezelfde interestregeling gehanteerd als bovenstaande situatie. Eenmaal het bedrag is samengesteld, wordt het bedrag op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder geplaatst.

12.3. Tussenkomen van het OCMW

De waarborg kan worden vervangen door een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW in afwachting van een éénmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na ondertekening van de overeenkomst of door een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW. In voorkomend geval wordt de waarborg ten vroegste pas met ingang van de eerste dag van de maand volgend op de éénmalige doorstorting van het volledige bedrag door het OCMW, verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet op overschotten op de rekening courant lange termijn, vermeld in art. 3, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

Algemene info huurwaarborg:

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

De waarborg is gekoppeld aan de huurovereenkomst en wordt slechts vrijgemaakt bij het einde van de huurovereenkomst (binnen de drie maanden na de plaatsbeschrijving van uittreding. Er gebeuren geen tussentijdse terugbetalingen als de gezinssamenstelling wijzigt. Er wordt ook hierbij niet overgegaan naar een tussentijdse afrekening.

Het OCMW Heuvelland kan bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van rechtswege van de gestelde waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde interesten, alle sommen afhouden die hem door de huurder verschuldigd zijn. De sommen die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning, na verrekening van alle aan de verhuurder verschuldigde bedragen overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald, zijnde de laatste overblijvende huurder.

13. PLAATSBESCHRIJVING

Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving wordt opgemaakt bij aanvang en bij beëindiging huurovereenkomst. Dit gebeurt voor de ingenottreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst, en uiterlijk een maand na de beëindiging van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en dient tevens geregistreerd te worden.

Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden, de woning achter te laten in de staat, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij aanvang, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage en ouderdom.

De huurder betaalt maximaal de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving. Dit is geplafonneerd tot 35 euro in 2021 en wordt jaarlijks geïndexeerd, bedrag volgens wettelijke reglementering. Deze kost wordt aangerekend bij de aanvang van het huurcontract.

14. VERHAAL

Iedereen die zich wenst in te schrijven of de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van het OCMW Heuvelland kan met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal instellen bij de toezichthouder.

In het geval het OCMW Heuvelland geen formele beslissing neemt binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot inschrijving of een versnelde toewijzing, kan de benadeelde eveneens verhaal instellen via een aangetekende en gemotiveerde brief.

Wanneer een benadeelde een beslissing van het OCMW Heuvelland wenst te betwisten, dan heeft hij een termijn van dertig dagen na melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft hij een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen.

Als het OCMW Heuvelland geen formele beslissing heeft genomen om de benadeelde in te schrijven of versneld een woning toe te wijzen, heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen.

De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als de datum van indiening van het verhaal.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan het OCMW Heuvelland en aan de betrokkene binnen de dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent het OCMW Heuvelland zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen de dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als het OCMW Heuvelland vast stelt dat de toewijzing aan betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder heeft ontvangen, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder absolute voorrang.

Als er binnen dertig dagen nadat het OCMW Heuvelland de beoordeling van de Toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van het OCMW Heuvelland wordt betekend over andere beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van het OCMW Heuvelland.

De toezichthouder is het
Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Toezicht
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel

15. BEROEPSSCHRIFT BIJ DE TOEZICHTHOUDER

De huurder kan een beroepschrift indienen bij de toezichthouder als het OCMW Heuvelland niet ingaat op het verzoek om de opzegging van zijn huurovereenkomst in te trekken. Dit is alleen mogelijk bij een huurovereenkomst van bepaalde duur die niet wordt verlengd omwille van het niet meer voldoen aan de inkomensvoorwaarden of bezettingsgraad van de woning.

De huurder moet een aangetekend brief, binnen de dertig dagen, sturen naar de toezichthouder. Die termijn begint te lopen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van de beslissing van het OCMW Heuvelland. De datum van afgifte op de post van de aangetekende brief geldt als datum indiening.

De huurder kan vragen om gehoord te worden en kan zich laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman, een huurderbond of een vertrouwenspersoon. Hiervoor is een schriftelijk mandaat nodig. Als er een hoorzitting is, wordt de beslissingstermijn van de toezichthouder verlengd tot zestig dagen.

