

INTERN HUURREGLEMENT

Sociale huurwoningen – OCMW Holsbeek
Dreef 1
3220 Holsbeek

Het intern huurreglement van de sociale huurwoningen van het OCMW Holsbeek werd laatst goedgekeurd op de Raad voor Maatschappelijk Welzijn op 13 oktober 2020 .

Het kan door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn steeds gewijzigd worden.
Elke door de Raad goedgekeurde versie wordt steeds gerapporteerd aan Toezicht en is terug te vinden op de website van de gemeente/OCMW Holsbeek. In de brieven naar de kandidaat-huurders zal hiernaar worden verwezen;

Het huurreglement is openbaar en iedereen kan het opvragen. Het wordt uitdrukkelijk bekend gemaakt en alle huurders en alle bij OCMW Holsbeek ingeschreven kandidaat- huurders kunnen het inkijken.

Het huurreglement bestaat uit twee delen. Het eerste deel gaat in op de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden, de toewijzing, de nodige documenten hiertoe en het verhaalrecht van de kandidaat-huurders.

Het tweede deel schetst de voorwaarden waaraan huurders moeten voldoen. Het gaat o.a. om de huurovereenkomst, het reglement van inwendige orde en de communicatie met het OCMW Holsbeek. Het wordt de huurders bij de ondertekening van hun contract bezorgd.

Het OCMW Holsbeek maakt met deze tekst een laagdrempelige vertaling van het sociaal huurbesluit: het besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, (B.S. 7/12/2007).

Enkel het sociaal huurbesluit bevat de juiste tekst.

INHOUDSTAFEL

DEEL 1: VAN INSCHRIJVING TOT TOEWIJZING	4
A. Inschrijvingsvoorwaarden en inschrijving	4
A.1. Inschrijvingsvoorwaarden	4
A.2. Inschrijving	6
B. Toelatingsvoorwaarden	9
B.1. De toelatingsvoorwaarden	9
B.2. Schrappen uit het inschrijvingsregister	9
B.3. Op 'wacht' zetten	9
C. Toewijzingsregels	10
C.1. Rationele bezetting of de woninggrootte	10
C.2. Absolute voorrangsregels	12
C.3. Lokale binding vastgelegd in lokaal toewijzingsreglement Holsbeek	13
C.4. Volgorde van de inschrijving	13
D. Individuele afwijkingen	13
D.1. Versnelde toegang	13
D.2. Individuele afwijking: versnelde toegang	14
D.3. Toewijzing weigeren of enkel met bijkomende voorwaarden	14
E. De nodige documenten	15
E.1. Gegevens die OCMW Holsbeek moet opvragen	15
E.2. Gegevens die de kandidaat-huurder moet verstrekken	15
E.3. Wet op de privacy	15
F. Verhaalrecht	15
G. Bijlage deel 1	16
Inkomensgrenzen	16
DEEL 2: VOOR DE HUURDER	17
A. Wie zijn de huurders?	17
A.1. De huurder	17
A.2. De bijwoners	17
A.3. Melding van tijdelijke bijwoning	17
B. Huurdersverplichtingen	17
C. Verhuurdersverplichtingen	19
D. De huurovereenkomst	19
D.1. Huurcontracten ondertekend voor 1 maart 2017	19
D.2. Huurcontracten ondertekend vanaf 1 maart 2017	19
E. Huurwaarborgregeling	19

F.	Kosten en lasten	20
G.	Onderbezettingsvergoeding (huurcontracten ondertekend voor 1 maart 2017)	22
H.	Het einde van de huurovereenkomst	22
H.1.	Beëindiging door de huurder	22
H.2.	Beëindiging door het OCMW Holsbeek	23
H.3.	Huurcontracten bepaalde duur (ondertekend vanaf 1 maart 2017)	23
H.4.	Van rechtswege ontbinding	26
H.5.	Recht op bezichtiging	26
I.	Communicatie met het OCMW Holsbeek	26
J.1.	Reglement van inwendige orde	28
1.	<i>Algemeen</i>	28
2.	<i>Gemeenschappelijke delen</i>	28
3.	<i>Omgaan met burens</i>	29
4.	<i>Onderhoud en herstellingen (binnen)</i>	29
5.	<i>Onderhoud en herstellingen (buiten)</i>	29
6.	<i>Huisvuil</i>	30
7.	<i>Veiligheid</i>	30
8.	<i>Huisdieren</i>	30
9.	<i>Parkeren</i>	31
10.	<i>Klachten/ problemen</i>	31
11.	<i>Huisbezoek</i>	31
J.2.	Onderhoud van de woning	32
J.3.	Het modelhuurcontract	37

DEEL 1: VAN INSCHRIJVING TOT TOEWIJZING

A. Inschrijvingsvoorwaarden en inschrijving

A.1. Inschrijvingsvoorwaarden

Een kandidaat-huurder kan enkel ingeschreven worden indien hij aan onderstaande voorwaarden voldoet. Enkel de referentiehurder en zijn gehuwde, wettelijke of feitelijke partner die ook in de sociale huurwoning wil wonen, moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden.

- Meerderjarigheid

Kandidaat-huurders moeten minstens 18 jaar zijn op het moment van de inschrijving in het inschrijvingsregister. Een minderjarige ontvoogde persoon of de minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst, kan zich ook inschrijven.

- Inkomensvoorwaarde

Het inkomen is de optelsom van het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten, het leefloon, de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap en de van de belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling. Er wordt rekening gehouden met de inkomsten uit het inkomstenjaar van het meest recente beschikbare aanslagbiljet.

De optelsom van bovenvermelde inkomens mag niet hoger zijn dan een bepaald bedrag. Dit bedrag varieert naar gelang de gezinstoestand (zie G.1):

- alleenstaande personen zonder personen ten laste
- alleenstaande gehandicapten
- alle anderen

Op deze strikte inkomensgrenzen zijn een aantal uitzonderingen mogelijk:

- Voor personen of gezinnen met schulden die ofwel zijn toegelaten tot een collectieve schuldenregeling, ofwel in budgetbeheer of –begeleiding zijn, wordt het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking genomen. Dit actueel besteedbaar inkomen komt slechts in aanmerking als de inkomsten t.o.v. het inkomstenjaar van het meest recent beschikbare aanslagbiljet gedaald zijn of indien er geen berekeningsnota werd ontvangen. Het actueel besteedbaar inkomen bewijst de kandidaat-huurder met bewijzen van het inkomen over een periode van minimum drie van de zes maanden die aan de referentiedatum voorafgaan. Hierbij houdt men rekening met effectieve betaalde alimentatievergoeding en effectief betaalde schuldaflossingen. Deze laatste komen alleen in aanmerking indien de kandidaat huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling of in budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling
- Als het inkomen op het meest recente aanslagbiljet gelijk is aan 0 euro of de inkomensgrens overschrijdt, wordt het huidige inkomen in rekening gebracht. Dit wordt berekend over een periode van drie opeenvolgende maanden die aan de inschrijving voorafgaat en omgezet naar een jaarinkomen.

- Eigendomsvoorwaarde

Bij inschrijving mag de kandidaat-huurder of zijn gehuwde, wettelijke of feitelijke partner die mee in de sociale huurwoning wilt wonen, geen woning of een bouwgrond gedeeltelijk of volledig in volle eigendom hebben in binnen- of buitenland. Wie een volledig of gedeeltelijk

recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of bouwgrond of een woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven, voldoet niet aan de eigendomsvoorwaarde.

De kandidaat-huurder of zijn gehuwde, wettelijke of feitelijke partner die mee in de sociale huurwoning wil wonen, mag bovendien geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij of zijn gehuwde, wettelijke of feitelijke partner een woning of bouwgrond, heeft ingebracht; zij mogen eveneens geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of bouwgrond in de vennootschap inbrengen.

Deze voorwaarde is niet van toepassing op:

- de woning in het Vlaams gewest die maximaal 2 maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard, waarvan de ontruiming noodzakelijk is en die op het moment van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring bewoond werd door de persoon die zich kandidaat wenst te stellen
 - de woning in het Vlaams gewest die onaangepast is en bewoond wordt door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wenst te stellen
 - de woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een woning met hulp voor het activiteiten van het dagelijks leven (ADL- woning)
 - de woning die gelegen is in een ruimtelijke bestemmingszone waar wonen niet toegelaten is
 - de woning die moet worden ontruimd met toepassing van artikel 18, §2, tweede lid, artikel 26, artikel 60, §3 en artikel 90, §1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode
 - de woning waarover een persoon het beheer is verloren ten gevolge van een faillietverklaring of collectieve schuldenregeling
 - de woning of bouwgrond die kosteloos verworven is (bv. in geval van schenking of erfenis) en
 - die men gedeeltelijk in volle eigendom of vruchtgebruik heeft
 - die bezwaard is met een gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal
 - waarop men gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft
- Ingeschreven in het bevolkingsregister

De woningzoekende en zijn gehuwde, wettelijke of feitelijke partner die mee in de sociale huurwoning wilt wonen, moeten ingeschreven zijn in het bevolkingsregister, het vreemdelingenregister of op een referentieadres. Inschrijving in het wachtregister komt niet in aanmerking.

- Ter informatie: taalkennisvereiste als huurdersverplichting

De taalkennisvereiste is (in tegenstelling tot vroeger) geen inschrijvingsvoorwaarde, maar alleen nog een huurdersverplichting. OCMW Holsbeek zal bij inschrijving echter al nagaan of de kandidaat-huurder voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands (= niveau Nederlands dat overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen). Als de kandidaat-huurder bij inschrijving reeds voldoet aan de verplichting, is er geen verdere opvolging meer nodig in het kader van het sociaal huurbesluit. Zo niet, zal de kandidaat-huurder geïnformeerd worden dat hij/zij na één jaar sociaal huren wel de basistaalvaardigheid Nederlands moet hebben en zullen de contactgegevens van de organisaties die het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid uitvoeren, mondeling en schriftelijk via het inschrijvingsbewijs bezorgd worden.

A.2. Inschrijving

- Praktisch

Wie voldoet aan bovenvermelde voorwaarden, kan zich inschrijven in het inschrijvingsregister van het OCMW Holsbeek. Men kan voor hulp bij het invullen van het inschrijvingsformulier langsgaan bij Sociale Dienst OCMW Holsbeek, Dreef 1, 3220 Holsbeek (sociale.dienst@ocmw.holsbeek.be). Dit kan ook rechtstreeks bij mevrouw Sandra Cobbaert (afspraak vast te leggen op sandra.cobbaert@ocmw.holsbeek.be of 016/31.42.84). Men mag het inschrijvingsformulier, dat te vinden is op de website, ingevuld, ondertekend en voorzien van de nodige bewijsstukken bezorgen aan Sociale Dienst (sociale.dienst@ocmw.holsbeek.be). Indien er nog documenten ontbreken of wanneer er onduidelijkheid is, zal de kandidaat- huurder gecontacteerd worden door een maatschappelijk werker van de Sociale Dienst OCMW Holsbeek . Na geldige inschrijving krijgt men een inschrijvingsbewijs met inschrijvingsnummer en wordt men ingeschreven in het inschrijvingsregister.

Om de woninggrootte te bepalen wordt ook rekening gehouden met de kinderen die niet permanent in de woning zullen verblijven, zoals kinderen met wie men omgangsrecht heeft, tenzij men uitdrukkelijk vraagt hiermee geen rekening te houden.

- Gezinshereniging

Als men een gezinshereniging heeft aangevraagd of wil aanvragen, moet men dit bij de inschrijving meedelen. Het is de bedoeling dat men zich kandidaat stelt voor een woning die aangepast is aan het gezin na de gezinshereniging. OCMW Holsbeek zal dan vragen naar de gegevens van de leden van het gezin die nu nog in het buitenland verblijven.

