



Zitting van 25 april 2022

Aanwezig	Lore Michiels, Voorzitter Bert Moyaers, Burgemeester Mark Vanleeuw, Toon Durwael, Gert Vandersmissen, Sofie De Waele, Schepenen Bart Gruyters, toegevoegd schepen - voorzitter Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst Noel Vandenrijt, Lo Guypen, Guido Ector, Marijke Berden, Jimmy Graulus, Evi Appeltans, Wim Hayen, Danny Jamers, Tim Raskin, Johnny Franssen, Gunter De Ryck, Ludo Knaepen, Michel Laenen, Merja Stiers, Erwin Vanwetswinkel, Raadsleden Nathalie Creten, Waarnemend Algemeen Directeur
Verontschuldigd	Karolien Grosemans, Raadslid
Afwezig	

DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN**Bespreking aanpassing intern huurreglement IKB en aanpassing huuradministratie IKB.****Feiten en context**

Gelet op de gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (Vlaamse Codex Wonen van 2021);

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021);

Gelet op het besluit van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 24 april 2008 met betrekking tot goedkeuring van het intern huurreglement van de sociale huurappartementen, gelegen te 3540 Herk-de-Stad, Dokter Vanweddingenlaan 11-13-15; het besluit van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 26 april 2012 met betrekking tot de aanpassing van het intern huurreglement van het Inbreidingsgebied Kansarme Buurt (= IKB); het besluit van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 11 maart 2014 met betrekking tot de aanpassing van het intern huurreglement van het IKB; het besluit van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 11 april 2017 met betrekking tot de aanpassing van het intern huurreglement van het IKB;

Gelet op de digitale inspectie, uitgevoerd op 08/09/2021, door de Vlaamse overheid, Afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen-Vlaanderen;

Gelet op het inspectieverslag van de digitale inspectie dat deel uitmaakt van deze beslissing;

Gelet op de kennisname van het inspectieverslag op de zitting van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 14 februari 2022;

Inhoudelijke motivering

Gelet op het feit dat overeenkomstig het inspectieverslag in het intern huurreglement de wijze van actualiseren, de wijze waarop de bezichtiging in het kader van een woningaanbod wordt georganiseerd en de huurwaarborgregeling ontbreken;

Gelet op het feit dat overeenkomstig het inspectieverslag bepaalde documenten betreffende de huuradministratie (zijnde het inschrijvingsformulier, privacyverklaring, inschrijvingsbewijs, aanbodbrief + antwoordformulier, modelbrief bij schrapping) dienen aangepast te worden aan de geldende regelgeving;

Wettelijke motivering

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Beslissing:

Artikel 1.

Het intern huurreglement voor de 18 sociale huurappartementen in sociale residentie 't Vezerhuis, gelegen te 3540 Herk-de-Stad, Dokter Vanweddigenlaan 11-13-15, als volgt aan te passen en goed te keuren:

Het huren van een sociale woning: inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden en toewijzingsregels van het kaderbesluit sociale huur

Wie een sociale woning wenst te huren in sociale residentie 't Vezerhuis, gelegen te 3540 Herk-de-Stad, Dokter Vanweddigenlaan 11-13-15 moet aan bepaalde voorwaarden voldoen. Voor de toewijzing van deze woningen werden er regels vastgelegd. U vindt in deze tekst bondig en vereenvoudigd deze voorwaarden en regels zoals die door de Vlaamse Regering werden vastgelegd.

Inschrijvingsvoorwaarden

Meerderjarig zijn

De kandidaat-huurder moet minstens 18 jaar zijn op het ogenblik van de inschrijving of een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst.

Inkomensvoorwaarde

Om ingeschreven te kunnen worden, mag het gezinsinkomen van de kandidaat-huurder en zijn/haar echtgenoot of wettelijke of feitelijke partner die ook in de sociale woning wil wonen, in het referentiejaar een bepaald bedrag niet overschrijden:

25 850,00 EUR voor een alleenstaande zonder persoon ten laste

28 015,00 EUR voor een alleenstaande gehandicapte

38 773,00 EUR, vermeerderd met 2 167,00 EUR per persoon ten laste, voor anderen.

De vermelde bedragen gelden voor 2022 en worden jaarlijks geïndexeerd.

Als **persoon ten laste** worden beschouwd de als ernstig gehandicapt (+66 %) erkende gezinsleden, de kinderen jonger dan 18 jaar en de andere kinderen waarvoor kinderbijslag wordt uitbetaald. Het gaat hierbij om inwonende kinderen of kinderen die op regelmatige basis bij de ouder verblijven (via verklaring op eer: verblijf op regelmatige basis).

Het **inkomen** dat in aanmerking wordt genomen, is de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft (= referentiejaar):

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

Het inkomen wordt telkens geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat voorafgaat aan de toepassing.

Indien de kandidaat-huurder geen referentie-inkomen heeft, neemt de verhuurder het huidig inkomen in aanmerking.

Indien het inkomen van het referentiejaar te hoog was, maar de kandidaat kan aantonen dat zijn huidig inkomen onder de inkomensgrens ligt, kan men ingeschreven worden.

OPGELET:

Enkel de inkomsten van de kandidaat-huurder en zijn/haar echtgenoot, wettelijke of feitelijke partner worden in aanmerking genomen om na te gaan of het gezin voldoet aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. De inkomsten van andere bijwoners (kinderen, broers/zussen, ouders, andere familieleden en derden) worden niet in aanmerking genomen voor de toetsing aan de voorwaarden. Deze gezinsleden zullen geen persoonlijk woonrecht hebben.

