

Raad voor Maatschappelijk Welzijn

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 16 december 2019

Mens - Sociale dienst

5 **2019_RMW_00150** **Wonen - Aanpassing van het Intern Huurreglement: opname van de wijzigingen kaderbesluit sociale huur vanaf 1 januari 2020 en inkomensgrenzen 2020 - Goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Vincent Vanhumbeeck, Voorzitter; de heer Steven Swiggers; de heer Jos Verdeyen; de heer Tom Van der Auwera; de heer Nico Bogaerts; mevrouw Ilse Fillet; de heer Bernard Lemaitre; de heer Mark Feyaerts; de heer Dieter Vanbesien; de heer Bert Francois; de heer Frank Vannetelbosch; mevrouw Annelotte Van Meldert; mevrouw Brigitte Mouligneau; de heer Jo Vandesande; de heer Marc Vermynen; mevrouw Marian Ursi; de heer Nick Van Avondt; de heer Pascal Vandenhoudt; de heer Tim Timmermans; de heer Luc De Bie; mevrouw Veva Daniels; mevrouw Orpha Delbeke; de heer Luc Van Rillaer, Algemeen directeur

Afwezig:

mevrouw Karin Jiroflée

Beschrijving

Argumentatie

De Vlaamse Regering bekrachtigde op 29 maart 2019 het ontwerpdecreet dat de Vlaamse Wooncode (VWC) wijzigt. Op 24 mei 2019 keurde de Vlaamse Regering het besluit dat het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) wijzigt, definitief goed. De wijzigingen treden in werking op 1 januari 2020.

De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op:

- Nieuwe huurderscategorieën: enkel de referentihuuder en zijn gehuwde, wettelijke of feitelijke partner worden nog beschouwd als huurder. Alle andere personen zijn bijwoners.
- Inkomen: het inkomen is voortaan 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 het meest recente jaar waarvoor een aanslagbiljet beschikbaar is. Dit is niet noodzakelijk het inkomen van drie jaar geleden, zoals de regelgeving tot nu toe was. Bij de berekening van de huurprijs wordt wel nog rekening gehouden met het inkomen van alle meerderjarige personen, mits enkele uitzonderingen.
- Eigendom: de eigendomsvoorwaarde verstrengt vanaf 2020 nog. Een kandidaat-huurder mag vanaf 1 januari 2020 niet langer een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebben op een woning of bouwgrond. Hij mag ook geen woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk

in erfpacht, opstal of vruchtgebruik geven. Zaakvoerders, bestuurders of aandeelhouders mogen deze zakelijke rechten ook niet in hun vennootschap brengen. Er zijn nieuwe uitzonderingen voor verwerving op basis van kosteloos karakter en eigendommen samen met (ex-)partner die de sociale woning niet mee zal betrekken.

– Voorrangsregels: voortaan zal een huurder de absolute voorrangsregel 'rationele bezetting' enkel kunnen inroepen bij een gezinsuitbreiding door een geboorte, adoptie of pleegzorg of als een gemelde gezinshereniging plaatsvond. Een toetreding die de rationele bezetting overschrijdt, leidt dus niet langer tot een voorrangsmutatie. De absolute voorrang m.b.t. ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring kan enkel nog op basis van een verklaring van de burgemeester of de minister, niet meer op basis van een louter technisch verslag. Bovendien moet men op eer verklaren zelf niet verantwoordelijk te zijn voor de vastgestelde gebreken. De absolute voorrangsregel voor een woning die deel uitmaakt van een onteigeningsplan verdwijnt. Tot slot verdwijnt ook de optionele voorrangsregel (die door ons bestuur werd toegepast) waarbij voorrang werd gegeven aan niet-sociale huurders.

Tot slot worden ook elk jaar de bedragen van de inkomensgrenzen, opgenomen in het Kaderbesluit Sociale Huur, geïndexeerd. Voor 2020 gelden volgende inkomensgrenzen:

- 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

De nieuwe inkomensgrenzen, de hierboven vermelde belangrijkste wijzigingen en de andere wijzigingen van het Kaderbesluit Sociale Huur werden opgenomen in het intern huurreglement dat werd toegevoegd als bijlage en geldig is vanaf 1 januari 2020. Ook het inschrijvingsformulier 2020 werd aangepast aan de wijzigingen en opgenomen in bijlage.

Stemming op het besluit

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn keurt eenparig het volgende besluit goed.

Besluit

Artikel 1

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn besluit om de wijzigingen in het Kaderbesluit Sociale Huur die van toepassing zijn vanaf 1 januari 2020 en op 24 mei 2019 goedgekeurd werden door de Vlaamse Regering, op te nemen in het Intern Huurreglement en het inschrijvingsformulier vanaf 1 januari 2020.

Artikel 2

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn besluit om de nieuwe inkomensgrenzen voor 2020 vanaf 1 januari 2020 op te nemen in het Intern Huurreglement, zijnde:

- 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

Bijlagen

1. InschrijvingsformulierLokaalZorgbestuur_2020.docx
2. 2020.1 IHR en RIO LOKAAL ZORGBESTUUR HAACHT (Raad 16-12-2019).docx



INSCHRIJVINGSFORMULIER VOOR EEN SOCIALE HUURWONING

NIET INVULLEN – LOKAAL ZORGBESTUUR HAACHT VULT DIT VAK IN

Datum van de inschrijving:(na controle van het dossier door het Lokaal Zorgbestuur Haacht in te vullen)
Datum van aanvraag is niet noodzakelijk dezelfde als de inschrijvingsdatum. Pas als alle noodzakelijke documenten bij het Lokaal Zorgbestuur zijn terecht gekomen, kan de kandidaat-huurder op de wachtlijst geplaatst worden en is hij bijgevolg ingeschreven. Op dat moment krijgt de kandidaat-huurder van het Lokaal Zorgbestuur Haacht ook een inschrijvingsbewijs.