- Woonwensen

Bij inschrijving krijgt de kandidaat-huurder de kans om de wensen m.b.t. het type woning, de ligging en de maximale huurprijs kenbaar te maken. Dit houdt in dat de kandidaat- huurder slechts wordt uitgenodigd voor woningen die voldoen aan deze wensen. Hoe hoger de eisen, hoe langer het uiteraard kan duren voor OCMW Holsbeek een geschikte woning kan aanbieden.

- Wijzigingen

Elke adreswijziging en wijziging in de gezinstoestand moet de kandidaat-huurder binnen de maand melden aan OCMW Holsbeek, dat elk oneven jaar nagaat of de kandidaten die op de wachtlijst staan nog voldoen aan de voorwaarden. OCMW Holsbeek vraagt dan opnieuw naar het inkomen behalve bij kandidaat-huurders die sinds 1 januari van het actualisatiejaar op de wachtlijst staan.

- (Beperkt) inschrijvingsregister

OCMW Holsbeek hanteert naast haar inschrijvingsregister ook een beperkt inschrijvingsregister, dat geen namen maar enkel inschrijvingsnummers bevat en dat elke kandidaat-huurder kan komen inkijken om te zien op welke plaats op de wachtlijst men staat.

Bij inschrijving krijgt men een nummer in het inschrijvingsregister. Wie zich samen inschrijft, krijgt ook samen één nummer. Wanneer men na verloop van tijd niet langer samen kandidaat is, zijn er twee mogelijkheden:

- Eén van de kandidaat-huurders is niet langer kandidaat-huurder. Dan mag diegene die overblijft zijn inschrijvingsnummer behouden.
- Als alle kandidaat-huurders hun inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich heeft opgegeven als toekomstige referentiehurder het oorspronkelijke inschrijvingsnummer.
 - Zijn wettelijke of feitelijke partner krijgt een nieuw inschrijvingsnummer, maar de datum van oorspronkelijke inschrijving blijft behouden

- Andere kandidaat-huurders worden op nieuwe datum ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer
- Schraping

Men wordt geschrapt uit het inschrijvingsregister als:

- men bij actualisatie niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde
- men bij actualisatie niet binnen de gestelde termijn reageert
- men bij het aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden (zie verder), als aanvaarding van het aanbod tot toewijzing zou hebben geleid
- blijkt dat de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven
- men hier schriftelijk om verzoekt.
- de brief die OCMW Holsbeek stuurde voor actualisatie van de gegevens of voor het aanbieden van een woning onbestelbaar terugkeert. Dit kan alleen maar als de brief is verstuurd naar het laatste bekende adres in het rijksregister of naar het adres dat men uitdrukkelijk heeft opgegeven om post naar te verzenden.
- OCMW Holsbeek een woning aanbiedt, en men die aanneemt.
- men twee keer een aangepast aanbod weigert op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode is van ten minste drie maanden. OCMW Holsbeek moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur zal geschrapt worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren.

Tijdens de periode van drie maanden tussen twee aanbiedingen als vermeld in het eerste lid, 6°, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de bovenvermelde laatste schrappingsgrond en verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Als blijkt dat de verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

De kandidaat-huurder wordt door OCMW Holsbeek schriftelijk op de hoogte gebracht van de schraping, behalve wanneer de kandidaat-huurder een woning die hem wordt aangeboden heeft aanvaard of wanneer de kandidaat-huurder zijn schraping uit het inschrijvingsregister schriftelijk heeft verzocht.

Als men geschrapt wordt uit het inschrijvingsregister en nog steeds of opnieuw voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, heeft men altijd het recht om zich opnieuw in te schrijven. Men krijgt dan een nieuw inschrijvingsnummer (en datum).

Als men geschrapt wordt, en men kan zich niet vinden in deze beslissing, kan men dit bespreken bij Sociale Dienst OCMW Holsbeek, Dreef 1, 3220 Holsbeek (sociale.dienst@ocmw.holsbeek.be). Dit kan ook rechtstreeks bij mevrouw Sandra Cobbaert (afpraak vast te leggen op sandra.cobbaert@ocmw.holsbeek.be of 016/31.42.84). Als dit gesprek niet verder helpt, en men heeft

voldoende argumenten die aantonen dat men effectief niet mocht worden geschrapt, kan men deze zaak voorleggen aan de toezichthouder. Zie verder punt 6: verhaalrecht.

- Inschrijvingsbewijs

Bij inschrijving krijgt men een inschrijvingsbewijs met de volgende vermeldingen:

- de inschrijvingsdatum
- het inschrijvingsnummer
- de voorkeur: het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor de kandidaat-huurder zich wil inschrijven. Ook kan de kandidaat-huurder de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen
- de dagen en uren waarop de schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ter inzage ligt
- in voorkomend geval het verzoek van de kandidaat-huurder om zijn kandidatuur te laten bezorgen door de verhuurder aan de andere verhuurders die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn
- het verhaalrecht en de melding van het klachtrecht dat de kandidaat-huurder heeft
- de gevallen waarin de verhuurder tot schrapping uit het inschrijvingsregister overgaat
- de melding dat de verhuurder 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
- de melding dat als de kandidaat-huurder na de inschrijving een aanvraag tot gezinshereniging indient waarvoor er nog geen intentie was op het moment van inschrijving, hij de verhuurder daarvan op de hoogte moet brengen
- in voorkomend geval de melding van de verplichting, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 6° en 7°, van de Vlaamse Wooncode
- in voorkomend geval de contactgegevens van de organisaties belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid
- de contactgegevens van de entiteit die bevoegd is inzake het toezicht
- de melding op welke wijze openbaarheid wordt gegeven aan het interne huurreglement

- Actualisatie van het inschrijvingsregister

Minstens elk oneven jaar dient het inschrijvingsregister voor de sociale huurwoningen geactualiseerd te worden om de wachtlijst up-to-date te houden.

Bij elke actualisatie dient de gezinssamenstelling nagekeken te worden en wordt de inkomensvoorwaarde gecontroleerd. Hiervoor wordt de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ) geraadpleegd. Deze informatie wordt opgenomen in de aan de kandidaat-huurder te versturen actualisatiebrief. De kandidaat-huurder kan ook zijn voorkeuren wijzigen. De kandidaat-huurder dient steeds verplicht te reageren binnen de gestelde termijn.

Een kandidaat-huurder die de inkomensgrens overschrijdt, zal gevraagd worden om recente inkomensgegevens te bezorgen. Reageert hij niet binnen de gestelde termijn of blijkt dat zijn huidig inkomen niet voldoet aan de inkomensgrens, dan dient deze kandidaat-huurder geschrapt te worden uit het inschrijvingsregister.

B. Toelatingsvoorwaarden

Als er een woning vrijkomt, moet men naast de inschrijvingsvoorwaarden (van toepassing op het moment van de inschrijving) ook voldoen aan de wettelijke toelatingsvoorwaarden die op het moment dat de woning vrijkomt van toepassing zijn. Enkel de referentiehuurder en zijn gehuwde, wettelijke of feitelijke partner die mee in de sociale huurwoning gaat wonen, moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

B.1. De toelatingsvoorwaarden

- Eigendomsvoorwaarde

Bij toelating moet men voldoen aan de eigendomsvoorwaarde zoals deze geldt bij inschrijving. In de gevallen waar een afwijking in de eigendomsvoorwaarde werd toegestaan bij de inschrijving (met uitzondering van de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet is toegelaten), moet de kandidaat-huurder binnen één jaar na de toewijzing wel voldoen aan de eigendomsvoorwaarde. De huurder kan het OCMW Holsbeek verzoeken de termijn van één jaar te verlengen, als hij daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren.

- Inkomensvoorwaarde

Ook bij toelating moet men voldoen aan de inkomensvoorwaarde. Bij de toelating wordt het inkomen van inkomstenjaar van het meest recent beschikbare aanslagbiljet in aanmerking genomen.

- Ter informatie: taalkennisvereiste als huurdersverplichting

De taalkennisvereiste is (in tegenstelling tot vroeger) geen toelatings- en toetredingsvoorwaarde, maar alleen nog een huurdersverplichting. OCMW Holsbeek zal bij toewijzing of toetreding nagaan of de kandidaat-huurder voldoet aan de basistaalvaardigheid, als dit bij inschrijving nog niet was. Als de kandidaat-huurder bij toewijzing of toetreding reeds voldoet aan de verplichting, is er geen verdere opvolging meer nodig in het kader van het sociaal huurbesluit. Zo niet, zal de kandidaat-huurder opnieuw geïnformeerd worden dat hij/zij na uiterlijk één jaar sociaal huren wel de basistaalvaardigheid Nederlands moet hebben en zal de kandidaat-huurder geïnformeerd worden dat hij/zij gratis lessen Nederlands kan volgen bij het Centrum voor Basiseducatie of bij het Centrum voor Volwassenenonderwijs.

B.2. Schrappen uit het inschrijvingsregister

Ook op het moment van (mogelijke) toewijzing kan men door OCMW Holsbeek geschrapt worden uit het inschrijvingsregister,

- als men niet (meer) voldoet aan de toelatingsvoorwaarden,
- als men een aangeboden woning aanvaardt
- als men twee maal een aangeboden woning weigert of niet reageert op een aanbod dat aan de woonwensen voldoet. OCMW Holsbeek geeft telkens minstens 15 kalenderdagen de tijd om te reageren en waarschuwt uitdrukkelijk dat men mogelijks geschrapt wordt.

Wie geschrapt werd uit het inschrijvingsregister en nog steeds of opnieuw voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, heeft altijd het recht om zich opnieuw in te schrijven en krijgt dan een nieuw inschrijvingsnummer.

B.3. Op 'wacht' zetten

Als men wordt uitgenodigd voor een vrijgekomen woning, dient men te reageren binnen de termijn die in de uitnodiging staat, zoniet kan men geschrapt worden uit het inschrijvingsregister.

Indien men op het ogenblik dat men wordt uitgenodigd nog niet kan verhuizen bijvoorbeeld omdat:

- de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden, en men er voor kiest om maar één keer te verhuizen,
- men voor de huidige huurwoning een contract van bepaalde duur heeft afgesloten, en men pas tegen het einde van dat contract wilt verhuizen,

kan men OCMW Holsbeek verzoeken om tijdelijk op 'wachten' geplaatst te worden. Dit betekent dat men niet wordt uitgenodigd voor een vrijkomende woning, totdat men OCMW Holsbeek verwittigt van het moment dat men toch wil verhuizen.

Let op: het is niet zeker dat er snel een andere woning kan worden aangeboden. Als men deze mogelijkheid wil gebruiken, overlegt men dit best vooraf met OCMW Holsbeek.

C. Toewijzingsregels

De toewijzing van de huurwoningen gebeurt door het Bijzonder Comité Sociale Dienst van OCMW Holsbeek, op basis van het hieronder vermelde toewijzingssysteem.

Bij de toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

- de rationele bezetting
- de absolute voorrangregels
- de optionele voorrangregels
- de chronologische volgorde van inschrijving in het inschrijvingsregister.

C.1. Rationele bezetting of de woninggrootte

OCMW Holsbeek geeft een invulling aan de rationele bezetting van de woning die aangepast is aan het eigen patrimonium, rekening houdende met het vooropgesteld aantal bewoners.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt niet alleen rekening gehouden met de kinderen die permanent in de woning wonen, maar ook met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor men het co-ouderschap of een omgangsrecht heeft. Sinds 5 december 2011 wordt het kind, dat niet gedomicilieerd is bij zijn ouder, maar er wel op regelmatige basis verblijft, ook meegerekend als persoon ten laste. Men heeft als kandidaat-huurder het recht om die extra ruimte niet op te eisen.