Eigendomsvoorwaarde

De kandidaat-huurder kan maar worden ingeschreven in het register der kandidaat-huurders als hij alsook zijn gezinsleden (die in de sociale woning zullen gaan wonen), geen woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben in binnen- of buitenland.

De kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden mag eveneens geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij of één van zijn gezinsleden een woning of een bouwgrond, heeft ingebracht.

Men kan wel worden ingeschreven met eigendom in de volgende gevallen:

*Wanneer het gaat om een woning, gelegen in het Vlaams Gewest:

- die bewoond is door de kandidaat-huurder en gelegen is binnen een vastgesteld onteigeningsplan
- die maximaal 2 maanden voor inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard werd en moet ontruimd worden en door de kandidaat-huurder bewoond werd op het moment van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring
- die onaangepast is en bewoond wordt door een kandidaat-huurder met een fysieke handicap
- die bewoond wordt door een kandidaat-huurder met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning
- die gelegen is in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is
- waarover de kandidaat-huurder het beheer over zijn woning verloren heeft ten gevolge van een faillietverklaring
- die ontruimd moet worden omwille van sociale huisvestingsdoeleinden.

*Wanneer men de woning of de bouwgrond kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven (bv.schenking of erfenis). De huurder moet in dit geval uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning of toetreding tot de huurovereenkomst.

*Wanneer men samen met de partner een woning of bouwgrond gedeeltelijk in volle eigendom heeft in de huwelijksgemeenschap, maar men overweegt de relatie te beëindigen. De kandidaat-huurder dient dan wel bij de inschrijving aan te tonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is. Dit kan aan de hand van stavingsstukken waaruit dit blijkt, een bewijs van ingeleide echtscheiding of een aparte domicilie.

Bij de toewijzing van een woning of toetreding tot de huurovereenkomst is de eigendomsvoorwaarde strenger. Dan moet er een vordering tot echtscheiding zijn ingesteld, tenzij er gegronde redenen zijn om de vordering tot echtscheiding nog niet te hebben ingesteld of als er een vermoeden van afwezigheid is vastgesteld. De huurder moet in dit geval uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning of toetreding tot de huurovereenkomst.

Inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister

De kandidaat-huurder dient ingeschreven te zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingen- register, in voorkomend geval ook op een referentieadres. Niet-erkende asielzoekers kunnen niet worden ingeschreven. Een inschrijving in het wachtregister volstaat niet.

De **inschrijving** gebeurt op de dienst huisvesting van het OCMW van Herk-de-Stad tijdens de openingsuren, zijnde maandag van 14 tot 18.30 uur en van dinsdag tot en met vrijdag van 9 tot 11.30 uur. Het inschrijvingsformulier kan ook telefonisch of schriftelijk aangevraagd worden. Men ontvangt dan een **inschrijvingsformulier** en een samenvatting van de reglementering. Op het inschrijvingsformulier dient men de gevraagde persoonlijke gegevens te vermelden en kan men aanduiden welke soort woning men wenst. Bij de inschrijving meldt de persoon die zich wil inschrijven, wie als toekomstig referentiehurder wordt aangeduid. Het inschrijvingsformulier moet men binnen de 14-dagen, ingevuld en ondertekend terugsturen of terugbrengen. Indien men voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden wordt men ingeschreven in het inschrijvingsregister van de kandidaat-huurders, ook wel wachtlijst genoemd. Men ontvangt bij de inschrijving een **inschrijvingsbewijs**.

Een eventuele **uitbreiding** van de kandidatuur naar een ander soort woning kan naderhand altijd. Men wordt dan op datum van kennisgeving van de uitbreiding genoteerd voor die andere soort woning.

Ingeval men wenst, heeft men de mogelijkheid om de kandidatuur door het OCMW te laten bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in de gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn.

Taalkennisvereiste

De taalkennisverplichting is alleen een huurdersverplichting. Het is geen inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde. Overeenkomstig de sociale huurwet moet door het OCMW bij de inschrijving al nagegaan worden of de kandidaat-huurder voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands. Dit is het niveau Nederlands dat overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

Indien de kandidaat-huurder bij de inschrijving hieraan niet voldoet, wordt de kandidaat-huurder expliciet geïnformeerd dat hij na één jaar sociaal huren wel moet voldoen aan de basistaalvaardigheid Nederlands. Het OCMW informeert de kandidaat-huurder zowel mondeling als schriftelijk. Bij de inschrijving worden de contactgegevens meegegeven aan de kandidaat-huurder van het agentschap Integratie en Inburgering. Ook het inschrijvingsbewijs vermeldt de contactgegevens van het agentschap Integratie en Inburgering.

Keuzebeperking type, ligging en maximale huurprijs van een sociaal huurappartement

De kandidaat-huurder kan het type en de ligging van het sociaal huurappartement aangeven waarvoor hij zich wenst in te schrijven. In samenhang hiermee kan men de maximale huurprijs opgeven die men wenst te betalen.

De voorkeur van de kandidaat-huurder met betrekking tot het type en de ligging van de appartementen waarvoor men zich wil inschrijven, mag niet leiden tot een beperkte keuze. De verhuurder weigert die voorkeur als deze een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt.

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

Deze redenen zijn: een wijziging in de gezinssamenstelling die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft of een wijziging van de situatie die een invloed heeft op de toepassingsregels vermeld in artikel 19 en 20 van het kaderbesluit sociale huur en in voorkomend geval door toepassing van de voorrangsregels voortvloeiende uit artikel 27, 28 en 29 van voornoemd besluit.