Met dit formulier kunt u een sociale huurwoning aanvragen. U vult dit formulier in en tekent achteraan. Door het invullen van dit formulier geeft u uw toestemming om uw persoonsgegevens te verwerken in het kader van het bijhouden van een wachtlijst voor sociale woning. Enkel de bevoegde personeelsleden van het Lokaal Zorgbestuur Haacht kunnen uw gegevens inkijken.

Voor hulp bij het invullen kan u langsgaan bij het Wooninfopunt dat elke 2 weken op woensdagvoormiddag zitting heeft op het gemeentehuis van 9u tot 12u of elke laatste dinsdagavond van de maand op afspraak (vast te leggen op info@wooninfopunten.be of 0476 96 37 77). Men mag dit inschrijvingsformulier ingevuld, ondertekend en voorzien van de nodige bewijsstukken bezorgen aan de dienst huisvesting van het Lokaal Zorgbestuur Haacht, Wespelaarsesteenweg 41 te 3150 Haacht, socialedienst@haacht.be. Indien er nog documenten ontbreken of wanneer er onduidelijkheid is, zal de kandidaat-huurder gecontacteerd worden door de dienst huisvesting.

1. Vul uw persoonlijke gegevens in.

Uw persoonlijke gegevens (= toekomstige referentiehuurder)	Persoonlijke gegevens van uw partner
Naam:	Naam:
Voornaam:	Voornaam:
Geboortedatum:	Geboortedatum:
Geboorteland:	Geboorteland:
Geboorteplaats:	Geboorteplaats:
Geslacht: <input type="checkbox"/> man <input type="checkbox"/> vrouw	Geslacht: <input type="checkbox"/> man <input type="checkbox"/> vrouw
Burgerlijke staat: <input type="checkbox"/> gehuwd	Burgerlijke staat: <input type="checkbox"/> gehuwd
<input type="checkbox"/> ongehuwd	<input type="checkbox"/> ongehuwd
<input type="checkbox"/> wettelijk samenwonend	<input type="checkbox"/> wettelijk samenwonend
<input type="checkbox"/> feitelijk samenwonend	<input type="checkbox"/> feitelijk samenwonend
<input type="checkbox"/> gehuwd, maar u leeft gescheiden	<input type="checkbox"/> gehuwd, maar u leeft gescheiden
NATIONALITEIT:	Rijksregisternummer:
Rijksregisternummer:	Hebt u een erkenning van invaliditeit/handicap:

Hebt u een erkenning van invaliditeit/handicap: <input type="checkbox"/> ja (voeg attest toe van de FOD Sociale Zekerheid of mutualiteit) <input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ja (voeg attest toe van de FOD Sociale Zekerheid of mutualiteit) <input type="checkbox"/> nee
Telefoonnummer: E-mail:	Telefoonnummer: E-mail:
Mag Lokaal Zorgbestuur Haacht uw inschrijvingsformulier ook doorsturen naar de sociale huisvestingsmaatschappij Volkswoningbouw, Sociaal Wonen arrondissement Leuven (SWaL) en/of Sociaal VerhuurKantoor Spit om uw kans op een woning te vergroten? Volkswoningbouw <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee SWaL <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee SVK SPIT <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	

2. Heeft u kinderen die met u in de woning gaan wonen? (Kruis aan)

Ja (vul de tabel hieronder in)

Nee (ga naar vraag 3)

Naam en Voornaam	Geboortedatum	m/v	Rijksregisternummer	Persoon met handicap (lees punt 6)	Co-ouderschap of bezoekrecht:
1.				<input type="checkbox"/>	JA / NEE
2.				<input type="checkbox"/>	JA / NEE
3.				<input type="checkbox"/>	JA / NEE
4.				<input type="checkbox"/>	JA / NEE
5.				<input type="checkbox"/>	JA / NEE
6.				<input type="checkbox"/>	JA / NEE

3. Zijn er andere personen die mee in de woning gaan wonen? (Kruis aan)

Ja (vul de tabel hieronder in)

Nee (ga naar vraag 4)

Naam en Voornaam	Geboortedatum	m/v	Rijksregisternummer	Persoon met handicap (lees punt 6)	Verwantschap
1.				<input type="checkbox"/>
2.				<input type="checkbox"/>

4. Heeft u nog familie in het buitenland en plant u een gezinshereniging? (Kruis aan)

Ja (vul dan hieronder alles correct in)

Nee (ga naar vraag 5)

Naam en Voornaam	Familieband (kind, ouder, broer ...)	Geboortedatum	m/v	Komt deze persoon ooit naar België om bij u te wonen?	Persoon met handicap? (lees punt 6)
1.				JA / NEE	JA / NEE
2.				JA / NEE	JA / NEE
3.				JA / NEE	JA / NEE
4.				JA / NEE	JA / NEE

Bij inschrijving houden we rekening met de gegevens van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging wordt ingediend. Als op het ogenblik van mogelijke toewijzing, de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en de woning dus niet effectief rationeel bezet kan worden, wordt er gekeken naar de feitelijke gezinssamenstelling. Er zal dan een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, worden toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels.