Als de gezinshereniging nog niet heeft plaats gevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan de gezinshereniging zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat- huurder een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling aangepast is, met in achtneming van de voorrangregels.

Een kandidaat-huurder, die zich heeft ingeschreven voor een woning, die niet voldoet aan de rationele bezetting, kan slechts een woning worden toegewezen voor zover:

- er geen andere kandidaten zijn met een aangepaste rationele bezetting
- zijn gezinssamenstelling de rationele bezetting het meeste benadert.

De toewijzing gebeurt op grond van de gezinssamenstelling en het woningtype, zoals hieronder weergegeven:

Type - Woning	Gelijkvloers / met verdiep	Aantal slaapkamers	Min. aantal personen bij inschrijving	Max. aantal personen bij inschrijving
Huizen				
Kortrijksebaan 98A – Holsbeek	Met verdiep	3	2	5
Kortrijksebaan 98B - Holsbeek	Met verdiep	2	1	4
Kortrijksebaan 98C - Holsbeek	Met verdiep	2	1	4
Kortrijksebaan 98D - Holsbeek	Met verdiep	3	2	5
Schaliëndak 19 - Holsbeek	Met verdiep	3	3	6
Schaliëndak 19A - Holsbeek	Met verdiep	3	2	5
Leuvensebaan 194 - Holsbeek	Met verdiep	3	2	5
St-Lambertusstraat 9 – Nieuwrode	Met verdiep	3	2	6
St-Lambertusstraat 7 – Nieuwrode	Gelijkvloers	1	1	2
St-Lambertusstraat 5 – Nieuwrode	Gelijkvloers	1	1	2
St-Lambertusstraat 3 – Nieuwrode	Met verdiep	3	2	6
St-Lambertusstraat 1 – Nieuwrode	Met verdiep	4	3	7
Losting 53 – Nieuwrode	Met verdiep	3	2	6
Losting 51 – Nieuwrode	Met verdiep	4	3	7
Losting 49 – Nieuwrode	Gelijkvloers	1	1	2
Appartementen				
Appelweg 20/00/01 – Nieuwrode	Gelijkvloers	2	1	4
Appelweg 20/00/02 – Nieuwrode	Gelijkvloers	2	1	4
Appelweg 20/01/01 – Nieuwrode	Met verdiep	2	1	4
Appelweg 20/01/02 – Nieuwrode	Met verdiep	1	1	2
Appelweg 20/01/03 – Nieuwrode	Met verdiep	2	1	4
Appelweg 20/01/04 – Nieuwrode	Met verdiep	2	1	4

De gelijkvloerse huizen en appartementen worden voorbehouden voor personen die moeilijk te been zijn en dit kunnen bewijzen aan de hand van een medisch attest.

De verhuurder dient verplicht af te wijken van de rationele bezetting als de sociale huurder woont in een onaangepaste woning die niet voldoet aan de normen zoals vermeld in artikel 5, §1, derde lid van de Vlaamse Wooncode en als er op korte termijn geen aanbod kan worden gedaan van een woning die voldoet aan de rationele bezetting. Bij deze afwijking worden de bovenvermelde normen van de Vlaamse Wooncode nageleefd.

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezetting als een huurder tijdelijk wordt geherhuisvest in het kader van renovatie- of aanpassingswerkzaamheden die noodzakelijk geacht worden voor de sociale huurwoning. Ook bij deze afwijking worden de bovenvermelde normen van de Vlaamse Wooncode nageleefd.

C.2. Absolute voorrangsregels

De absolute voorrangsregels dienen achtereenvolgens te worden toegepast: Het betreft achtereenvolgens volgende kandidaat-huurders:

- Kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden heeft een fysieke handicap of beperking. Deze kandidaat-huurder krijgt slechts voorrang als de beschikbare woning door de daarop gerichte investering specifiek aangepast is aan de huisvesting van een gezin waarvan één of meerdere leden getroffen zijn door een fysieke handicap of beperking.
- Kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.
- Kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een ADL-woning als de beschikbare woning een ADL-woning is.
- Kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van OCMW Holsbeek, die onaangepast woont (overbezette woning volgens normen zoals vermeld in artikel 5, §1, derde lid van de Vlaamse Wooncode).
- Kandidaat-huurder die verplicht moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning als een sociale huurwoning aangepast aan fysieke handicap niet langer bewoond wordt door een persoon die daar nood aan heeft of als een sociale assistentiewoning niet langer bewoond wordt door een 65-plusser.
- Een benadeelde kandidaat-huurder aan wie de toewijzing van een woning werd geweigerd.
- De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning en die moet geherhuisvest worden (overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3 en artikel 90, § 6, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode)
- De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting ten gevolge van een gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg, die wilt verhuizen naar een sociale huurwoning van OCMW Holsbeek die aan de rationele bezetting voldoet.
- De kandidaat-huurder van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden (zie art. 18, vierde lid) en die een woning werd toegewezen op grond van de huidige situatie. Op het moment van de gezinshereniging valt deze kandidaat-huurder onder deze voorrangsregel.
- De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, woont in een onroerend of roerend goed, dat door de wooninspecteur in een proces-verbaal werd vastgesteld als niet hoofdzakelijk bestemd voor wonen.
- De kandidaat-huurder moet zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-

verbaal inschrijven.

- De kandidaat-huurder die minstens zes maanden woont
 - in een woning die onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet
 - in een woning die ongeschikt werd verklaard overeenkomstig artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode voor zover die woning op het technisch verslag
 - ofwel minstens 3 gebreken categorie III onder de hoofdrubrieken “Omhulsel” of “Binnenstructuur” gescoord heeft
 - ofwel minstens 3 gebreken categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft .

Dit geldt ook voor kamers vermeld in het kamerdecreet.

De kandidaat-huurder moet zich ten laatste twee maanden na de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring inschrijven en op eer verklaren dat hij niet zelf verantwoordelijk is voor de vastgestelde gebreken.

Deze voorrang geldt niet wanneer het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven en/of wanneer de kandidaat-huurder de woning niet langer bewoont, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont.

- De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige is

Als de kandidaat-huurder op het moment van de kandidaatstelling al huurder van OCMW Holsbeek is of omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop van de sociale woning naar een sociale huurwoning van OCMW Holsbeek verhuist vanuit een andere sociale verhuurder, hoeft hij niet te voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

C.3. Lokale binding vastgelegd in lokaal toewijzingsreglement Holsbeek

Er wordt voorrang verleend aan die kandidaat huurder die bij het moment van toewijzing ofwel 10 jaar onafgebroken gewoond heeft in de gemeente Holsbeek ofwel reeds drie jaar woont in de gemeente Holsbeek. Beide voorwaarden krijgen een gelijk gewicht toebedeeld en geven hierdoor geen bijzondere voorrang aan de kandidaat huurders die tegelijkertijd aan beide voorwaarden voldoen.(aangepast in navolging van de goedkeuring van de Vlaamse Overheid van het Lokaal Toewijzingsreglement van de gemeente Holsbeek op 27/11/2011).

C.4. Volgorde van de inschrijving

De datum van inschrijving in het register bepaalt in laatste instantie de voorrang als verschillende kandidaten in aanmerking komen voor een toewijzing.

D. Individuele afwijkingen

In een beperkt aantal situaties kan OCMW Holsbeek van de toewijzingsregels afwijken en kan ze versneld toewijzen.

D.1. Versnelde toegang

Er kan een versnelde toewijzing aangevraagd worden voor volgende doelgroepen door volgende instanties:

- Daklozen: door het OCMW of het CAW
- Personen die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding van een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen, met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand: door erkende dienst begeleid zelfstandig wonen
- Personen die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding van een CAW op voorwaarde dat de jongere niet ouder is dan 21 jaar en niet valt onder de toepassing van het decreet vermeld onder 2: door het OCMW of het CAW
- Personen met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig wonen of gaan wonen: door

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

Een versnelde toewijzing kan alleen als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van de rationele bezetting.

OCMW Holsbeek kan deze toewijzing koppelen aan begeleidende maatregelen, die worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers (zie hierboven) of een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Deze begeleidende maatregelen worden aangeboden door de aanvragers of op hun initiatief, door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder in staat is om zelfstandig te wonen en in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Deze termijn kan verlengd worden.

OCMW Holsbeek kan het verzoek tot versnelde toewijzing weigeren als:

- de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen
- de begeleiding door de aanvragers of op hun initiatief, door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, niet gegarandeerd is
- er in het jaar van de aanvraag al 5% toewijzingen heeft gedaan op basis van de bovenvermelde mogelijkheden tot versnelde toewijzing
- de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een specifieke doelgroep van het gemeentelijk doelgroepenplan waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

D.2. Individuele afwijking: versnelde toegang

OCMW Holsbeek kan in bijzondere omstandigheden van sociale aard een individuele afwijking toestaan op de toewijzingsregels. Dit betekent dat er in individuele gevallen, op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard, kan afgeweken worden van de toewijzingsregels en een woning versneld kan worden toegewezen.

D.3. Toewijzing weigeren of enkel met bijkomende voorwaarden

- Toewijzing weigeren

OCMW Holsbeek kan in bepaalde situaties de toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder weigeren. Zo kan OCMW Holsbeek de toewijzing aan een ex- sociale huurder weigeren van wie het huurcontract werd opgezegd omwille van een ernstige tekortkoming zoals burenruzie, niet onderhouden van de woning of het niet betalen van de huur.

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

Als dat huurcontract was opgezegd wegens wanbetaling, is de weigering niet mogelijk als:

- de ex-huurder tot een collectieve schuldenregeling, budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een OCMW of een andere erkende instelling voor schuldbemiddeling is toegetreden
- als de ex-huurder ondertussen zijn schuld heeft betaald. In afwijking hiervan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden zijn afgelost.

- Toewijzing onder bijkomende voorwaarden

OCMW Holsbeek kan aan deze ex-sociale huurders bijkomende voorwaarden betreffende begeleiding opleggen. OCMW Holsbeek zal bovendien beoordelen of de begeleiding volstaat om bepaalde problemen in de toekomst te vermijden.

De beslissing tot deze weigering of bijkomende begeleidingsvoorwaarde wordt grondig gemotiveerd. OCMW Holsbeek bezorgt deze motivatie aangetekend aan de kandidaat- huurder binnen de 14 dagen na de beslissing van het bijzonder comite sociale dienst . In deze brief vermeldt het OCMW Holsbeek de

dienst waar men terecht kan als men het niet eens is met deze beslissing. Bij effectieve weigering, zal OCMW Holsbeek de huurder gedurende een periode van maximaal 1 jaar geen woning meer aanbieden.

E. De nodige documenten

Om de inschrijving en toewijzing correct te laten verlopen, moet OCMW Holsbeek een groot aantal documenten opvragen.

E.1. Gegevens die OCMW Holsbeek moet opvragen

OCMW Holsbeek is verplicht om bepaalde gegevens rechtstreeks op te vragen bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen. Bij inschrijving geeft de kandidaat-huurder dan ook de toestemming aan OCMW Holsbeek om de nodige verklaringen, attesten of gegevens op te vragen.

E.2. Gegevens die de kandidaat-huurder moet verstrekken

Gegevens die OCMW Holsbeek niet kan opvragen moet de woningzoekende zelf bezorgen zoals gegevens inzake het inkomen, kinderbijslag, invaliditeit, documenten die de hoogdringendheid dat men moet verhuizen kunnen aantonen, aantal kinderen met omgangsrecht, kennis Nederlandse taal, ...

E.3. Wet op de privacy

Gelet op de 'wet tot bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens' van 8 december 1992, heeft iedere kandidaat-huurder inzage in zijn persoonlijk dossier met mogelijkheid tot kostenloze wijziging van onjuiste gegevens, kostenloze verwijdering of het verbod op de aanwending te vragen van alle hem betreffende persoonsgegevens die gelet op het doel van de verwerking, onvolledig of niet ter zake dienend zijn, of die na verloop van de toegestane duur zijn bewaard.