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

- als slechts één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden van deze kandidaat;
- als verschillende kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehurder het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. Zijn wettelijke of feitelijke partner krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister, en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven. De andere kandidaat-huurders worden opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer.

Schrapping uit het inschrijvingsregister

De wet geeft een opsomming van de gevallen waarin het OCMW van Herk-de-Stad **verplicht wordt** een kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister te schrappen (artikel 12).

Men wordt geschrapt van de wachtlijst als:

- een appartement werd toegewezen en de kandidaat-huurder heeft het appartement aanvaard
- bij een aanbod van een woning blijkt dat men niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou gegeven hebben tot de toewijzing van de woning
- indien blijkt dat de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven
- indien blijkt dat men niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden bij de actualisatie*
- men tweemaal een woning weigert of tweemaal niet reageert als een woning wordt aangeboden die aan de keuze beantwoordt qua ligging, type en maximale huurprijs, rekening houdend met in de wet gestelde termijn

- als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de verhuurder bij de actualisering van het register
- een brief onbestelbaar terugkeert bij een aanbod van een woning of tijdens de actualisatie en dit enkel als het OCMW van Herk-de-Stad de briefwisseling verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister is vermeld tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft verzocht de briefwisseling naar een ander adres te sturen
- men daar zelf schriftelijk om vraagt.

De actualisatie van het inschrijvingsregister

Het inschrijvingsregister wordt minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven nog voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 2° (Besluit Vlaamse Codex Wonen), behalve als die controle werd uitgevoerd na 1 januari van het vorige kalenderjaar.

Het OCMW maakt gebruik van de klassieke werkwijze voor het actualiseren van het inschrijvingsregister: Kandidaat-huurders bedoeld in artikel 6.6 (Besluit Vlaamse Codex Wonen) worden aangeschreven met de vraag om de kandidatuur te bevestigen en nieuwe gegevens te bezorgen. Wie binnen de wettelijke gestelde termijnen niet reageert op deze vraag, de herinneringsbrief of niet meer voldoet aan de voorwaarden, wordt geschrapt. De datum van schrapping is de eerste dag na de termijn waarbinnen de kandidaat-huurder moest reageren op de herinneringsbrief of in het laatste geval de datum waarop de schriftelijke mededeling van schrapping wordt verstuurd.

Aanbod uitstellen: wanneer kan een kandidaat-huurder een toewijzing uitstellen?

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat het verzoek in aanmerking wordt genomen als een weigering van een aanbod. De kandidaat-huurder dient dit schriftelijk, gemotiveerd en geattesteerd kenbaar te maken aan het OCMW.

Indien de kandidaat-huurder opnieuw in aanmerking wil komen voor een woning dient de kandidaat-huurder dit opnieuw schriftelijk, gemotiveerd en geattesteerd kenbaar te maken aan het OCMW.

Het OCMW van Herk-de-Stad beschouwt als gemotiveerde redenen onder andere: de kandidaat is gedetineerd of geïnterneerd, de kandidaat verblijft in een ziekenhuis of een paramedische instelling, de kandidaat neemt de zorg op voor één van de ouders, dit wil zeggen de kandidaat is de enige inwoner bij de zorgbehoevende, wiens hulpbehoefte wordt geattesteerd door een gemotiveerd attest van een geneesheer-specialist of die een attest van mantelzorgtoelage of een attest van de Vlaamse zorgverzekering kan voorleggen. De Raad voor Maatschappelijk Welzijn kan beslissen over andere gemotiveerde redenen.

Toelatingsvoorwaarden

Wanneer men aan beurt komt voor een woning dient het OCMW van Herk-de-Stad te controleren of men op dat moment voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. De wet bepaalt de voorwaarden waaraan de kandidaat-huurder dient te voldoen:

- Ingeschreven zijn in het **bevolkingsregister** of op een **referentieadres**
- **Ingeschreven** zijn op de wachtlijst en aan al **de inschrijvingsvoorwaarden** voldoen
- Voldoen aan de **inkomensvoorwaarde**
- Voldoen aan de **eigendomsvoorwaarde**. In geval men bij inschrijving eigendom mocht hebben, geldt de volgende regeling: uiterlijk 1 jaar na de toewijzing van de sociale woongelegenheden wordt het eigendom verkocht. Als de huurder gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om een termijn van een jaar te verlengen.

Net zoals bij de inschrijving gaat het OCMW bij de toewijzing van een sociaal huurappartement na of de kandidaat-huurder voldoet aan de taalkennisvereiste. Kandidaten die bij de inschrijving al beantwoorden aan de taalkennisvereiste moeten niet meer gecontroleerd worden.

Indien de kandidaat-huurder bij toewijzing hieraan niet voldoet, wordt de kandidaat-huurder nogmaals expliciet geïnformeerd dat hij na één jaar sociaal huren wel moet voldoen aan de basistaalvaardigheid Nederlands. Dit gebeurt zowel mondeling als schriftelijk.

De huurder die bij de inschrijving en de toewijzing niet voldeed aan basistaalvaardigheid Nederlands wordt door het OCMW opnieuw gecontroleerd één jaar nadat hij huurder is geworden. Indien de huurder op dat moment nog steeds niet voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands en er is geen vrijstelling of uitstelregeling, dan contacteert het OCMW de toezichthouder.