5. Wat is nu uw adres?

Uw adres	Uw postadres (als dit niet hetzelfde is als uw adres)
Straat: Nummer: Bus: Postcode: Gemeente:	Straat:..... Nummer: Bus: Postcode: Gemeente:

Duidt aan indien van toepassing:

ik heb ooit 10 jaar onafgebroken in Haacht gewoond en/of woon reeds 3 jaar onafgebroken in Haacht

6. Welke papieren moet u meenemen?

Wonen - Aanpassing van het Intern Huurreglement: opname van de wijzigingen kaderbesluit sociale huur vanaf 1 januari 2020 en inkomensgrenzen 2020

Raad voor Maatschappelijk Welzijn - 16 december 2019

Welke papieren neemt u altijd mee?	Waar kunt u deze informatie krijgen of vinden?	Ok?
Informatie over de identiteit van de kandidaat-huurder en zijn gehuwde, wettelijke of feitelijke partner die de sociale huurwoning mee gaat bewonen.	Maak een kopie van het paspoort of geldige verblijfsdocumenten van de kandidaat-huurder en zijn gehuwde, wettelijke of feitelijke partner die de sociale huurwoning mee gaat bewonen.	<input type="checkbox"/>
Informatie over uw inkomen Opgelet: we hebben de inkomsten nodig van de kandidaat-huurder en zijn gehuwde, wettelijke of feitelijke partner die de sociale huurwoning mee gaat bewonen.	Steeds meebrengen: <ul style="list-style-type: none"> - Meest recent beschikbare aanslagbiljet personenbelasting - Indien van toepassing in het inkomstenjaar van uw meest recent beschikbare aanslagbiljet: attest leefloon, attest inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap en/of attest van de belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling Als het inkomen op het meest recente aanslagbiljet gelijk is aan 0 euro of de inkomensgrens overschrijdt, bewijs van de inkomsten van de drie opeenvolgende maanden die aan de inschrijving voorafgaan.	<input type="checkbox"/>
Klopt onderstaande situatie voor u?	Zo ja, breng dan deze papieren mee.	Ok?
Bent u een ouder met bezoekrecht of co-ouderschap?	<ul style="list-style-type: none"> - Een vonnis van de echtscheiding - OF een uitspraak van de vrederechter of rechter in kort geding - OF een akte van de notaris. - Bij een onderlinge overeenkomst hebben we een schriftelijke verklaring over de bezoekregeling of omgangsregeling nodig, ondertekend door beide ouders. 	<input type="checkbox"/>
Is er in uw gezin een persoon met een handicap?	<ul style="list-style-type: none"> - Attest Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid of mutualiteit dat een permanente handicap van minimaal 66% constateert. 	<input type="checkbox"/>
Is er iemand van uw gezin zwanger en wilt u op de wachtlijst staan voor een woning aangepast aan uw toekomstige gezinssituatie?	<ul style="list-style-type: none"> - Attest gynaecoloog / arts minimaal drie maanden zwangerschap. - Opgelet: de toewijzing van een woning aangepast aan uw toekomstige gezinssituatie kan pas na de geboorte. 	<input type="checkbox"/>
Woont u in een woning die onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard? (volgens artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode of artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet).	<ul style="list-style-type: none"> - Besluit tot onbewoonbaarheidsverklaring en/of ongeschiktheid (maximaal 2 maanden oud). 	<input type="checkbox"/>
U bent tussen 17 en 21 jaar oud en u woont begeleid zelfstandig.	<ul style="list-style-type: none"> - Een attest van de dienst die u begeleidt. In dit attest moet de begin- en einddatum van de begeleiding vermeld staan. 	<input type="checkbox"/>
U bent jonger dan 18 jaar en u bent ontvoegd door de jeugdrechter?	<ul style="list-style-type: none"> - Een kopie van het vonnis van de jeugdrechter over uw ontvoeging. 	<input type="checkbox"/>

7. Waar wilt u wonen?

Belangrijk:

- Duidt **voldoende** mogelijkheden aan. Als uw keuze te beperkt is, wordt uw kans op een sociale woning te klein en kan Lokaal Zorgbestuur Haacht uw keuze weigeren.
- Zorg ervoor dat uw keuze van aantal slaapkamers overeenstemt met uw gezinssamenstelling (dit is de rationele bezetting).