De opzeggingstermijn wordt opgeschort bij een beroepsprocedure. De opschorting begint vanaf de datum indiening van het beroepschrift. Deze eindigt wanneer de toezichthouder het beroep onontvankelijk of ongegrond heeft verklaard. Het einde van de opschorting vindt plaats op de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder.

16. ONDERZOEK NAAR HET VOLDOEN VAN DE VOORWAARDEN EN VERPLICHTINGEN

Om na te gaan of de kandidaat-huurder of de huurder voldoet aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden of de huurdersverplichtingen, en om de huurprijs te berekenen, kan het OCMW Heuvelland een beroep doen op een aantal elektronische gegevensstromen.

De gegevens moeten beperkt blijven tot wat noodzakelijk is om vast te stellen of de kandidaat-huurder of de huurder voldoet aan de voorwaarden en zijn verplichtingen.

Om de administratieve overlast van het OCMW Heuvelland en de kandidaat-huurder te beperken, doet het OCMW Heuvelland eerst een beroep op alle informatie die de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders hem elektronisch bezorgen. Pas als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, wordt de (kandidaat)-huurder gevraagd de nodige gegevens te bezorgen.

Onder de bevoegde overheden en instelling worden onder meer begrepen:

- het Rijksregister van de natuurlijke personen;
- de instellingen van sociale zekerheid;
- de Federale Overheidsdienst Financiën;
- de Kruispuntbank Inburgering;
- de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;
- De Vlaamse Dienstenintegrator;
- De Kruispunt Sociale Zekerheid;
- De Lokale besturen;
- Kind en Gezin;
- Kruispuntbank van de ondernemingen;
- Programmatorische federale Overheidsdienst Maatschappelijke Integratie;
- Federale Pensioendienst;
- Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening;
- Nationaal Intermutualistisch College

Hierdoor is het mogelijk om het volgende na te gaan:

- Identificatiegegevens;
- Het referentie- inkomen;
- Eigendomsvoorwaarde;
- Gezinsamenstelling;
- Cursisten Nederlands als tweede taal (NT2)

De huurder moet zelf elke relevante verwerving van onroerende goederen en elke wijzing van bewonerssamenstelling onmiddellijk aan het OCMW Heuvelland melden.

Verhuurders kunnen ook onderling gegevens over huurders uitwisselen onder de volgende voorwaarden:

- De kandidaat – huurder is huurder of maximaal 1 jaar geleden huurder geweest van de andere verhuurder;
- Volgens die andere verhuurder heeft de kandidaat-huurder begeleiding die nodig die hij aantoon met bewijsstukken;
- De kandidaat-huurder krijgt de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk gehoord te worden;
- De welzijns- of gezondheidsvoorziening bevestigt dat begeleiding en ondersteuning noodzakelijk is.

17. BIJLAGEN

17.1. Bijlage 1 : Rationele bezetting

Woningtype	Minimum - maximum	(deel)gemeente	Woonprojecten Sociale huurwetgeving
Gelijkvloerse woning met 1 slaapkamer	1 - 2 personen	Nieuwkerke Dranouter	Bloementuil 27- Nieuwkerke Bloementuil 29 – Nieuwkerke Dikkebusstraat 240 A - Dranouter <ul style="list-style-type: none"> • Alleenstaanden zonder kind • Koppels zonder kinderen EN (+) 65-jarigen hebben voorrang (lokaal toewijsreglement)
Woningen met 3 slaapkamers	2 – 5 personen	Nieuwkerke Dranouter	Vogelweelde 17 - Nieuwkerke Vogelweelde 19 - Nieuwkerke Vogelweelde 21 – Nieuwkerke Dikkebusstraat 240 - Dranouter <ul style="list-style-type: none"> • Alleenstaanden met één kind • Koppels met één kind • Alleenstaanden met twee kinderen • Koppels met twee kinderen • Alleenstaanden met drie kinderen • Koppels met drie kinderen
Woning met 4 slaapkamers	4 - 7 personen	Nieuwkerke	Bloementuil 31 <ul style="list-style-type: none"> • Alleenstaanden met minstens drie kinderen en maximum vijf kinderen • Koppels met minstens drie kinderen en maximum vijf kinderen

algemeen directeur:
Dhr. Huyghe J.

Gelezen door huurder:
.....

Namens het OCMW:



De voorzitter OCMW raad:
Dhr. Doise B.