De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen tussen 25,00 en 5 000,00 EUR. Een geldboete kan enkel opgelegd worden na aanmaning en ingebrekestelling. Indien de toezichthouder een geldboete oplegt, dan bepaalt hij een nieuwe termijn waarbinnen de huurder zijn verplichting toch nog moet nakomen. Deze termijn bedraagt maximaal één jaar. De toezichthouder volgt het dossier verder op.

Wat indien men gehuwd is en zich toch alleen wenst in te schrijven?

Om bij de inschrijving en toewijzing te kunnen afwijken van de inkomens- en eigendomsvoorwaarde, dient de gehuwde kandidaat aan te tonen dat het huwelijk duurzaam ontwricht is. Een loutere intentieverklaring is daarvoor onvoldoende. Er dient voldaan te zijn aan één van onderstaande voorwaarden:

Bij de inschrijving dient men bewijsstukken voor te leggen waaruit blijkt dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is of men moet een aparte domicilie hebben. De echtscheiding moet niet ingeleid zijn.

Bij de toewijzing dient de echtscheiding minimaal ingeleid te zijn of moet men een gegronde reden hebben waarom de echtscheiding nog niet werd ingeleid of een vermoeden van afwezigheid.

Indien aan deze voorwaarden niet voldaan is, moet het OCMW het gezamenlijke inkomen en de eventuele gezamenlijke onroerende eigendommen toetsen aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarde.

Toewijzingssysteem

Het OCMW van Herk-de-Stad opteert om het toewijzingssysteem te hanteren dat verplicht door de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt gebruikt voor de toewijzing van de 18 sociale huurappartementen in sociale residentie 't Vezerhuis, gelegen te 3540 Herk-de-Stad, Dokter Vanweddingenlaan 11-13-15. Dit systeem is gebaseerd op een toewijzing volgens de chronologische volgorde mits toepassing van een aantal verplichte en optionele toewijzingsregels.

Toewijzingsregels

Het sociaal kaderbesluit bepaalt dat de toewijzing van een sociale woonegelegenheid gebeurt door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de door hem aangestelden. Het Vast Bureau is aangesteld om de sociale huurappartementen in de sociale residentie 't Vezerhuis toe te wijzen.

De toewijzing van een vrijkomend sociaal huurappartement geschiedt op basis van een 'wachtlister per type appartement'. Op deze lijst komen slechts de kandidaat-huurders voor die een dergelijk type appartement bij de dienst huisvesting van het OCMW van Herk-de-Stad hebben aangevraagd.

Als het OCMW geen toewijzing moet doen in het kader van de herhuisvesting wegens renovatie of aanpak onderbezetting of op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard of op basis van het toewijzen aan een specifieke doelgroep, zal het OCMW de sociale huurappartementen toewijzen door achtereenvolgens rekening te houden met:

De voorkeur van de kandidaat-huurders.

De **rationele bezetting** van de woning. Bij het bepalen van de gezinsgrootte wordt rekening gehouden met geplaatste kinderen of kinderen waarvoor de huurder bezoekrecht heeft of co-ouderschap en die dus niet permanent inwonen.

De absolute voorrangsregels.

De optionele voorrangsregels.

De voorrangsregels in het kader van gemeentelijke toewijzingsreglementen. Er is geen gemeentelijk toewijzingsreglement.

De **chronologische volgorde** van de inschrijvingen.

Toepassing van de absolute voorrangsregels: de volgende kandidaat-huurders krijgen **achtereenvolgens** voorrang:

1. Een kandidaat-huurder met een fysieke handicap of beperking en dit voor specifiek aangepaste woningen.
2. Een kandidaat-huurder van een overbezette sociale huurwoning (cfr. art. 5 §1 derde lid van de Vlaamse Wooncode).
3. Een kandidaat-huurder van een aangepaste sociale huurwoning die verplicht wordt om te verhuizen omdat hij de aangepaste woning niet langer nodig heeft.
4. Een kandidaat-huurder die omwille van een beroepsprocedure in het gelijk werd gesteld.
5. Een kandidaat-huurder die moet herhuisvest worden wegens werken aan zijn woning voor sociale huisvestingsdoeleinden.
6. De huurder van een onaangepast sociaal huurappartement in sociale residentie 't Vezerhuis die wenst te verhuizen naar een aangepast sociaal huurappartement in sociale residentie 't Vezerhuis (bijvoorbeeld een te grote of te kleine woning, of onaangepast aan de fysieke toestand): hierbij geldt de inkomensvoorwaarde niet.
7. De kandidaat-huurder moet op het ogenblik van de inschrijving aan het OCMW van Herk-de-Stad meedelen als er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend af zal ingediend worden. De kandidaat-huurder wordt ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening gehouden wordt met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging. Een kandidaat-huurder waarbij op het moment van toewijzing een gemelde gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden. Er wordt hem een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast.
8. Bepaalde categorieën, opgesomd in de Vlaamse Wooncode, krijgen voorrang in hun gemeente. Dit geldt onder andere voor een kandidaat-huurder die sedert ten minste 6 maanden bewoner is van:
 - o een onroerend of roerend goed dat niet bestemd is voor wonen (na vaststelling door een wooninspecteur)
 - o een woning die in toepassing van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet onbewoonbaar werd verklaard en waarbij de ontruiming noodzakelijk is
 - o een woning die onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is of voorwerp was van een conformiteitsonderzoek met ofwel minstens 3 gebreken aan het omhulsel of de binnenstructuur (categorie 3) ofwel minstens 3 gebreken van categorie 4 en 60 strafpunten
 - o een woning die hij bewoonde op de datum waarop er een onteigeningsbesluit wordt getroffen voor deze woning.