Verwerking van persoonsgegevens

De privacyverklaring van het OCMW-bestuur van Holsbeek is van toepassing. Dit vindt u ook terug op de website van de Gemeente Holsbeek : <https://www.holsbeek.be/privacyverklaring>
Deze tekst wordt hier ook bijgevoegd en ondertekend voor ontvangst op / / (voor de laatste versie, raadpleeg de website)

F. Verhaalrecht

De persoon die zich wil inschrijven, of de kandidaat-huurder, kan op straffe van onontvankelijkheid, een verhaal indienen bij de toezichthouder in de volgende gevallen:

- hij acht zich benadeeld door een beslissing van de verhuurder: Er geldt een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat- huurder, bedraagt de termijn van een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen.
- hij krijgt geen formele beslissing binnen een termijn van twee maanden nadat hij een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden of om een versnelde toewijzing te krijgen: de termijn om verhaal in te dienen bedraagt zes maanden na het verstrijken van de vermelde termijn van twee maanden.

De beoordeling dient steeds met een aangetekende en gemotiveerde brief gevraagd te worden aan de

toezichthoudende overheid:

Agentschap Wonen Vlaanderen Afdeling Toezicht
Havenlaan 88 bus 22
1000 BRUSSEL
Tel: 02 553 22 00
E-mail: toezicht.wonen@vlaanderen.be

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

De huurder kan in geval van opzegging van de tijdelijke huurovereenkomst, OCMW Holsbeek verzoeken om de opzegging in te trekken wegens redenen die te maken hebben met woonbehoefte. Als OCMW Holsbeek niet ingaat op het verzoek, kan de huurder verhaal indienen bij de toezichthouder. Dit verhaalrecht wordt uitgebreid toegelicht in het hoofdstuk "H.3. Huurcontracten bepaalde duur (ondertekend vanaf 1 maart 2017) – VERHAALRECHT".

G. Bijlage deel 1

Inkomensgrenzen

Inkomensgrenzen van 01/01/2020 tot 31/12/2020

- Alleenstaande zonder personen ten laste: € 25.317
- Alleenstaande met een handicap: € 27.438
- Alle anderen: € 37.974
Verhoogd met € 2.123 per persoon ten laste

Elk jaar worden deze inkomensgrenzen op 1 januari aangepast. Onder een persoon ten laste wordt verstaan:

- Het kind dat op de referentiedatum gedomicilieerd is op het adres van de kandidaat- huurder, dat ofwel
 - jonger is dan 18 jaar of er wordt kinderbijslag of een wezentoelage voor uitbetaald
 - Het wordt door de minister op voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwd.
- Het kind van de referentiepersoon dat op de referentiedatum niet gedomicilieerd is bij de referentiepersoon maar dat er op regelmatige basis verblijft en voldoet aan een van de volgende voorwaarden:
 - jonger is dan 18 jaar of er wordt kinderbijslag of een wezentoelage voor uitbetaald
 - Het wordt door de minister op voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwd
- Kandidaat-huurder of gezinslid, erkend als ernstig gehandicapt

DEEL 2: VOOR DE HUURDER

A. Wie zijn de huurders?

Het OCMW Holsbeek maakt een onderscheid tussen de huurders en de bijwoners. Hieronder vindt men de definitie en de verplichtingen van beide groepen.

A.1. De huurder

Bij de aanvang van de huurovereenkomst zal aan de referentiehurder en de persoon die met hem gehuwd is of wettelijk samenwoont of die zijn feitelijke partner is worden gevraagd de huurovereenkomst te ondertekenen. Deze huurders dienen te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Zij hebben persoonlijk woonrecht.

Een echtgenoot of wettelijk samenwonende partner die na start van de huurovereenkomst wilt toetreden, moet samen met de referentiehurder voldoen aan alle toelatingsvoorwaarden, anders kan de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner niet toetreden en geen huurder worden.

Indien de feitelijke partner bij de referentiehurder komt inwonen na de start van de huurovereenkomst, moet deze na één jaar duurzame samenwoning samen met de referentiehurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Is er niet voldaan, moet deze feitelijke partner de huurwoning verlaten en kan deze geen huurder worden.

A.2. De bijwoners

Alle andere personen dan de hierboven beschreven personen, zijn bijwoners. Zij kunnen tijdelijk of duurzaam in de sociale huurwoning wonen. Bijwoners moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden en hebben geen persoonlijk woonrecht.

De inkomsten van de bijwoners tellen mee voor de huurprijsberekening, met uitzondering van de minderjarige bijwoners, meerderjarige kinderen die nog kinderbijslag genieten of van personen die de sociale huurwoning niet op een duurzame wijze bewonen.

A.3. Melding van tijdelijke bijwoning

Het betreft hier alleen personen die tijdelijk hun hoofdverblijfplaats of domicilie vestigen in de woning en die dus niet de intentie (kunnen) hebben om duurzaam in de sociale woning te verblijven. Het gaat hier bv. om een asielzoeker waarvoor er nog geen uitsluit is over de vraag of hij/zij een verblijfsvergunning zal krijgen of over een ouder die tijdelijk zijn zoon of dochter opvangt die relatieproblemen heeft of uit huis gezet is. In samenspraak met OCMW Holsbeek wordt de termijn van de tijdelijkheid afgesproken.

Als de persoon slechts logeert bij de sociale huurder (bv. een kennis uit het buitenland die een maand komt logeren), moet de huurder dat niet melden aan de verhuurder.

B. Huurdersverplichtingen

De huurder heeft volgende verplichtingen:

- De woning te betrekken, en er zijn hoofdverblijfplaats en domicilie te hebben,
- Iedere gezinswijziging binnen de maand schriftelijk mee te delen, zowel in geval van duurzame bijwoning als in geval van tijdelijke bijwoning. De woning mag door bijwoning niet onaangepast worden,
- Samen met toetredende partner voldoen aan de toetredingsvoorwaarden. Bij gehuwden en wettelijk samenwonenden wordt dit onmiddellijk afgetoetst, bij feitelijke samenwonenden na één jaar bijwoning,
- Elementen huurprijsberekening meedelen als het OCMW Holsbeek hierom verzoekt,
- De woning zo te bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en geen hinder ontstaat

- voor buren en naaste omgeving,
- Indien van toepassing: het naleven van de afspraken opgenomen in de begeleidingsovereenkomst,
- Instemmen met een tijdelijke of definitieve herhuisvesting:
 - wanneer renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk worden geacht of bij verkoop van de sociale huurwoning
 - als de huurder een onaangepaste woning bewoont
 - als een specifieke woning (ADL-woning, sociaal assistentiewoning of woning aangepast aan fysieke beperking of handicap) niet meer noodzakelijk is,
- Instemmen naar een meer passende zorgvoorziening (sociale assistentiewoning),
- Indien men een sociale assistentiewoning bewoont: afspraken in zorg- en dienstverleningsovereenkomst nakomen,
- Voldoen aan de taalkennisverplichting: dit wordt hieronder in een apart puntje verder toegelicht

Taalkennisvereiste

Sinds 1 november 2017 is de taalkennisvereiste een huurdersverplichting. Meer bepaald moet de sociale huurder één jaar nadat hij/zij huurder is geworden, voldoen aan de basistaalvaardigheid Nederlands (= niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen). Dit zal gecontroleerd worden door OCMW Holsbeek via de Kruispuntbank Inburgering.

De huurder kan dit ook ==bewijzen met één van de volgende documenten:

- een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door instellingen waarin het Nederlands de onderwijstaal is, die wettelijk of decretaal erkend zijn in het vereiste niveau;
- een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een opleiding die gevolgd is aan een onderwijsinstelling die gefinancierd, georganiseerd of gesubsidieerd wordt door Nederland, met uitzondering van de opleidingen gevolgd aan een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius of Saba;
- een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een van de door de Vlaamse Regering bepaalde Nederlandstalige opleidingen in een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius, Saba, Aruba, Curaçao of Sint-Maarten of in Suriname;
- een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;
- het Certificaat Nederlands als Vreemde Taal van de Nederlandse Taalunie;
- een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de gewestelijke diensten voor beroepsopleiding en arbeidsbemiddeling;
- een taalcertificaat, afgegeven door het Selectiebureau van de Federale Overheid (SELOR) waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands;

Een (kandidaat-)huurder kan vrijgesteld zijn van de taalkennisverplichting ingeval van een verklaring van uitgeleerdheid of een bewijs dat de huurder door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap nooit een opleiding Nederlands tweede taal moet volgen. Een (kandidaat-) huurder kan ook vrijgesteld zijn als hij/zij met een medisch attest aantoont dat hij door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap de basistaalvaardigheid Nederlands nooit kan halen.

Een huurder kan uitstel krijgen om te voldoen aan de taalkennisverplichting als hij/zij om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen de opleiding Nederlands tweede taal nog niet kon starten of afronden of als er geen gepaste opleiding tijdig beschikbaar was. In geval van uitstel, zal de controle na één jaar opnieuw gebeuren.

Aan wie zich niet houdt aan zijn huurdersverplichtingen, kan een administratieve geldboete opgelegd worden door de toezichthouder. De toezichthouder zal in eerste instantie een ingebrekestelling versturen waarin de huurder wordt aangemaand om zijn verplichtingen binnen een bepaalde termijn na te komen. De administratieve geldboete kan enkel worden opgelegd indien de huurder verzuimt zijn verplichtingen na te komen binnen de door de toezichthouder opgelegde termijn, met uitzondering van het plegen van domiciliefraude en het veroorzaken van overlast: in die gevallen zal ook een administratieve geldboete kunnen worden opgelegd als de huurder de inbreuk inmiddels heeft beëindigd.

Als de toezichthouder een administratieve geldboete oplegt, brengt hij zowel de huurder als de verhuurder van deze beslissing op de hoogte met een aangetekende brief met ontvangstbewijs. De kennisgeving vermeldt het bedrag van de administratieve geldboete en, op straffe van nietigheid, de modaliteiten van de verzoekschriftprocedure om de boete te betwisten of een vermindering, kwijtschelding of uitstel te vragen. De huurder kan namelijk binnen een vervaltermijn van zestig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, met een gemotiveerd verzoekschrift de administratieve geldboete betwisten en om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete vragen. Na het verstrijken van die termijn is de beslissing definitief.

C. Verhuurdersverplichtingen

Het OCMW Holsbeek heeft als verhuurder volgende verplichtingen:

- bij het aangaan van de huurovereenkomst aan de huurder de te betalen huurprijs en een inschatting van de huurlasten mee te delen
- basisbegeleidingstaken uit te voeren
- het OCMW in te schakelen bij opzeg van de huurovereenkomst omwille van ernstige of blijvende tekortkoming aan de huurdersverplichtingen

D. De huurovereenkomst

Het OCMW Holsbeek gebruikt het model huurcontract, zoals dat is opgelegd door het Vlaamse Gewest.

D.1. Huurcontracten ondertekend voor 1 maart 2017

Huurcontracten ondertekend voor 1 maart 2017, zijn huurcontracten afgesloten voor onbepaalde duur (ook als het huurcontract pas ingaat na 1 maart 2017).

Referentiehuurders en/of hun gehuwde, wettelijke of feitelijke partner die reeds een huurcontract ondertekenden voor 1 maart 2017, kunnen na 1 maart 2017 opnieuw een huurovereenkomst van onbepaalde duur sluiten als de nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of in het kader van een renovatieproject naar een woning van een andere verhuurder.