PROJECT KOUTERHOF I – Haacht, Looshof 1 – 20

TYPE	GELIJKVLOERS/ VERDIEP	AANTAL SLAAPKAMERS	MIN. GEZINS- SAMENSTELLING BIJ	MAX. GEZINS- SAMENSTELLING BIJ INSCHRIJVING	UW KEUZE
------	--------------------------	-----------------------	--------------------------------------	---	-------------

Wonen - Aanpassing van het Intern Huurreglement: opname van de wijzigingen kaderbesluit sociale huur vanaf 1 januari 2020 en inkomensgrenzen 2020

			INSCHRIJVING		
App.	Gelijkvloers	1 (1 pers)	Alleenstaande	Alleenstaande	<input type="checkbox"/>
App.	1 ^e verdiep	1 (1 pers)	Alleenstaande	Alleenstaande	<input type="checkbox"/>
App.	Gelijkvloers	1 (2 pers)	Alleenstaande	Koppel zonder kinderen	<input type="checkbox"/>
App.	1 ^e verdiep	1 (2 pers)	Alleenstaande	Koppel zonder kinderen	<input type="checkbox"/>
App.	Gelijkvloers	2	Alleenstaande	1 of 2 oudergezin, 2 kinderen (vanaf 10 j, zelfde geslacht)	<input type="checkbox"/>
App.	1 ^e verdiep	2	Alleenstaande	1 of 2 oudergezin, 2 kinderen (vanaf 10 j, zelfde geslacht)	<input type="checkbox"/>
App.	Gelijkvloers	3	1 ouder, 1 kind	1 of 2 oudergezin, 3 kinderen	<input type="checkbox"/>
App.	1 ^e verdiep	3	1 ouder, 1 kind	1 of 2 oudergezin, 3 kinderen	<input type="checkbox"/>

PROJECT KOUTERHOF II – Haacht, Wespelaarsesteenweg 39/001 – 39/108

TYPE	GELIJKVLOERS/ VERDIEP	AANTAL SLAAPKAMERS	MIN. GEZINS- SAMENSTELLING BIJ INSCHRIJVING	MAX. GEZINS- SAMENSTELLING BIJ INSCHRIJVING	UW KEUZE
App.	Gelijkvloers	1	Alleenstaande	Koppel zonder kinderen	<input type="checkbox"/>
App.	Gelijkvloers	2	Alleenstaande	1 oudergezin, 2 kinderen (vanaf 10 j, zelfde geslacht) OF 2 oudergezin, 1 kind	<input type="checkbox"/>
App.	1 ^e verdiep	2	Alleenstaande	1 oudergezin, 2 kinderen (vanaf 10 j, zelfde geslacht) OF 2 oudergezin, 1 kind	<input type="checkbox"/>
Duplex	1 ^e en 2 ^e verdiep	2	Alleenstaande	1 oudergezin, 2 kinderen (vanaf 10 j, zelfde geslacht) OF 2 oudergezin, 1 kind	<input type="checkbox"/>
Duplex	1 ^e en 2 ^e verdiep	3	1 ouder, 1 kind	1 of 2 oudergezin, 3 kinderen	<input type="checkbox"/>
Triplex	1 ^e , 2 ^e en 3 ^e verdiep	4	1 ouder, 2 kinderen	1 of 2 oudergezin, 5 kinderen	<input type="checkbox"/>

PROJECT POSTWEG – Tildonk, Postweg 19 – 23/2

TYPE	GELIJKVLOERS/ VERDIEP	AANTAL SLAAPKAMERS	MIN. GEZINS- SAMENSTELLING BIJ	MAX. GEZINS- SAMENSTELLING BIJ INSCHRIJVING	UW KEUZE
-------------	----------------------------------	-------------------------------	---	--	---------------------

			INSCHRIJVING		
App.	Gelijkvloers	1	Alleenstaande	Koppel zonder kinderen	<input type="checkbox"/>
App.	1 ^e verdiep	3	1 ouder, 1 kind	1 of 2 oudergezin, 3 kinderen	<input type="checkbox"/>
Huis	Gelijkvloers, 1 ^e en 2 ^{de} verdiep (zolder)	4	1 ouder, 2 kinderen	1 of 2 oudergezin, 4 kinderen	<input type="checkbox"/>

8. Extra informatie

U wilt niet overal wonen? U wilt dat Lokaal Zorgbestuur Haacht hier rekening mee houdt?

Wat wilt u als maximale netto huurprijs (zonder voorschotten of extra kosten) per maand betalen?	
<input type="radio"/> Geen voorkeur <input type="radio"/> €350 <input type="radio"/> €450 <input type="radio"/> €550 <input type="radio"/> €650 <input type="radio"/> een ander bedrag: €	
<input type="radio"/> Ik ben rolstoelgebruiker en <u>wens</u> een aangepaste woning	
<input type="radio"/> Ik ben rolstoelgebruiker en <u>wens geen</u> aangepaste woning	
<input type="radio"/> Ik kan geen trappen doen	<input type="radio"/> Ik kan enkele trappen doen

9. Controle eigendomsvoorwaarde

Hiermee verklaart u dat u geen woning of grond bezit of in vruchtgebruik heeft in België of in het buitenland of als zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder hebt ingebracht in een vennootschap. Foutieve informatie kan leiden tot de schrapping van uw kandidatuur of als u later huurder bent, zetten we de huurovereenkomst meteen stop.