Voor eenzelfde woning of verblijf kunnen deze voorrangsregels slechts éénmaal worden toegepast.
9. Een kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Toepassing van de optionele voorrangsregel:

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

Weigering

Het kaderbesluit sociale huur voorziet ook dat de toewijzing kan worden geweigerd aan de kandidaat-huurder die huurder van het OCMW is of geweest is en van wie de huurovereenkomst werd beëindigd omwille van ernstige of blijvende tekortkomingen met betrekking tot zijn verplichtingen, die de woning van de verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Een kandidaat-huurder die een eerste aanbod van een woning weigert, komt ten vroegste slechts na 3 maanden opnieuw in aanmerking voor een volgende toewijzing, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoekt om bepaalde appartementen toch aangeboden te krijgen.

Versnelde toewijzing omwille van bijzondere omstandigheden van sociale aard

Het kaderbesluit sociale huur voorziet de mogelijkheid voor de verhuurder om versneld een woning toe te wijzen in afwijking van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 21, gebaseerd op bijzondere omstandigheden van sociale aard. Gezien de lange wachttijden voor een sociaal huurappartement van het OCMW van Herk-de-Stad zal het OCMW van Herk-de-Stad van deze mogelijkheid tot versnelde toewijzing alleen gebruik maken, in het voorzien van een tijdelijke opvangmogelijkheid ingeval kandidaat-huurders slachtoffer zijn van **een brand of een natuurramp** waarbij de bewoonde woning onbewoonbaar geworden is en geen andere oplossing beschikbaar is.

Versnelde toewijzing voor een specifieke doelgroep

Het kaderbesluit sociale huur voorziet dat het OCMW, dat bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, ten behoeve van die dakloze een versnelde toewijzing van een woning kan vragen aan een verhuurder, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is.

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan ten behoeve van de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen: een dakloze of een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat centrum op voorwaarde dat de jongere niet ouder is dan 21 jaar en niet valt onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand.

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

De verhuurder kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de begeleidingstaken, aangeboden worden door de aanvragers of door en andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn.

De verhuurder kan het verzoek alleen weigeren:

als de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen, als niet wordt voldaan aan de voorwaarde betreffende het aanbieden van andere begeleidende maatregelen, als de verhuurder in het jaar van de aanvraag al 5% toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, als in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen (artikel 28), de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4 % toewijzingen op jaarbasis is bepaald. Een versnelde toewijzing kan alleen als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

Wijze waarop de bezichtiging in het kader van een woningaanbod wordt georganiseerd

Het woningaanbod kan aan meerdere van de meest batig gerangschikte kandidaat-huurders tegelijk gedaan worden. In dat geval wordt het niet reageren of weigeren van het aanbod door een kandidaat-huurder uitsluitend in aanmerking genomen voor schrappingsgrond voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woongelegenheden aan de betrokken kandidaat-huurder. Als er meerdere kandidaat-huurders het aanbod aanvaarden, krijgt de eerst gerangschikte voorrang.

De kandidaat-huurder krijgt 15 kalenderdag, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, de tijd om te reageren op de toewijzingsbrief. Deze termijn wordt meegedeeld in de toewijzingsbrief. Tevens wordt erop gewezen in de toewijzingsbrief dat niet tijdig reageren wordt gelijkgesteld met een weigering van het aanbod.

De kandidaat-huurder wordt gewezen op de schrapping bij 2de weigering.

Bij weigering van een aangeboden woning of bij niet reageren op een aanbod, zal gedurende een periode van 3 maanden volgende op dit aanbod, geen nieuwe woning worden aangeboden, tenzij de kandidaat-huurder hierom wel uitdrukkelijk een verzoek indient.

De kandidaat-huurder heeft het recht om de aangeboden woning te bezichtigen. De zittende huurder staat toe dat de woning wordt bezichtigd tijdens de laatste 3 maanden van de huurovereenkomst. De kandidaat-huurder maakt zelf een afspraak met de zittende huurder om de woning te bezichtigen. Indien de woning leegstaat, kan een afspraak gemaakt worden met Bart Princen (013 78 09 54) van de dienst huisvesting van het OCMW om de woning te bezichtigen. Indien de kandidaat-huurder geen toegang krijgt tot de aangeboden of vergelijkbare woning, dan kan hij op basis van een plan van de woning, deze al dan niet aanvaarden. Een weigering omwille van het niet kunnen bezichtigen van de woning is gegrond en dus geoorloofd.

Het gemeentelijk toewijzingsreglement

Er is geen lokaal toewijzingsreglement in Herk-de-Stad.

Een gemeente of intergemeentelijk samenwerkingsverband kan, in overleg met de relevante huisvestings- en welzijnsactoren, een **specifiek toewijzingsreglement** opstellen. Dit moet onderbouwd worden met objectieve gegevens en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde.

Er mogen geen tegenstrijdigheden bestaan tussen het intern huurreglement en het gemeentelijk toewijzingsreglement. Het reglement kan (binnen duidelijk omschreven beperkingen) bepalingen bevatten betreffende de lokale binding van

de kandidaat-huurder met de gemeente, de woonbehoefte van specifieke doelgroepen in de gemeente, het bewaken of herstellen van de leefbaarheid in bepaalde wijken of wooncomplexen.

Invulling van de rationele bezetting

Sociale residentie 't Vezerhuis, gelegen te 3540 Herk-de-Stad, Dokter Vanweddingenlaan 11-13-15 telt 18 sociale huurappartementen. Bij de bezetting van deze appartementen wordt rekening gehouden met de samenstelling van het gezin van de huurder en met de fysieke toestand van de huurder en van allen die met hem de woning betrekken of zullen betrekken.