D.2. Huurcontracten ondertekend vanaf 1 maart 2017

Huurcontracten ondertekend vanaf 1 maart 2017, hebben een duurtijd van negen jaar, desgevallend verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar.

Als een huurder die een tijdelijke huurovereenkomst sloot vanaf 1 maart 2017, een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van OCMW Holsbeek, zal de duur van de nieuwe huurovereenkomst berekend worden naargelang de periode waarin hij zit. Zit hij nog in de negenjarige periode, dan is de duurtijd tot het einde van die negenjarige periode, maar wel met een minimum van drie jaar. Als de huurder al in een verlengingsperiode van drie jaar zit, zal de duurtijd terug drie jaar zijn. Een huurder die dus in het achtste jaar moet verhuizen, of in het eerste jaar van een verlengde periode, zal een nieuwe overeenkomst sluiten die nog drie jaar zal gelden.

E. Huurwaarborgregeling

Voor betaling van de huurwaarborg zijn er 3 opties. Geblokkeerde rekening op naam van de huurder:

- Maximaal 2 maanden huur (huur is gelijk aan de basishuurprijs voor het gehuurde goed, dus niet de werkelijk te betalen huurprijs)
- Opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd

Bankwaarborg

- Maximaal 3 maanden huur (huur is gelijk aan de basishuurprijs voor het gehuurde goed, dus niet de werkelijk te betalen huurprijs)

- Bij de financiële instelling waar de huurder zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort. Zelfs als de huurder niet kredietwaardig is, kan de financiële instelling de waarborg niet weigeren.
- Garandeert een financiële instelling het totale bedrag van de waarborg bij het afsluiten van de huurovereenkomst.
- De huurder verbindt er zich toe om in maximaal drie jaar deze waarborg samen te stellen door maandelijkse afbetalingen.
- Pas rente van zodra de huurder de waarborg volledig heeft samengesteld

Een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen het OCMW Holsbeek en een financiële instelling

- maximaal 3 maanden huur (huur is gelijk aan de basishuurprijs voor het gehuurde goed, dus niet de werkelijk te betalen huurprijs)
- het OCMW Holsbeek moet een verzoek indienen bij de financiële instelling

In afwijking van de bovenstaande opties, kan OCMW Holsbeek instemmen met gespreide betaling in maandelijkse termijnen volgens voorwaarden die per dossier (afhankelijk van de persoonlijke financiële situatie van de nieuwe huurder) bekeken en gesteld zullen worden.

- Op geïndividualiseerde rekening van zodra waarborg volledig is samengesteld
- Vanaf dan intrest in hoofde van de huurder

F. Kosten en lasten ten laste van de huurder en de verhuurder.

§1. De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald :

1° de kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;

2° de kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;

3° de kosten verbonden aan :

a) het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal;

b) het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen- en containers;

c) het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;

d) ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;

e) het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

4° de door de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard;

5° de premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten, evenals de werkingskosten van de verhuurder betreffende het behandelen van schadedossiers;

6° de kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel- televisie- of radio-antenne;

7° de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;

8° elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van het in werking treden van dit besluit geen rekening kon worden gehouden.

De werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van de verhuisaanvragen van de huurder die niet vallen onder de toepassing van artikel 19, eerste lid, artikel 37bis, of artikel 37ter van het besluit van

de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, vallen ten laste van de huurder.

§ 2. De kosten en lasten welke ten laste van de verhuurder vallen, zijn deze verbonden aan de eigendom van de woning, zoals :

1° de kosten verbonden aan het berekenen en opvolgen van de maandelijkse voorafbetalingen en de jaarlijkse afrekening betreffende de kosten en lasten uit art. 1, § 1;

2° de kosten verbonden aan :

a) de aanleg van groenruimten;

b) grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals bijvoorbeeld het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen;

c) de aankoop, de installatie, het herstellen en het groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

3° de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het bezit van de woning.

§3. Als de verhuurder een onderhoudscontract heeft afgesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste valt van de huurder, aan hem worden doorgerekend.

§4. De aan de huurder aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten.

§5. Als de verhuurder de kosten of lasten, vermeld in artikel 1, § 1, moet verdelen onder meerdere huurders, gebeurt dit op de hierna vermelde wijze :

1° Voor de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 1°, wordt het verbruik per woningcomplex of per kostenplaats (als er individuele tellers per woning bestaan) bepaald aan de hand van de tellerstand. De kost van de huur, het onderhoud en het gebruik van de tellers wordt gelijk verdeeld over de woningen.

(als er enkel een collectieve teller staat met individuele meettoestellen in de woningen) verdeeld op basis van de opname van de individuele meterstand of op basis van de verdeelsleutel die wordt aanbevolen door de firma die de meters installeerde. De kostprijs van de huur, het onderhoud en de opname van de meettoestellen wordt gelijk verdeeld over het aantal woningen, evenals eventuele andere vaste kosten. (als er enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen) van water verdeeld volgens het aantal bewoners per woning. Het verbruik van gas, stookolie, elektriciteit en andere energie wordt gelijk of proportioneel op basis van de oppervlakte van de woningen verdeeld en dit naargelang de beslissing van de verhuurder.

2° De kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 2°, worden per woningcomplex gelijk verdeeld over het aantal woningen. Indien er enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen en het verbruik van de gemene delen niet kan worden vastgesteld, wordt de totale verbruikskost per woningcomplex verdeeld overeenkomstig de werkwijze vermeld in 1°.

3° De kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 3° en 4°, worden gelijk verdeeld over het aantal woningen waarvoor ze werden gemaakt.

4° Als de omnium brandverzekering, vermeld in artikel 1, § 1, 5°, betrekking heeft op meerdere woningen, verdeelt de verhuurder de kostprijs van de premie van de afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden gelijk over het aantal woningen, of volgens de sleutel die de verzekeraar aanbeveelt.

5° De kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 6°, worden gelijk verdeeld onder de huurders die van de antenne gebruik maken.

6° Als de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 7° en 8°, samenhangen met de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 1°, worden ze per woningcomplex verdeeld conform de verdeling van de desbetreffende verbruikspost. In de andere gevallen worden zij gelijk of proportioneel op basis van het aantal bewoners of de oppervlakte van de woningen verdeeld over het aantal woningen waarvoor de kosten werden gemaakt en dit naargelang de beslissing van de verhuurder.

§6. Elk jaar bezorgt het OCMW Holsbeek aan elke huurder per onderstaande uitgavenpost de totale kostprijs, de kostprijs specifiek voor de huurder, de gehanteerde verdeelsleutels, conform de gemotiveerde bestuursbeslissing die genomen werd.

Er worden geen voorafbetalingen gevraagd.

Dat overzicht omvat minimaal voor elke uitgavenpost :

1° de totale kostprijs die aan de huurders wordt toegewezen voor het afgelopen jaar, onderverdeeld

volgens de belangrijkste onderdelen;
2° de aan de huurder toe te wijzen kostprijs;
3° in voorkomend geval de reeds betaalde voorafbetaling en het nog te betalen saldo;
4° de voorafbetaling of afbetaling die het komende jaar zal worden aangerekend.

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

G. Onderbezettingsvergoeding (huurcontracten ondertekend voor 1 maart 2017)

De huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur (huurovereenkomst ondertekend voor 1 maart 2017) die onderbezet wonen, zullen in geval van onderbezetting een onderbezettingsvergoeding moeten betalen. Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal huurders, de minderjarige gezinsleden en de gemelde personen, groter is dan één.

De vergoeding bedraagt 25 euro (te indexeren cf. artikel 56 van het Kaderbesluit Sociale Huur) per slaapkamer die volgens de definitie van een onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt. Dat bedrag zal worden toegevoegd aan de maandelijkse reële huurprijs. -

Deze vergoeding kan pas door OCMW Holsbeek aangerekend worden, als de huurder tweemaal een valabel aanbod weigert. Het valabel aanbod van een andere sociale woning moet aan drie voorwaarden voldoen:

- De woning moet voldoen aan de bezettingsnormen zodat ze niet opnieuw onderbezet zou zijn. Dat kan een afwijking betekenen van de rationele bezetting zoals ingevuld door de verhuurder.
- De aangeboden woning moet liggen in dezelfde omgeving als de huidige woning, namelijk binnen een straal van vijf kilometer.
- De som van de aangepaste huurprijs en de huurlasten is niet hoger dan die van de huidige woning.

H. Het einde van de huurovereenkomst

H.1. Beëindiging door de huurder

De huurder kan het huurcontract op ieder moment beëindigen. De referentiehurder en zijn wettelijke of feitelijke partner dienen een opzegtermijn van drie maanden in acht te nemen, deze begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven. Er geldt een verkorte opzegtermijn van 1 maand bij opname in een woonzorgcentrum of in een woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning als bepaald door de Vlaamse Regering (VAPH).

De opzegging geldt enkel voor de huurder die de opzegbrief ondertekent, en niet voor de andere (oorspronkelijke of toegetreden) huurders. De overblijvende huurders blijven dan alleen verantwoordelijk voor de huurverplichtingen zoals het betalen van de huurprijs, en het vergoeden van de eventuele schade aan de woning. Als een opzeg wordt gegeven door alle huurders, dienen ook alle huurders de opzegbrief te ondertekenen.

Het is mogelijk dat wanneer één of enkele huurders vertrekken er schade aan de woning is of nog rekening moeten worden betaald. Alle huurders moeten hierover afspraken maken.

Als een huurder opzegt, zal het OCMW Holsbeek steeds de staat van de woning vergelijken met de intredende plaatsbeschrijving, en aan de huurders vragen eventuele schade te herstellen, of dit zelf (laten) doen en de kosten ervan verdelen over de blijvende en de vertrekkende huurders. Het OCMW Holsbeek zal tevens de eventuele schulden aftrekken van de huurwaarborg, en afspraken maken over de waarborg. De huurwaarborg blijft staan. De vertrekkende huurder kan deze niet opeisen, zonder dat er een (nieuwe) waarborg is gesteld, gelijk aan het oorspronkelijke bedrag, verhoogd met de intresten. Vinden de huurders en het OCMW Holsbeek geen gezamenlijke oplossing, dan wordt de situatie aan de

crederechter voorgelegd. Twijfelt men over de opzeg of de gevolgen, dan dient men contact op te nemen met het OCMW Holsbeek.

H.2. Beëindiging door het OCMW Holsbeek

Het OCMW Holsbeek zegt de huurovereenkomst op in de volgende gevallen:

1° als de referentiehurder en/of zijn gehuwde, wettelijke of feitelijke partner een woning (andere dan een woning die gelegen is in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is) of een perceel dat bestemd is voor woningbouw

- Gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft verworven
- Waarop men een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik verworven heeft
- Of die men volledig of gedeeltelijk in erfpacht, opstal of vruchtgebruik gegeven heeft

Als de verwerving kosteloos gebeurt, dient de woning of het vruchtgebruik, het recht van erfpacht of het recht van opstal ervan vervreemd te worden binnen het jaar na de verwerving. Voor een perceel bestemd voor woningbouw bedraagt deze termijn 5 jaar. Deze termijn kan verlengd worden op verzoek van de huurder. Gebeurt dit niet, dan wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van 6 maanden.

De huurder die reeds voor 1 januari 2020 een sociale huurwoning huurde en niet meer voldoet aan de eigendomsvoorwaarde door rechtsfeiten of rechtshandeling die plaatsvonden voor 1 januari 2020, moet geen actie ondernemen en wordt bijgevolg niet opgezegd.

2° als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder is van een vennootschap waarin hij of zijn gehuwde, wettelijke of feitelijke partner een woning of bouwgrond heeft ingebracht. De opzegtermijn bedraagt 6 maanden.

3° als de huurder ernstig of blijvend tekortkomt aan de huurdersverplichtingen. De opzegtermijn bedraagt 3 maanden.