Persoonlijke verklaring op erewoord
<p>De aanvrager, zijn echtgenoot of de persoon met wie hij (zij) gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont en die de sociale huurwoning mee zal betrekken,</p> <p>Verklaren op erewoord:</p> <p>A. Dat hij (zij) en zijn gehuwde, wettelijke of feitelijke partner die de sociale huurwoning mee zal betrekken, op datum van de ondertekening van deze verklaring, geen andere onroerende goederen (1) volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, in vruchtgebruik, met recht van erfpacht of met recht van opstal in binnen- of buitenland bezitten, of een onroerend goed volledig of gedeeltelijk in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven of als zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder hebben ingebracht in een vennootschap, dan deze hierna vermeld : (2)</p>

	Goed 1	Goed 2
Gemeente – Land:		
Straat, nr. of plaatsnaam:		
Kadastrale aanduiding:		
Aard van het goed:		
Aard van het recht (3):		
B. In de loop van de (4) voorgaande jaren overgegaan zijn tot de vervreemding (verkoop, verdeling, schenking, kosteloze afstand.....) van de volgende onroerende goederen of rechten: (5)		
Datum vervreemding:	Ligging en aard van het goed:	Bekomen prijs of geschatte waarde:
.....
.....
NIET VAN TOEPASSING		
<p>(1) woning, appartement, gebouw, perceel grond....;</p> <p>(2) indien men geen onroerende goederen of rechten bezit: 'NIHIL' vermelden;</p> <p>(3) volle eigendom, vruchtgebruik, blote eigendom, gebruik of bewoning, erfpacht, opstal;</p> <p>(4) de uitreikende dienst vult hier vooraf het aantal jaren in dat, op basis van de geldende reglementering, in aanmerking moet worden genomen. Indien het verleden geen rol speelt, dient te worden vermeld: "NIET VAN TOEPASSING"</p> <p>(5) indien tijdens deze periode geen onroerende goederen of rechten werden vervreemd: "NIHIL" vermelden</p>		

Akkoordverklaring voor uitwisseling persoonsgegevens

De persoonsgegevens die ingezameld worden, zullen opgenomen worden in de bestanden van LOKAAL ZORGBESTUUR Haacht en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Koloniënstraat 40 te 1000 Brussel. Deze gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van (kandidaat-)huurders, kopers of ontleners mogelijk te maken, om de concrete huur-, koop-, of ontleningsvoorwaarden voor een sociale woning of lening vast te stellen en om na te gaan of deze voorwaarden door de huurders worden nageleefd.

Overeenkomstig de beraadslagingen VTC 20 en VTC 21 van 26 september 2012 van de Vlaamse Toezichtcommissie voor het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer (<http://vtc.corve.be/machtigingen.php>) kunnen de gegevens van de kandidaat-sociale huurders ook uitgewisseld worden met enerzijds de Huizen van het Nederlands voor de opvolging van de taalbereidheidsvoorwaarde en met de Onthaalbureaus voor de opvolging van de inburgeringsbereidheidsvoorwaarde.

Overeenkomstig de beraadslaging VTC 13/2013 van 8 mei 2013 van de Vlaamse Toezichtcommissie voor het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer (<http://vtc.corve.be/machtigingen.php>) kunnen de gegevens van de (kandidaat-)sociale huurders ook uitgewisseld worden met het IVA Inspectie RWO in het kader van de naleving van de wet- en regelgeving omtrent sociale verhuur.

Overeenkomstig de beraadslaging VTC 37/2011 van 14 december 2011 van de Vlaamse Toezichtcommissie voor het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer (<http://vtc.corve.be/machtigingen.php>) kunnen de gegevens van de (kandidaat-)sociale huurders ook uitgewisseld worden met het IVA Wonen Vlaanderen in het kader van de huurpremie.

Mits u uw identiteit aantoonst en op uw schriftelijk verzoek hebt u overeenkomstig de algemene verordening gegevensbescherming van 27 april 2016 recht op inzage, verbetering, bezwaar tegen de verwerking van uw gegevens. U kan het volledige privacy beleid nalezen op onze website via www.haacht.be/proclaimer. U hebt het recht om klacht in te dienen tegen de verwerking van uw gegevens bij de gegevensbeschermingsautoriteit, Drukpersstraat 35, 1000 Brussel, contact@apd-gba.be.

10. Voldoet u aan de toelatingscriteria?

Als u een woning krijgt, controleert Lokaal Zorgbestuur Haacht:

- of uw inkomen en dat van uw gehuwde, wettelijke of feitelijke partner nog altijd voldoet aan de inkomensvoorwaarde.
- dat u en uw gehuwde, wettelijke of feitelijke partner nog steeds voldoen aan de eigendomsvoorwaarde
- of de attesten over taalbereidheid en inburgering nog in orde zijn.

- **U verklaart officieel dat u de volledige en juiste informatie van de gezins- en/of familiesamenstelling doorgeeft aan Lokaal Zorgbestuur Haacht.**
- **U bezorgt veranderingen van uw adres of gezinssamenstelling, binnen de maand, altijd schriftelijk aan Lokaal Zorgbestuur Haacht.**
- **Door uw inschrijving mag Lokaal Zorgbestuur Haacht persoonlijke en andere informatie opvragen en deze informatie controleren bij de bevoegde diensten. We gebruiken deze informatie om uw klantendossier volledig te maken.**

DATUM:	Handtekening aanvrager	Handtekening gehuwde, wettelijke of feitelijke partner

11. Waar en wanneer kunt u zich inschrijven?

Voor hulp bij het invullen kan u langsgaan bij het Wooninfopunt dat elke 2 weken op woensdagvoormiddag zitting heeft op het gemeentehuis van 9u tot 12u of elke laatste dinsdagavond van de maand op afspraak (vast te leggen op info@wooninfopunten.be of 0476 96 37 77).

Men mag dit inschrijvingsformulier ingevuld, ondertekend en voorzien van de nodige bewijsstukken bezorgen aan de dienst huisvesting van het Lokaal Zorgbestuur Haacht, Wespelaarsesteenweg 41 te 3150 Haacht, socialedienst@haacht.be.