Factoren die de bezettingsgraad van een appartement bepalen, in functie van de samenstelling van het gezin.

De factoren die de bezettingsgraad van een appartement bepalen, in functie van de samenstelling van het gezin, zijn de grootte van het appartement alsook het aantal slaapkamers en de grootte van de slaapkamers. Onder gezinnen worden zowel éénouder als tweeoudergezinnen verstaan.

Bij het bepalen van de gezinsgrootte zal tevens rekening gehouden worden met de kinderen die geplaatst zijn, of waarvoor de kandidaat-huurder een bezoekrecht heeft of het co-ouderschap uitoefent, ook wanneer deze kinderen niet permanent in de woning verblijven. De kandidaat-huurder kan afzien van het in rekening nemen van co-ouderschapskinderen, mits de kandidaat-huurder daar zelf schriftelijk om verzoekt.

Factor die de rationele bezetting van een woning bepaalt, in functie van de fysieke toestand van de huurder en van allen die met hem de woning betrekken of zullen betrekken.

De drie gelijkvloerse appartementen (B1/B2/B3) zijn door de daarop gerichte investeringen specifiek aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke beperking.

De drie gelijkvloerse appartementen, zonder niveauverschil in de woning en voldoende deurbreedte (appartement B1/B2/B3) toe te wijzen aan een alleenstaande of een echtpaar waarvan de kandidaat-huurder of zijn partner een fysieke beperking heeft. De kandidaat-huurder of zijn partner dient een officieel attest van invaliditeit voor te leggen dat vermeldt dat de kandidaat-huurder een blijvende handicap heeft van minstens 66%, ofwel een verdienvermogen tot één derde of minder, ofwel een beperking van de zelfredzaamheid van ten minste 9 punten gemeten volgens de handleiding en de medische-sociale schaal die van toepassing zijn inzake tegemoetkomingen aan personen met een handicap.

Het appartement (B4) is door de daarop gerichte investeringen specifiek aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap.

Het appartement specifiek aangepast aan gehandicapten (appartement B4) met prioriteit toe te wijzen aan een alleenstaande of een echtpaar waarvan de kandidaat-huurder of zijn partner een fysieke handicap heeft en die permanent of periodiek dient gebruik te maken van een rolstoel. Deze handicap dient aangetoond te worden aan de hand van een attest waaruit blijkt dat de kandidaat-huurder rolstoelafhankelijk is.

In tweede instantie aan kandidaat-huurders die mogelijk op termijn rolstoelafhankelijk dreigen te worden. Dit dient aangetoond te worden aan de hand van een attest waaruit blijkt dat de kandidaat-huurder rolstoelafhankelijk dreigt te worden.

In derde instantie het appartement voor te behouden aan kandidaten met een fysieke beperking (blijvende handicap van minstens 66%, verdienvermogen tot één derde of minder, beperking zelfredzaamheid van ten minste 9 punten).

De overige sociale huurappartementen van het OCMW van Herk-de-Stad zullen als volgt toegewezen worden:

De vier éénslaapkamerappartementen (appartement B5/B6/B7/B8) toe te wijzen aan een alleenstaande zonder kinderen of echtparen zonder kinderen.

De acht tweeslaapkamerappartementen (appartement A1/A2/A3/A4/B9/B10/B11/B12) toe te wijzen aan alleenstaanden met minstens 1 kind en maximum 2 kinderen of aan gezinnen met minstens 1 kind en maximum 2 kinderen.

De twee drieslaapkamerappartementen (appartement A5/A6) toe te wijzen aan gezinnen met minstens 2 en maximum 3 kinderen of alleenstaanden met minstens 2 en maximum 3 kinderen.

Specifieke invulling voorrangregel onaangepast appartement

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociaal huurappartement dat niet voldoet aan de rationele bezetting en die wil verhuizen naar een sociaal huurappartement van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, kan beroep doen op deze voorrangregel (artikel 19, derde lid) als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder (vermeld in artikel 10, vijfde en zesde lid) is nagekomen. Voor die huurder geldt de inkomensvoorwaarde niet.

De vraag tot toepassing van deze voorrangregel dient door de huurder zelf gevraagd te worden aan het OCMW.

Deze voorrangregel geldt enkel voor het gehele gezin, dit wil zeggen de huurder met alle inwonenden. Indien slechts een deel van het gezin of de inwonenden een ander sociaal huurappartement wenst te huren geldt de voorrangregel niet, zelfs niet indien de woning overbezet is.

Overbezetting die tot stand kwam door een wijziging in de gezinssamenstelling waarvoor het OCMW van Herk-de-Stad geen goedkeuring verleende of ten gevolge van een gezinuitbreiding bij een goedgekeurde bijwoning, kan geen aanleiding geven tot voorrang.

Om in aanmerking te komen voor de betreffende voorrangregel, moet de kandidaat-huurder steeds correct aan het OCMW melding gedaan hebben indien één of meerdere kinderen geboren werden, indien gezinsleden het appartement verlieten of de partner van de huurder kwam bijwonen. De huurder moet voor elke wijziging in verband met de gezinssamenstelling voorafgaand om goedkeuring van het OCMW verzocht hebben. De bepalingen inzake gezinshereniging moet de huurder correct nageleefd hebben.

Huurders van sociale residentie 't Vezerhuis die onaangepast wonen door overbezetting:

Koppels en alleenstaanden met één kind en die een 1-slaapkamerappartement bewonen, krijgen voorrang voor een 2-slaapkamerappartement.