Een uithuiszetting kan voorkomen worden door volgende maatregelen:

- de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding, waarbij een begeleidingsovereenkomst wordt gesloten
- als de huurder valt onder het toepassingsgebied van het Inburgeringsdecreet, hem doorverwijzen naar het onthaalbureau

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

De opzegtermijn bedraagt 3 maanden.

Als het OCMW Holsbeek de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening minder dan 16.200 EUR bedroeg, moet het OCMW Holsbeek aantonen dat er een beroep werd gedaan op de bemiddeling van de sociale dienst van het OCMW.

De opzegtermijn vangt aan op de 1ste dag van de maand die volgt op de maand waarin het OCMW Holsbeek met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven. Als het OCMW Holsbeek de overeenkomst opzegt, is dit van toepassing op alle huurders.

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

H.3. Huurcontracten bepaalde duur (ondertekend vanaf 1 maart 2017)

Vóór de afloop van de betreffende negenjarige dan wel driejarige periode moet OCMW Holsbeek nagaan of de huurder nog voldoet aan enerzijds een inkomensvoorwaarde en anderzijds de voorwaarden inzake bezettingsgraad. Als de huurder aan beide voorwaarden voldoet, wordt de huurovereenkomst met een termijn van drie jaar verlengd.

- **Inkomensvoorwaarde**

Bij afloop van de initiële negenjarige periode wordt het inkomen afgetoetst aan de toepasselijke inkomensgrens om na te gaan of de huurder nog tot de doelgroep van sociale huisvesting behoort. Als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders dat in aanmerking werd genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125 % of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen, neemt de huurovereenkomst een einde. OCMW Holsbeek betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst.

De duur van negen jaar wordt automatisch verlengd in de volgende gevallen (als ook voldaan is aan de bezettingsvoorwaarde) :

- als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders dat in aanmerking werd genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen minder dan 125 % bedraagt;
- éénmalig met drie jaar als er een huurder categorie C, in de woning verblijft maar alleen als de grens bereikt of overschreden wordt door het in rekening brengen van zijn/haar inkomen;
- telkens met drie jaar als een huurder categorie C, mantelzorg verleent aan of ontvangt van de referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner, maar alleen als de inkomensgrens bereikt of overschreden wordt door het in rekening brengen van het inkomen van de huurder categorie C.

De duur van negen jaar kan worden verlengd als de huurder categorie a) of b) de verhuurder verzoekt om de opzegging in te trekken. Dat kan in de volgende gevallen:

- de huurder toont aan dat het huidige inkomen van de huurders, berekend over drie opeenvolgende maanden en omgezet naar twaalf maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125% ligt;
- de huurder toont aan dat het pensioen werd aangevraagd of dat hij de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervaldag van de huurovereenkomst en dat hij ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt;
- de huurder is van oordeel dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoefte.

- **Bezettingsgraad**

Als een huurder een onderbezette woning betreft, dient hij in te gaan op het aanbod van een woning die aangepast is aan zijn/haar nieuwe gezinssamenstelling en die in dezelfde omgeving ligt. Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal huurders, de minderjarige gezinsleden en de gemelde personen, groter is dan één.

Van zodra er een woning vrijkomt die wel is aangepast aan de nieuwe gezinssamenstelling, die binnen een straal van 5 km rond de oorspronkelijke huurwoning ligt en waarvan de huurprijs en lasten gelijk of lager zijn, zal OCMW Holsbeek deze woning in eerste instantie aanbieden aan de huurder die een onderbezette woning betreft. De huurder mag slechts één valabel aanbod weigeren; weigert hij het volgende aanbod en bewoont hij tegen het einde van de huurovereenkomst nog steeds een onderbezette woning, zal zijn huurovereenkomst worden opgezegd.

OCMW Holsbeek betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst.

Als de huurder de woning niet onderbezet betreft, of OCMW Holsbeek heeft geen 2 valabele aanbiedingen gedaan, wordt de huurovereenkomst automatisch met een periode van drie jaar verlengd (als ook voldaan is aan de inkomensvoorwaarde). De weigering van een eerste valabel aanbod vervalt echter niet, dus als de twee weigeringen zich spreiden over verschillende huurovereenkomstperiodes, wordt de opzeg alsnog betekend na een tweede weigering.

- Verhaalrecht

De huurder kan de verhuurder verzoeken om de opzegging in te trekken wegens redenen die te maken hebben met woonbehoefte. Als OCMW Holsbeek niet ingaat op het verzoek, kan de huurder verhaal indienen bij de toezichthouder.

Procedure voor het indienen van het verzoekschrift door de huurder bij OCMW Holsbeek tot intrekking van de opzegging

- Om ontvankelijk te zijn, moet het verzoekschrift per aangetekende brief ingesteld worden binnen een vervaltijd van 60 dagen, te rekenen vanaf het ingaan van de opzeggingstermijn. De datum van afgifte op de post van het verzoekschrift geldt als datum van indiening van het verzoekschrift.
- De verhuurder moet een beslissing nemen en die per aangetekende brief verzenden binnen een termijn van 30 dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van het verzoekschrift. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending. Als de beslissing negatief is, vermeldt de brief op straffe van nietigheid de mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen de huurder een gemotiveerd beroep kan instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder.
- Als er geen beslissing is binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht ingewilligd te zijn en de opzegging zal dan ingetrokken worden. Dit is de best mogelijke rechtsbescherming voor de huurder in geval van stilzitten van de verhuurder.

Procedure voor het indienen van een beroepschrift door de huurder bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder om niet in te gaan op het verzoek tot intrekking van de opzegging.

- Om ontvankelijk te zijn, moet het gemotiveerd beroepschrift per aangetekende brief ingesteld worden binnen een termijn van 30 dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van de beslissing van de verhuurder. De datum van afgifte op de post van het beroepschrift geldt als datum van indiening van het beroepschrift.
- De opzeggingstermijn wordt opgeschort vanaf de datum van indiening van het beroep tot de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder die het beroep onontvankelijk of ontvankelijk maar ongegrond verklaart. De schorsing van de opzeggingstermijn is noodzakelijk omdat artikel 97bis van de Vlaamse Wooncode voorziet in een opzeggingstermijn van de huurovereenkomst van zes maanden. Na het afhandelen van het verzoek van de huurder bij de verhuurder, kunnen er al 60 dagen verstreken zijn. Vervolgens heeft de huurder terug 30 dagen de tijd om beroep bij de toezichthouder in te dienen. Dit betekent dat de helft van de voorziene opzeggingstermijn reeds verstreken is. Er is daarom geopteerd om bij een beroep bij de toezichthouder de opzeggingstermijn te schorsen.
- In het beroepschrift kan de huurder zijn motivering uitgebreid opnemen; hij kan ook vragen gehoord te worden. De huurder kan zich op de hoorzitting laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman, een huurdersbond of een vertrouwenspersoon. In geval van een vertegenwoordiging door een huurdersbond of vertrouwenspersoon is een schriftelijk mandaat van de huurder nodig. Hiermee wordt de rechtsbescherming van de huurder voldoende gegarandeerd. Omdat het organiseren van een hoorzitting meer tijd vraagt, wordt in dat geval de beslissingstermijn van de toezichthouder verlengd tot 60 dagen. De toezichthouder moet zijn beslissing per aangetekende brief gelijktijdig aan de huurder en de verhuurder verzenden binnen een termijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt), te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van het beroepschrift. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending. Om in geval van tijdelijke grote toestroom van beroepschriften of onvoorziene omstandigheden waar de toezichthouder mee te maken zou krijgen, een rechtsgeldige beslissing mogelijk te maken, wordt bepaald dat de toezichthouder eenmalig de termijn met 30 dagen kan verlengen. De beslissing om de termijn te verlengen moet gelijktijdig aan de huurder en de verhuurder verzonden worden binnen de oorspronkelijke beslissingstermijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt).

- Als de toezichthouder zijn beslissing niet verzendt binnen de vastgelegde termijn,
- wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd. Dit is de best mogelijke rechtsbescherming voor de huurder ingeval van stilzitten van de toezichthouder. Dit betekent uiteraard niet dat de toezichthouder niet moet trachten elk beroepschrift binnen de gestelde termijn te behandelen.

H.4. Van rechtswege ontbinding

De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden als de referentiehurder of zijn gehuwde, wettelijke of feitelijke partner als laatste huurder overlijdt. Ook als de referentiehurder of zijn gehuwde, wettelijke of feitelijke partner de woning verlaat zonder opzeg of wanneer het gezin intern muteert, wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden.

- De laatste huurder overlijdt

De ontbinding vindt plaats op de laatste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin het OCMW Holsbeek heeft vastgesteld dat de huurder overleden is.

Als er nog andere bewoners dan de huurder(s) overblijven, hebben zij het recht om de woning verder te betrekken tot de laatste dag van de zesde maand na het vernemen van het overlijden. Deze termijn is uitzonderlijk verlengbaar tot 5 jaar omwille van billijkheidsredenen. Er wordt een bezettingsovereenkomst afgesloten tussen het OCMW Holsbeek en de bewoner(s), waarin onder meer de vergoeding voor het bewonen, indexatie, waarborgregeling, enz. wordt vastgelegd.

Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden wegens het overlijden van de langstlevende huurder en er zijn geen andere bewoners meer, kan het OCMW Holsbeek de erfgenamen (ingeval zij bekend zijn) verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen voor de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden, met een minimum van 15 werkdagen vanaf het verzoek (termijn kan in onderling overleg verlengd worden). Als de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan het OCMW Holsbeek de woning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. De kosten voor opslag kunnen aan de erfgenamen aangerekend worden.

- De huurder vertrekt zonder opzeg, andere huurder blijft over

De ontbinding van rechtswege t.a.v. de vertrokken huurder vindt plaats op de eerste dag van de tweede maand nadat de feiten door de overblijvende huurder ter kennis worden gebracht. De verhuurder dient bij kennis van het nieuwe adres de huurder te verwittigen van de mogelijke ontbinding van de huurovereenkomst en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen een door het OCMW Holsbeek vastgestelde termijn, in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

- Het gezin muteert intern

De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden als de referentiehurder en zijn gehuwde, wettelijke of feitelijke partner naar een andere sociale huurwoning van het OCMW Holsbeek verhuizen, op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

H.5. Recht op bezichtiging

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of wanneer OCMW Holsbeek de sociale huurwoning verkoopt, moet de huurder toestaan dat kandidaat-huurders of kandidaat-kopers de woning komen bezichtigen en dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen. Het tijdstip van bezichtiging wordt samen met de huurder bepaald. Het recht op bezichtiging is beperkt tot twee keer drie uur per week.

I. Communicatie met het OCMW Holsbeek

Het OCMW Holsbeek is een sociale verhuurder en staat de huurder bij in zijn rechten en plichten. Wanneer de huurder een probleem ondervindt met het wonen in de toegewezen woning, wanneer de woning niet voldoet of men een vraag heeft over de huurovereenkomst, wendt men zich best direct tot

het OCMW Holsbeek.

Eén van de belangrijkste elementen in de huurderbegeleiding is het huisbezoek. De huurbegeleider kan de huurder regelmatig thuis bezoeken. Er wordt gekeken of het wonen in deze woning lukt, of er geen grote problemen zijn, en of de woning wordt onderhouden. Als er grote problemen opduiken, of problemen die niets met de woning of het huurcontract te maken hebben, wordt er samen gezocht naar een meer gespecialiseerde dienst.

Met klachten over de werking of de dienstverlening, kan men steeds het OCMW Holsbeek contacteren.