Indien er nog documenten ontbreken of wanneer er onduidelijkheid is, zal de kandidaat-huurder gecontacteerd worden door de dienst huisvesting.

KOUTERHOF I, KOUTERHOF II en POSTWEG
Sociale huurwoningen – Lokaal Zorgbestuur Haacht
Wespelaarsesteenweg 41
3150 HAACHT

INTERN HUURREGLEMENT

Het huurreglement van de sociale woonprojecten KOUTERHOF I (Looshof 1 – 20, Haacht), KOUTERHOF II (Wespelaarsesteenweg 39/001 – 39/108, Haacht) en POSTWEG (Postweg 19 – 23/2, Tildonk), werd goedgekeurd op de Raad voor Maatschappelijk Welzijn op 16/12/2019, maar kan door de raad steeds gewijzigd worden.

Het huurreglement is openbaar en iedereen kan het opvragen. Het wordt uitdrukkelijk bekend gemaakt en ter inzage beschikbaar gesteld aan alle huurders en alle bij het Lokaal Zorgbestuur van Haacht ingeschreven kandidaat-huurders.

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 schets de voorwaarden waaraan huurders moeten voldoen. Het gaat o.a. om de huurovereenkomst, het reglement van inwendige orde en de communicatie met het Lokaal Zorgbestuur. Het wordt de huurders bij de ondertekening van hun contract bezorgd.

Het Lokaal Zorgbestuur probeerde met deze teksten een verstaanbare vertaling te maken van het sociaal huurbesluit (officieel: 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

Inhoud	
Argumentatie.....	1

Wonen - Aanpassing van het Intern Huurreglement: opname van de wijzigingen kaderbesluit sociale huur vanaf 1 januari 2020 en inkomensgrenzen 2020

Welke papieren neemt u altijd mee?.....	7
Waar kunt u deze informatie krijgen of vinden?.....	7
Ok?.....	7
Informatie over de identiteit van de kandidaat-huurder en zijn gehuwde, wettelijke of feitelijke partner die de sociale huurwoning mee gaat bewonen.	7
Klopt onderstaande situatie voor u?.....	7
Zo ja, breng dan deze papieren mee.	7
DEEL 1: Van inschrijving tot toewijzing	14
A. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN EN INSCHRIJVING	14
A.1. Inschrijvingsvoorwaarden	14
A.2. Inschrijving.....	17
B. TOELATINGSVOORWAARDEN	19
B. 1. De toelatingsvoorwaarden	19
B.2. Schrappen uit het inschrijvingsregister	20
B.3. Op "wacht" zetten	20
C. TOEWIJZINGSREGELS	20
C.1. Rationele bezetting of de woninggrootte	20
C.2. Absolute voorrangregels.....	22
C.3. Lokale binding vastgelegd in lokaal toewijzingsreglement haacht	23
C.4. Volgorde van de inschrijving	24
D. INDIVIDUELE AFWIJKINGEN	24
D.1. Versnelde toegang	24
D.2. Individuele afwijking: versnelde toegang	24
D.3. Toewijzing weigeren of enkel met bijkomende voorwaarden	25
E. DE NODIGE DOCUMENTEN	25
E.1. gegevens die het Lokaal Zorgbestuur moet opvragen.....	25
E.2. Gegevens die de kandidaat-huurder moet verstrekken	25
E.3. Wet op de privacy	25
F. VERHAALRECHT	26
G. BIJLAGE DEEL I	26
G.1. Inkomensgrenzen	26
Deel II: voor de huurder	27
A. WIE ZIJN DE HUURDERS?	27
A.1. De huurder	27
A.2. de bijwoners.....	27
A.3. Melding van tijdelijke bijwoning.....	28
B. HUURDERSVERPLICHTINGEN.....	28
C. VERHUURDERSVERPLICHTINGEN.....	29
D. DE HUUROVEREENKOMST	30

D.1. Huurcontracten ondertekend voor 1 maart 2017	30
D.2. Huurcontracten ondertekend vanaf 1 maart 2017.....	30
E. HUURWAARBORGREGELING	30
F. KOSTEN EN LASTEN	31
G. ONDERBEZETTINGSVERGOEDING (Huurcontracten ondertekend voor 1 maart 2017)	32
H. HET EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST	33
H.1. Beëindiging door de huurder.....	33
H.2. Beëindiging door het LOKAAL ZORGBESTUUR.....	33
H.3. Huurcontracten bepaalde duur (ondertekend vanaf 1 maart 2017)	34
H.4. Van rechtswege ontbinding.....	36
H.5. Recht op bezichtiging	37
I. COMMUNICATIE MET HET LOKAAL ZORGBESTUUR	37
J. BIJLAGEN.....	37
J.1. Reglement van inwendige orde.....	37
J.2. Onderhoud van de woning	40
J.3. Het modelhuurcontract.....	45

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 wilt 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:

- a. 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
- b. 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 wilt 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. Lokaal Zorgbestuur Haacht 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. 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 Lokaal Zorgbestuur. Men kan voor hulp bij het invullen van het inschrijvingsformulier langsgaan bij het Wooninfopunt dat elke 2 weken op woensdagvoormiddag zitting heeft op het gemeentehuis van 9u tot 12u of elke laatste dinsdagavond van de maand op afspraak (vast te leggen op info@wooninfopunten.be of 0476 96 37 77). Men mag het inschrijvingsformulier, dat te vinden is op de website, ingevuld, ondertekend en voorzien van de nodige bewijsstukken bezorgen aan de dienst huisvesting van het Lokaal Zorgbestuur Haacht, Wespelaarsesteenweg 41 te 3150 Haacht. Indien er nog documenten ontbreken of wanneer er onduidelijkheid is, zal de kandidaat-huurder gecontacteerd worden door de dienst huisvesting. 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. Het Lokaal Zorgbestuur 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 het Lokaal Zorgbestuur een geschikte woning kan aanbieden.