Koppels en alleenstaanden met twee inwonende kinderen van een verschillend geslacht die ouder zijn dan 6 jaar die een 2-slaapkamerappartement bewonen en waarvan de kinderen noodzakelijk de slaapkamer moeten delen, krijgen voorrang voor een 3-slaapkamerappartement.

Huurders van sociale residentie 't Vezerhuis die onaangepast wonen door onderbezetting:

Koppels en alleenstaanden met 1 inwonend kind die een 3-slaapkamerappartement bewonen, kunnen voorrang krijgen voor een 2-slaapkamerappartement.

Koppels en alleenstaanden die geen inwonende kinderen meer hebben en die een 2- of een 3-slaapkamerappartement bewonen, krijgen voorrang voor een 1-slaapkamerappartement.

Huurders van sociale residentie 't Vezerhuis die onaangepast wonen omwille van fysieke omstandigheden:

Huurders van sociale residentie 't Vezerhuis die onaangepast wonen door fysieke omstandigheden en die dit kunnen aantonen aan de hand van officiële medische attesten (o.a. attesten afgeleverd door het Bestuur van de Maatschappelijke Integratie) kunnen beroep doen op de voorrangsregel. Deze voorrang geldt voor de appartementen die voldoen aan de noden en de omstandigheden.

Wat bij de onderbezetting van een sociaal huurappartement?

Het OCMW zal dwingend optreden in het geval van onderbezetting van een sociaal huurappartement in residentie 't Vezerhuis. Een appartement is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders, minderjarige gezinsleden en gemelde personen), groter is dan één. Dit betekent dat een alleenstaande persoon die een 3-slaapkamerappartement bewoont in sociale residentie 't Vezerhuis onderbezet woont.

Indien het OCMW vaststelt dat een alleenstaande persoon een 3-slaapkamerappartement bewoont, zal het OCMW aan deze persoon een appartement aanbieden met één slaapkamer in sociale residentie 't Vezerhuis.

Een aanbod is valabel indien tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een appartement een periode verlopen is van ten minste drie maanden.

Als de huurder tweemaal een valabel aanbod weigert, zal in het geval de huurder een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend van 30 EUR (jaarlijks te indexeren) per slaapkamer die volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt.

Indien de huurder een huurovereenkomst heeft van negen jaar en tweemaal een valabel aanbod weigert, dan zal de huurovereenkomst niet verlengd worden als de huurder op het einde van de huurperiode of één van de verlengde periodes nog steeds onderbezet woont. Het OCMW zal een opzegging betekenen met een opzeggingstermijn van 6 maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst.

Toestemming tot bijwoning

Een aanvraag tot bijwoning moet steeds aangevraagd worden bij het OCMW. Na de toelating kan de bijwoner pas in het sociaal huurappartement verblijven.

Voor zover dit in overeenstemming is met de artikels van het kaderbesluit sociale huur betreffende toetreding tot een lopende huurovereenkomst, wordt toestemming verleend tot bijwoning.

Een persoon kan enkel toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoonst dat hij voldoet aan de toetredingsvoorwaarden. De toetredingsvoorwaarden zijn de toelatingsvoorwaarden met uitzondering van de voorwaarde met betrekking tot het inkomen. Ook mag de toetreding van een persoon tot de lopende huurovereenkomst niet leiden tot een onaangepaste woning. Hiermee wordt bedoeld een overschrijding van de minimale bezettingsnormen of niet aangepast aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap.

De huurder moet dan ook iedere wijziging in de gezinssamenstelling binnen een maand aan de verhuurder schriftelijk meedelen. Als er een meerderjarige persoon is komen bijwonen met de intentie er duurzaam te verblijven, is deze verplicht om toe te treden tot de lopende huurovereenkomst.

De term 'duurzaam' staat tegenover 'tijdelijk'. Een persoon die tijdelijk bijwoont en die zijn hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning vestigt of er zich domicilieert, wordt niet beschouwd als huurder en dient niet toe te treden tot de huurovereenkomst. Deze persoon heeft rechten noch plichten ten aanzien van de sociale huurwoning.

Bij de tijdelijke bijwoning waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, zijn er twee vormen te onderscheiden.

De eerste vorm van tijdelijke bijwoning is deze van een persoon waarvoor er nog geen uitsluit is over de vraag of hij een verblijfsvergunning zal krijgen. Pas na een positieve beslissing over de asielaanvraag zal de betrokken vreemdeling worden ingeschreven in het vreemdelingenregister en kan hij op een duurzame wijze met zijn partner in de sociale huurwoning verblijven en tot de huurovereenkomst toetreden, op voorwaarde dat deze persoon ook voldoet aan de andere voorwaarden vermeld in artikel 95 van het kaderbesluit sociale huur.

De tweede vorm van tijdelijke bijwoning waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, is een feitenkwestie. Het gaat hier bijvoorbeeld om een ouder die tijdelijk zijn zoon of dochter opvangt die relatieproblemen heeft of die uit huis gezet is, zonder dat de zoon of dochter de intentie heeft duurzaam in de sociale huurwoning te verblijven. In deze situatie zal de huurder aan het OCMW duidelijk moeten communiceren wat de precieze intenties zijn van de bijwoner. Het zal duidelijk moeten zijn dat het gaat om een tijdelijke situatie en er zal moeten afgesproken worden hoe lang die tijdelijkheid duurt. Als de afgesproken termijn niet wordt gerespecteerd, kan het OCMW stellen dat het toch om een duurzame bijwoning gaat en dat de persoon in kwestie dient toe te treden tot de huurovereenkomst en dus ook dient te worden afgetoetst aan de toetredingsvoorwaarden.