J. Bijlagen deel 2

J.1. Reglement van inwendige orde

1. Algemeen

- 1.1. Dit reglement van inwendige orde beschrijft alle verplichtingen die men strikt moet naleven om het samenleven vlot te laten verlopen. Het reglement van inwendige orde is een aanvulling van het huurcontract.
- 1.2. De huurder moet effectief in het gehuurde pand wonen en er zich domiciliëren.
- 1.3. De huurder moet de woongelegenheden gebruiken om er te wonen. Handels- of beroepsactiviteiten zijn verboden. Hij mag in geen geval de woongelegenheden onderverhuren aan familie of aan andere personen en moet het OCMW Holsbeek op de hoogte brengen van elke verandering in de gezinssamenstelling.
- 1.4. Wanneer de huurder zaken uit dit reglement van inwendige orde of uit het huurcontract niet naleeft, worden schadekosten aangerekend en/of worden bevoegde diensten ingeschakeld.

2. Gemeenschappelijke delen

- 2.1. De gemeenschappelijke delen zijn alle binnen- en of buitenruimten die men deelt met andere huurders: oprit, hall, gang, trap, traphal,... en worden door iedereen gebruikt.
- 2.2. In de gemeenschappelijke delen mag men niets stapelen. De gemeenschappelijke delen moet de huurder voor de brandveiligheid steeds vrij houden. Het OCMW Holsbeek is niet verantwoordelijk voor schade en/of het verdwijnen van achtergelaten bezittingen in de gemeenschappelijke delen.
- 2.3. Luidruchtig spelen mag niet in de gemeenschappelijke delen.
- 2.4. De oprit en het voetpad moet men altijd vrij houden. Men mag hier geen voorwerpen stapelen. Parkeren van auto's op het voetpad is verboden.
- 2.5. De huurder moet de brievenbus regelmatig ledigen.
- 2.6. In de gemeenschappelijke binnenruimten mag men niet roken noch sigarettenpeuken op de grond gooien.
- 2.7. De gemeenschappelijke delen worden onderhouden door de huurders. Als huurder respecteert men het poetswerk van elkaar. Als er echter voortdurende spanningen zijn tussen de bewoners over het poetswerk van de gemeenschappelijke delen, zal het OCMW een externe poetsdienst aanstellen, op kosten van alle mede-eigenaars ieder voor een gelijk deel. Dit wordt jaarlijks gefactureerd aan alle huurders, ieder voor een gelijk deel.
- 2.8. In de gemeenschappelijke ruimten staat een aparte teller op naam van het OCMW Holsbeek. Het elektriciteitsverbruik in de gemeenschappelijke delen wordt verdeeld onder alle huurders. Dit wordt jaarlijks gefactureerd aan alle huurders, ieder voor een gelijk deel.
- 2.9. Het is niet toegestaan om aanplakbrieven, uithangborden of reclame te hangen in de gemeenschappelijke delen. Men mag dit enkel met toestemming van het OCMW Holsbeek en enkel op de daartoe bestemde plaatsen.
- 2.10. De huurder respecteert de tuin: geen beschadiging of verwijdering van bomen, struiken en andere beplanting, tuinmeubilair, banken, tafels,...
- 2.11. Het is verboden om antennes of schotelantennes te bevestigen op zichtbare plaatsen, zoals o.a. terras of buitenmuur.

3. *Omgaan met buren*

- 3.1. Respecteer als huurder de eigenheid van de buren.
- 3.2. Hou rekening met de buren, respecteer elkaars rust en maak geen storend lawaai. Geluidsoverlast leidt tot stress en heeft vaak burenruzie tot gevolg. De politie kan in deze situaties optreden.
- 3.3. Het OCMW Holsbeek duldt geen vandalisme. Aangerichte schade zal aangerekend worden.
- 3.4. Het OCMW Holsbeek organiseert op vraag van één of meerdere huurders een bewonersvergadering, waarop men vragen kan stellen en voorstellen of klachten kan bespreken.

4. *Onderhoud en herstellingen (binnen)*

- 4.1. Op het einde van het huurcontract moet de huurder de woongelegenhed in dezelfde staat afleveren als beschreven in de plaatsbeschrijving.
- 4.2. De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van de woongelegenhed. De woongelegenhed moet in hygiënische en propere toestand zijn. Dit houdt in dat de huurder
 - de woning regelmatig moet poetsen (stof afnemen, stofzuigen, dweilen, gordijnen wassen, afwassen,...),
 - voor het onderhoud geen bijtende en/of schurende reinigingsmiddelen gebruikt,
 - geen afval, voorwerpen,... die leidingen kunnen verstopen in het toilet werpt,
 - geen schadelijke stoffen of vetten (frituurvet, kaarsvet,...) in de afvoeren giet,
 - de woning voldoende verwarmt en verlucht, dagelijks alle ruimten voldoende verlucht om vochtproblemen (schimmel, loskomende verf of bezetting,...) door damp te voorkomen, in het bijzonder de badkamer, keuken, wasplaats, slaapkamer,...,
 - de verwarmingsinstallatie tijdens de winter regelmatig gebruikt om de werking ervan te verzekeren,
 - muurvaste kasten, toestellen, deuren,... laat staan,
 - kleine lekken of mankementen zo snel mogelijk herstelt of laat herstellen,
 - herstellingen die onder de verantwoordelijkheid van het OCMW Holsbeek vallen zo snel mogelijk meldt om ergere schade te voorkomen,
 - eigen schade zo snel mogelijk opruimt en/of herstelt.
- 4.3. Muren of plafonds behangen is niet toegelaten. Schilderwerken mogen enkel met toestemming van het OCMW Holsbeek .
- 4.4. Voor elk verandering en/of aanpassing aan de woning moet de huurder eerst toestemming krijgen van het OCMW Holsbeek . Indien hij toch veranderingen en/of aanpassingen uitvoert zonder toestemming, zal het OCMW Holsbeek deze in de oorspronkelijke staat laten herstellen op kosten van de huurder.

5. *Onderhoud en herstellingen (buiten)*

- 5.1. De privatieve tuinen worden door de huurder zelf onderhouden.
- 5.2. De gemeenschappelijke tuinen en gemeenschappelijke buitenruimtes worden door het OCMW onderhouden. De kost voor het normale onderhoud van de tuinen en de gemeenschappelijke buiten ruimtes wordt jaarlijks afgerekend op basis van reële facturen elk appartement voor een gelijk deel.
- 5.3. De huurder mag geen afgedankte fietsen, brommers, auto's, elektrische apparaten, meubelen, niet gebruikte materialen en spullen, ... buiten laten staan. De verwijdering van deze voorwerpen door het OCMW Holsbeek gebeurt op kosten van de huurder binnen de 2 weken na schriftelijke verwittiging (dit kan per mail zijn).
- 5.4. Als bijlage /volgend punt j.2.vindt men een lijst van onderhoudswerken (binnen en buiten) en

herstellingen die voor de huurder of voor het OCMW Holsbeek zijn. Bij twijfel kan de huurder steeds contact opnemen met het OCMW Holsbeek.

6. Huisvuil

- 6.1. De huurder geeft zijn huisvuil bij elke vuilnis ophaalbeurt aan de huisvuilophaling mee en mag geen afval in de fietsenberging of buiten of in de gemeenschappelijke binnenruimtes stapelen. Het verwijderen ervan zal door het OCMW Holsbeek gebeuren op kosten van de huurder binnen de 2 weken na schriftelijke (kan per mail) verwittiging. De aangerekende kostprijs is 25 euro per keer dat het OCMW het huisvuil moet buitenzetten. De huisvuilophaling wordt geregeld door het gemeentelijk reglement.
- 6.2. De huurder die zich schuldig maakt aan slukstorten loopt niet enkel het risico van gerechtelijke vervolging, maar betaalt ook de kosten van het opruimen.

7. Veiligheid

- 7.1. Het OCMW Holsbeek sluit een brandverzekering (water –en stormschade inclusief) af die de aansprakelijkheid van de huurder dekt (afstand van verhaal). De inboedelverzekering (verzekering voor persoonlijke bezittingen zoals meubelen, toestellen, kledij,...) moet de huurder zelf afsluiten.
- 7.2. De huurder moet er alles aan doen om de brandveiligheid te verzekeren. De doorgang van vluchtwegen, nooduitgangen, trapzalen en trappen moeten steeds vrij gehouden worden. Barbecueën op de terrassen is niet toegestaan.
- 7.3. Ruimten waarin gasinstallaties en verwarmingstoestellen of –ketels staan moet de huurder goed verluchten. Voor de brandveiligheid mag hij niets in deze ruimten stapelen. De toegang tot de verwarmingsketel moet men steeds vrijhouden.
- 7.4. Met het oog op de veiligheid is het verboden :
 - elektrische leidingen bij te plaatsen;
 - aan gas- of stookolieleidingen te sleutelen;
 - verwarmingstoestellen en/of cv-ketels bij te plaatsen of te herstellen;
 - verluchttingsroosters dicht te maken;
 - elektriciteitsvoorzieningen te overbelasten;
 - vloeibare, gasachtige of andere vluchtige brandstoffen en/of giftige producten op te slaan;

8. Huisdieren

- 8.1. In appartementen:
 - In een appartement is het houden van een dier enkel toegestaan na schriftelijke toestemming bij beslissing van het bijzonder comité voor de sociale dienst. Dit na grondige bespreking met de dienst Welzijn en samenleven en desgevallend voorlegging van eventuele attesten (bijvoorbeeld blindengeleide honden). Deze huurappartementen zijn immers niet geschikt om honden of andere grotere dieren te houden omwille van hygiëne voor mens en dier (gemeenschappelijke delen, geen private tuin) en omwille van het welzijn van mens en dieren (weinig ruimte beschikbaar, stress voor dieren). Verschillende bewoners wonen hier dicht bij elkaar in vaak stresserende omstandigheden, zodat geblaf of andere ongemakken veroorzaakt door honden bijzonder risicovol is voor escalaties en spanningen tussen de bewoners.
- 8.2. In andere huurwoningen :
 - In andere huurwoningen is het houden van een huisdier toegelaten op voorwaarde dat dit vooraf wordt gemeld aan het OCMW Holsbeek en grondig besproken wordt met de dienst Welzijn en samenleven, en op voorwaarde dat de huurder de regels vermeld onder 8.3. tot 8.6. strikt naleeft.
 - Het houden van een dier dat niet gewoonlijk als huisdier beschouwd wordt, is enkel

toegestaan na schriftelijke toestemming bij beslissing van het bijzonder comité voor de sociale dienst.

- 8.3. Het huisdier mag geen enkel gevaar vormen voor de eigenaar, noch voor de burens of de omgeving.
- 8.4. Huisdieren mogen enkel gehouden worden in omstandigheden die voor mens en dier hygiënisch zijn.
- 8.5. Het huisdier mag geen hinder (lawaai, geur, agressie, ...) veroorzaken voor de burens.
- 8.6. Schade aangebracht door huisdieren moet de huurder zelf herstellen of betalen.
- 8.7. De toestemming tot het houden van een dier kan ingetrokken worden indien de huurder de regels vermeld in 8.3. tot 8.6. niet naleeft.
- 8.8. Elke huurder moet de huisdieren van de burens met respect behandelen.

9. Parkeren

- 9.1. Auto's mogen enkel op de daartoe bestemde plaatsen geparkeerd worden.
- 9.2. Het is niet toegelaten om auto's te wassen op de parkings.
- 9.3. Auto's die niet meer regelmatig gebruikt worden of niet meer reglementair ingeschreven zijn, moeten verwijderd worden op kosten van de huurder/eigenaar van de woning. Indien de huurder hiertoe in gebreke blijft, na 14 dagen na schriftelijk verzoek van de verhuurder, wordt het voertuig op initiatief van de verhuurder weggetakeld op kosten van de huurder. De factuur wordt aan de huurder toegestuurd ter betaling. Hij gaat hiermee akkoord door ondertekening van dit document.