- *Wijzigingen*

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

- *(Beperkt) inschrijvingsregister*

Het Lokaal Zorgbestuur 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

- *Schrapping*

Men wordt geschrapt uit het inschrijvingsregister als:

- men bij actualisatie niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde
- 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 het Lokaal Zorgbestuur 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.
- het Lokaal Zorgbestuur 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. Het Lokaal Zorgbestuur 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 het Lokaal Zorgbestuur schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve wanneer de kandidaat-huurder een woning die hem wordt aangeboden heeft aanvaard of wanneer de kandidaat-huurder zijn schrapping 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 met de Lokaal Zorgbestuur-medewerker. 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 krijg men een inschrijvingsbewijs met de volgende vermeldingen:

- de inschrijvingsdatum
- het inschrijvingsnummer
- de woonwensen die men heeft opgegeven
- de dagen en uren waarop men het beperkt inschrijvingsregister kan inkijken
- de klachtenprocedure
- het verhaalrecht
- de redenen waarom men kan geschrapt worden uit het inschrijvingsregister
- de melding dat de kandidaat-huurder een wijziging van de gezinssamenstelling moet meedelen binnen een maand na de wijziging

- de melding dat men door de inschrijving de toestemming geeft aan het Lokaal Zorgbestuur om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens te verkrijgen.
 - de melding dat alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning gaan betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst, ook moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.
 - de contactgegevens van de toezichthouders van het Agentschap Wonen Vlaanderen
 - de melding op welke manier dit huurreglement kan opgevraagd of ingekeken worden
- *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 enkel te reageren binnen een door het Lokaal Zorgbestuur gestelde termijn als de informatie uit de KSZ fout is of als hij zijn keuzes wil wijzigen. Hij moet niet reageren als de informatie correct is en hij zijn eerder gemaakte keuzes wil behouden.
 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 ook voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. 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 Lokaal Zorgbestuur 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. Lokaal Zorgbestuur Haacht 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. Zo niet, zal de kandidaat-huurder opnieuw geïnformeerd worden dat hij/zij na 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 het Lokaal Zorgbestuur 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. Het Lokaal Zorgbestuur geeft telkens minstens 15 kalenderdagen de tijd geven 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 gezingshereniging 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 het Lokaal Zorgbestuur verzoeken om tijdelijk op ‘wachten’ geplaatst te worden. Dit betekent dat men niet wordt uitgenodigd voor een vrijkomende woning, totdat men het Lokaal Zorgbestuur 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 het Lokaal Zorgbestuur.

C. TOEWIJZINGSREGELS

De toewijzing van de huurwoningen gebeurt door de Voorzitter van het Bijzonder Comité Sociale Dienst, de Adjunct Algemeen Directeur – Sectorbeheerder Mens en de maatschappelijk assistent verantwoordelijk voor de sociale woningen Lokaal Zorgbestuur Haacht, met kennisname door het Bijzonder Comité Sociale Dienst, op basis van het hieronder vermelde toewijzingsstelsel.

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

Het Lokaal Zorgbestuur 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 voorrangsregels.

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:

PROJECT KOUTERHOF I – Haacht, Looshof 1 – 20

TYPE	GELIJKVLOERS/ VERDIEP	AANTAL SLAAPKAMERS	MIN. GEZINS- SAMENSTELLING BIJ INSCHRIJVING	MAX. GEZINS- SAMENSTELLING BIJ INSCHRIJVING
App.	Gelijkvloers	1 (1 pers)	Alleenstaande	Alleenstaande
App.	1 ^e verdiep	1 (1 pers)	Alleenstaande	Alleenstaande
App.	Gelijkvloers	1 (2 pers)	Alleenstaande	Koppel zonder kinderen
App.	1 ^e verdiep	1 (2 pers)	Alleenstaande	Koppel zonder kinderen
App.	Gelijkvloers	2	Alleenstaande	1 of 2 oudergezin, 2 kinderen (vanaf 10 j, zelfde geslacht)
App.	1 ^e verdiep	2	Alleenstaande	1 of 2 oudergezin, 2 kinderen (vanaf 10 j, zelfde geslacht)
App.	Gelijkvloers	3	1 ouder, 1 kind	1 of 2 oudergezin, 3 kinderen
App.	1 ^e verdiep	3	1 ouder, 1 kind	1 of 2 oudergezin, 3 kinderen

PROJECT KOUTERHOF II – Haacht, Wespelaarsesteenweg 39/001 – 39/108

TYPE	GELIJKVLOERS/ VERDIEP	AANTAL SLAAPKAMERS	MIN. GEZINS- SAMENSTELLING BIJ	MAX. GEZINS- SAMENSTELLING BIJ INSCHRIJVING
------	--------------------------	-----------------------	--------------------------------------	--