De huurder moet een tijdelijke bijwoning ook steeds melden aan het OCMW. Ook mag de bijwoning niet leiden tot een onaangepaste woning.

De goedkeuring van een bijwoning van een huurder categorie C (een niet-echtgenoot of niet-partner), kan gemotiveerd geweigerd worden op basis van artikel 22 van het kaderbesluit sociale huur.

Bij bijwoning van een feitelijke partner moet zowel de referentiehuurder als de feitelijke partner bij de toetreding een verklaring op eer ondertekenen dat hij de feitelijke partner is waardoor de feitelijke partner na één jaar automatisch huurder categorie B wordt.

De verhuurder zegt de huurovereenkomst op tijdens en na de proefperiode onder andere indien de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten.

Beëindiging van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst tussen het OCMW en de sociale huurder wordt vanaf 1 maart 2017 gesloten voor een bepaalde duur, namelijk 9 jaar, verlengbaar met opeenvolgende periodes van 3 jaar als voldaan is aan een aantal voorwaarden inzake inkomen en bezettingsgraad van de woning. Als er niet voldaan is aan die voorwaarden, wordt de huurovereenkomst opgezegd. De laatste dag van de opzeggingstermijn valt dan in principe samen met de laatste dag van negenjarige termijn of van de verlengde termijn. De huurovereenkomst kan ook van rechtswege beëindigd worden. Tot slot kan het OCMW de huurovereenkomst opzeggen omwille van specifieke redenen (verwerven van eigendom, fraude, ernstige tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen). De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen zonder enige reden.

Huurders met een huurovereenkomst die voor 1 maart 2017 werd ondertekend, vallen onder het stelsel van onbepaalde duur. In vergelijking met huurovereenkomsten van 9 jaar, is voor hen geen periodieke aftoetsing van het inkomen of de bezettingsgraad van de woning voorzien.

Wij verwijzen naar artikel 32 en 33 van het kaderbesluit sociale huur.

Huurwaarborg

De huurwaarborgregeling staat beschreven in artikel 6.26 VWC. Dit wordt verder uitgewerkt in het besluit van de Vlaamse Codex Wonen, meer bepaald art. 6.61, 6.62 en 6.63.

De basis voor de berekening van de huurwaarborg is de normale huurwaarde van de sociale woning.

De normale huurwaarde is de geschatte huurprijs van een vergelijkbare woning op de private huurmarkt en moet minimaal gelijk zijn aan:

$$\text{Kadastraal inkomen} \times 100 \times \text{index (basis 1974-1975) van september van het voorgaande jaar} \\ 60 \times \text{index van september 1974 (96,11)}$$

Het OCMW besliste dat de waarborg in handen van de verhuurder wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder. De huurwaarborg bedraagt maximaal tweemaal de normale huurwaarde, met een begrenzing op 1 022 EUR in 2022.

Het OCMW kan instemmen met een gespreide betaling van de huurwaarborg met maandelijkse afbetalingen volgens de voorwaarden die de verhuurder bepaalt.

Huurlasten

De huurder betaalt kosten en lasten overeenkomstig artikel 1, paragraaf 1, 1°, van bijlage III van het Sociaal Huurbesluit.

De betalingen van kosten en lasten die niet gekoppeld zijn aan het individuele verbruik van de huurder gebeuren door middel van maandelijkse afbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse factuur.

Plaatsbeschrijving

De huurder betaalt voor de plaatsbeschrijving 31,00 EUR Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

De plaatsbeschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst wordt opgemaakt bij het overhandigen van de sleutels door een medewerker van het OCMW aan de huurders.

De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de huurovereenkomst wordt opgemaakt bij het overhandigen van de sleutels door de huurders aan een medewerker van het OCMW.

Verhaalrecht

De kandidaat-huurder of huurder die zich benadeeld acht door een beslissing betreffende materies vermeld in artikel 30 van het sociaal kaderbesluit kan met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder.

Voor het OCMW van Herk-de-Stad is dit het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Toezicht, Havenlaan 88 bus 22 te 1000 Brussel.

Verder is er ook het klachtrecht op basis van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 houdende de toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen.

Artikel 2.

Het inschrijvingsformulier, de privacyverklaring, het inschrijvingsbewijs, de aanbodbrief + het antwoordformulier, de modelbrief bij schrapping aan te passen aan de geldende regelgeving en deze documenten goed te keuren zoals bijgevoegd als bijlage bij dit besluit.

Artikel 3.

Oprichting te geven aan de dienst huisvesting om een afschrift van het intern huurreglement en de aangepaste documenten te bezorgen aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Toezicht.

Artikel 4.

Onderhavig raadsbesluit in toepassing van artikel 286 tot en met 288 en artikel 330 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, mee te delen aan de Heer provinciegouverneur, terwijl een afschrift van dit besluit ter kennisgeving en uitvoering wordt overgemaakt aan :

- de toezichthoudende overheid;
- het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling toezicht
- de dienst huisvesting;
- de gemeenschappelijke financiële dienst voor gemeente en OCMW.

NAMENS DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN:

In opdracht:

Nathalie Creten
W.g. Waarnemend Algemeen Directeur

Lore Michiels
W.g. Voorzitter

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT: Herk-de-Stad, 25 april 2022

In opdracht:

Nathalie Creten
Waarnemend Algemeen Directeur

Lore Michiels
Voorzitter