10. Klachten/ problemen

- 10.1. De huurder die een klacht heeft in verband met gebreken aan de woningen of herstellingen, neemt altijd eerst contact op met het OCMW Holsbeek.
- 10.2. Indien de huurder een probleem heeft i.v.m. de betaling van huur, het onderhoud van de woning, een herstelling, het samenleven met burens, ... kortom i.v.m. iets wat te maken heeft met huren en wonen, neemt hij zo snel mogelijk contact op met het OCMW Holsbeek.

11. Huisbezoek

- 11.1. Het OCMW Holsbeek heeft het recht de woning te bezoeken en te controleren of het gebruik van de woning overeenstemt met de huurverplichtingen. Dit gaat jaarlijks door.
- 11.2. Het bezoek wordt steeds een week op voorhand aangekondigd. Het OCMW Holsbeek kan gerechtelijke stappen ondernemen indien de huurder dit huisbezoek niet toelaat en/of men de huurdersverplichtingen niet nakomt.

J.2. Onderhoud van de woning

J.3. Volgend schema biedt de huurder een overzicht van wie welke onderhoudskosten draagt. Deze lijst werd op grond van de wet, rechtspraak en gebruiken opgesteld.

	Huurder	Verhuurder
1. Bad	onderhouden (ledigen en reinigen na gebruik, watersporen vermijden, geen producten gebruiken die het email verwijderen)	- herstellen - vervangen indien versleten
2. Balkons	onderhouden o.m. éénbalkonstaaf vervangen	- onderhouden (als deel van de ruwbouw) en herstellen - de veiligheidsinstallaties aan de buitenzijde die gevormd worden door de leuning onderhouden - verscheidene balkonstaven, verweerd - door ouderdom, vervangen
3. Water warmer, expansie vat	in goede staat onderhouden: - kranenwerk onderhouden - toezien op regelings - en afsluitingskranen	- onderhouden - herstellen o.m. de gevolgen van slijtage en roest - collectief expansievat onderhouden
4. Houtwerk	gewoon onderhoud: - plinten, vloerlijsten en deurstijlen vastzetten - leidingen voor afvoer van condensatie in ramen en deuren vrijhouden	- gevolgen van gebrekkige uitvoering (constructiefout, minderwaardig materiaal) herstellen bijv.: - parketvloer die loskomt omdat hij slecht gelegd is - hout dat krom trekt door de slechte kwaliteit - plinten, vloerlijsten en deurstijlen herstellen en vervangen
5. Brievenbus	indien uitsluitend voor hem : - onderhouden - hengsels en sloten herstellen - sleutels vervangen bij verlies	plaatsen en voorzien van hengsels, sloten en sleutels
6. Kozijnen en raamwerk	- kozijnen en schoorsteentabletten onderhouden en herstellen - scheuren, schrammen en barsten bijwerken	schade herstellen door constructie - fouten, slecht materiaal en gebrekkige uitvoering
7. Scharnieren	- onderhouden - vastschroeven als ze loskomen - oliën	herstellen o.m. ten gevolge van slijtage
8. Stortbakken W.C.	- onderhouden (uitz. zie verhuurder) - vrijwaren tegen vorst - ketting en handvat herstellen en vervangen	- moeilijk bereikbare en inwendige delen onderhouden (bijv. vlotter) - lekken door ouderdom of constructiefouten herstellen
9. Sleutels	teruggeven op het einde van de huur	leveren in voldoende aantal

10. Nagels, schroeven, muurhaken	nagels en krammen verwijderen (bij einde huur) en de schade herstellen	
11. Vensters, ramen.	- ramen en vensters herstellen (kleine schade art.1754 BW) maar de huurder is niet verplicht ze te verven - gebroken of verloren gordijnroeden vervangen (kortom, iedere benodigdheid aangebracht door de verhuurder om gordijnen op te hangen en open te houden) - de vensters reinigen - sloten, spanjoletten en scharnieren onderhouden - gaten van nagels, ringschroeven, haken e.d. om rolgordijnen of gordijnen te plaatsen, dichten met stopverf - schade herstellen door niet regelmatig openen van ramen en/of verluchten	- buitenonderhoud - herstellen (grove schade)
12. Tegels	- vervangen indien slechts enkele werden gebroken - schade door abnormale schokken of belasting herstellen	- schade door materiaal waarvan tegels werden gemaakt herstellen - ernstige schade herstellen
13. Verhuis	schade veroorzaakt door verhuizers herstellen	
14. Ontsmetting	- besmettelijke ziekte - wandluizen of ander ongedierte	indien nodig door verborgen gebreken
15. Aflopen en riolering	ervoor zorgen dat ze niet verstopen	- onderhouden - herstellen
16. Elektrische installatie	- onderhouden en kleine schade herstellen - niet behoorlijk werkende schakelaars en contactdozen - vervangen, zelfs bij normale slijtage - gesmolten smeltstoppen vervangen	- leveren in goede, bruikbare staat - versleten leidingen herstellen of vervangen, zeker indien defect niet zichtbaar - onvoldoende sterkte weerstand
17. Bepleistering	- schade door stoten, boringen herstellen; nagels, krammen en blokken wegnemen - schilderwerk en muurbekleding bijwerken en herstellen - tot op 1 meter hoogte	- schade door water insijpeling langs dak of dakgoot herstellen tenzij verergerd omdat de huurder de verhuurder niet tijdig waarschuwde slijtage - boven 1 meter hoogte

18. Gootstenen	• onderhouden met gepaste producten • sporen door achtergelaten vaatwerk e.d. wegwerken • de afvoerbuïs doorspoelen • verstoppingen verhelpen • rooster en faiencetegels die dienen als muurbekleding onderhouden	• herstellen, eventueel vervangen • afsplintering, breuken, schrammen, barsten, scherven • rooster en tegels vervangen
19. Gevels		buitengevel
20. Afsluitingen	• onderhouden en herstellen (kleine schade), ook de versieringen van de afsluiting	• vervangen • herstellen (grove schade)
21. Spiegel, spiegelruiten	• wassen en beschermen tegen waterdamp (keuken en badkamer) • afsplintering	slijtage van het verfoeliesel
22. Deurhengsel steun.	• onderhouden • smeren en reinigen • loskomen verhinderen (art.1754 BW)	vervangen
23. Opschriften, publiciteit, uithangbord	• verwijderen bij vertrek of indien dit niet mogelijk is de schade vergoeden • gevel en dak in oorspronkelijke staat herstellen	
24. Linoleum, vinyl	• scheuren, schrammen • sporen nagelaten door zware voorwerpen en naaldhakken • het schadebedrag zal steeds worden verminderd met een bedrag overeenstemmend met de normale slijtage	• gewone slijtage • vervangen
25. Poetsen	• kamers regelmatig schoonmaken • geen rommel of afval achterlaten • schade van bijtende of zuurhoudende • reinigingsproducten herstellen	
26. Bevloering	• vloerstenen en tegels vervangen wanneer er slechts enkele gebroken zijn • onderhouden met geschikte producten • onuitwisbare plekken vergoeden	schade herstellen over grotere oppervlakten

27. Schilderwerk A. Binnen	• in principe zijn schilderwerken afgeschreven na 9 jaar (de termijn kan langer of korter zijn naargelang het geval) • herstellen en gering onderhoud (schade door plaatsen van buizen, sanitaire apparaten; retouches aan het schilderwerk) • schilderwerk dat normaal schoon kan worden gehouden moet bij einde huur in propere staat worden achtergelaten • indien door schade veroorzaakt door de huurder het lokaal geheel of gedeeltelijk moet worden herschilderd, moet de huurder slechts tegemoet komen in de kosten evenredig met de tijd die de oude verflaag nog zou kunnen dienen en de normale duur die de nieuwe zou moeten hebben • wassen, retoucheren en, indien nodig, vetafzetting verwijderen • na 9 jaar mag de huurder het schilderwerk versleten, maar zindelijk achterlaten	• schade herstellen t.g.v. normaal verouderingsproces, beoordeeld in functie van het type gebouw en de kwaliteit van het schilderwerk • vernieuwing van de schilderwerken aan deuren, vensters, e.d.
B. Buiten		ten laste van de verhuurder
28. Plafonds	• wassen in keuken, badkamer en trappenhuis • herschilderen is niet verplicht tenzij: - de overeenkomst dat bepaalt - er schade is door abnormale gebruik (bijv. dampschade door slecht geventileerde keukens) • gaten van nagels en haken dichten en retoucheren	vernieuwen bij: • slijtage • barsten en scheuren • instorting • constructiefout
29. Septische putten	• regelmatig ledigen • ledigen bij einde huurovereenkomst	vernieuwen bij: • slijtage • barsten en scheuren • instorting • constructiefout

29. Loodgieterij en sanitaire apparaten	• schade herstellen door nalatigheid • kalksteenafzetting verwijderen • leidingen ledigen om ze tegen vorst te beschermen • ontkalkingsinstallatie onderhouden • oxidatie door achterlaten van bepaalde voorwerpen • email van badkuipen, wastafels en zitbaden onderhouden • lekken herstellen, kranen regelen, de verbindingen en scharnieren vervangen, de pakkingen van de kranen vernieuwen • verstopping van de afvoerbuizen verhelpen als dat een gevolg is van slecht onderhoud of onoordeelkundig gebruik	• vlotter van de stortbak • spiraalbus van de water verwarmers • versleten kranen vervangen • slijtage van sanitair • buizen e.d. vervangen die door slijtage of ouderdom niet meer functioneren
30. Deuren	• hele plank vervangen als er insnijdingen in werden gemaakt • schade door plaatsen van kleine grendels e.d. herstellen (art.1754 BW)	• schade herstellen • vervangen bij slijtage of ouderdom
31. Bloempotten	• schade aan vensterbanken door aangebrachte bloempotten herstellen • vensterbanken reinigen die door bloempotten worden bevuild	
32. Bekledingen (=hout, steen e.d.) die de muur bedekken	• onderhouden • door de huurder beschadigde delen vervangen • de beschadigingen herstellen door roerende voorwerpen weg te nemen die hij op de vloer had vastgemaakt	• schade herstellen bij onvakkundige plaatsing • gebruik van niet-gepast materiaal om ze vast te maken vervangen
33. Deurbellen		• volledig onderhouden d.w.z. snoeren, klepels, drukknoppen • batterijen, bijhorigheden van elektrische bellen vervangen • versleten buitenbel vervangen • klok- en muziekbellen onderhouden, de draden van het bewegingssysteem vervangen
34. Glasruiten	• gebroken ruiten vervangen behalve in geval van gebrekkige plaatsing, overmacht of toeval (hagel, daad van een derde) • de ruiten die bereikbaar zijn geregeld wassen • ontbrekende stopverf vervangen	

De brochure Ziezo biedt een handig overzicht van de huurders en verhuurdersverplichtingen https://www.provincieantwerpen.be/content/dam/provant/dese/economie/samenleven/ZieZo_2018_Web.pdf.

Deze brochure kan van deze website gedownload worden en is ook ter inzage in het OCMW.

J.4. Het modelhuurcontract

De kandidaat-huurder of iedere geïnteresseerde kan dit model op het OCMW Holsbeek aanvragen.

Het OCMW Holsbeek heeft het recht om het reglement van inwendige orde aan te vullen en/of te wijzigen. Elke aanvulling en/of wijziging wordt schriftelijk medegedeeld zowel aan de huurder als de Toezichthouder .

Door ondertekening van dit reglement van inwendige orde gaat men de verbintenis aan de voorschriften van dit reglement van inwendige orde strikt na te leven.

Opgemaakt in op in drie exemplaren waarvan elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

De huurder(s),

Namens het OCMW HOLSBEEK

	Ria Verstraelen	Hans Eyssen
	Algemeen Directeur	Burgemeester
		Voorzitter Vast Bureau