			INSCHRIJVING	
App.	Gelijkvloers	1	Alleenstaande	Koppel zonder kinderen
App.	Gelijkvloers	2	Alleenstaande	1 oudergezin, 2 kinderen (vanaf 10 j, zelfde geslacht) OF 2 oudergezin, 1 kind
App.	1 ^e verdiep	2	Alleenstaande	1 oudergezin, 2 kinderen (vanaf 10 j, zelfde geslacht) OF 2 oudergezin, 1 kind
Duplex	1 ^e en 2 ^e verdiep	2	Alleenstaande	1 oudergezin, 2 kinderen (vanaf 10 j, zelfde geslacht) OF 2 oudergezin, 1 kind
Duplex	1 ^e en 2 ^e verdiep	3	1 ouder, 1 kind	1 of 2 oudergezin, 3 kinderen
Triplex	1 ^e , 2 ^e en 3 ^e verdiep	4	1 ouder, 2 kinderen	1 of 2 oudergezin, 5 kinderen

PROJECT POSTWEG – Tildonk, Postweg 19 – 23/2

TYPE	GELIJKVLOERS/ VERDIEP	AANTAL SLAAPKAMERS	MIN. GEZINS- SAMENSTELLING BIJ INSCHRIJVING	MAX. GEZINS- SAMENSTELLING BIJ INSCHRIJVING
App.	Gelijkvloers	1	Alleenstaande	Koppel zonder kinderen
App.	1 ^e verdiep	3	1 ouder, 1 kind	1 of 2 oudergezin, 3 kinderen
Huis	Gelijkvloers, 1 ^e en 2 ^{de} verdiep (zolder)	4	1 ouder, 2 kinderen	1 of 2 oudergezin, 4 kinderen

De gelijkvloerse 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 gehershuisvest 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 voorrangregels

De absolute voorrangregels 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 Lokaal Zorgbestuur Haacht, die onaangepast woont* (overbezette woning volgens normen zoals vermeld in artikel 5, §1, derde lid van de Vlaamse Woonode)
 - *Kandidaat-huurder die verplicht moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning als sociale huurwoning aangepast aan fysieke handicap niet langer bewoond wordt door een persoon die daar nood aan heeft of als 65-plusser niet langer sociale assistentiewoning bewoond*
 - *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 Lokaal Zorgbestuur Haacht 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 voorrangregel.
 - *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*
 - o *in een woning die onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet*
 - o *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 "Omhuysel" 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 het Lokaal Zorgbestuur Haacht is of omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop van de sociale woning naar een sociale huurwoning van het Lokaal Zorgbestuur verhuist vanuit een andere sociale verhuurder, hoeft hij niet te voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

C.3. Lokale binding vastgelegd in lokaal toewijzingsreglement haacht

Er wordt voorrang verleend aan die kandidaat huurder die bij het moment van toewijzing ofwel 10 jaar onafgebroken gewoond heeft in de gemeente Haacht ofwel reeds drie jaar woont in de gemeente Haacht. 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 Intergemeentelijk toewijzingsreglement op 18/01/2010)

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 AFWIJINGEN

In een beperkt aantal situaties kan het Lokaal Zorgbestuur 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:

- 1) Daklozen: door het OCMW of het CAW
- 2) 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
- 3) 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
- 4) 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.

Het Lokaal Zorgbestuur 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.

Het Lokaal Zorgbestuur kan het verzoek tot versnelde toewijzing weigeren als:

- 1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen
- 2° de begeleiding door de aanvragers of op hun initiatief, door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, niet gegarandeerd is
- 3° er in het jaar van de aanvraag al 5% toewijzingen heeft gedaan op basis van de bovenvermelde mogelijkheden tot versnelde toewijzing
- 4° 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

Het Lokaal Zorgbestuur 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*

Het Lokaal Zorgbestuur kan in bepaalde situaties de toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder weigeren. Zo kan het Lokaal Zorgbestuur 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 Lokaal Zorgbestuur 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 O.C.M.W. 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*

Het Lokaal Zorgbestuur kan aan deze ex-sociale huurders bijkomende voorwaarden betreffende begeleiding opleggen. Het Lokaal Zorgbestuur 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. Het Lokaal Zorgbestuur bezorgt deze motivatie aangetekend aan de kandidaat-huurder binnen de 14 dagen na de beslissing van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn. In deze brief vermeldt het Lokaal Zorgbestuur de dienst waar men terecht kan als men het niet eens is met deze beslissing. Bij effectieve weigering, zal het Lokaal Zorgbestuur 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 het Lokaal Zorgbestuur een groot aantal documenten opvragen.

E.1. gegevens die het Lokaal Zorgbestuur moet opvragen

Het Lokaal Zorgbestuur 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 het Lokaal Zorgbestuur om de nodige verklaringen, attesten of gegevens op te vragen.

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

Gegevens die het Lokaal Zorgbestuur 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.

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, Lokaal Zorgbestuur Haacht verzoeken om de opzegging in te trekken wegens redenen die te maken hebben met woonbehoefte. Als Lokaal Zorgbestuur Haacht 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 I

G.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 II: voor de huurder

A. WIE ZIJN DE HUURDERS?

Het Lokaal Zorgbestuur 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 samenwoont 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 uitsluitel 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 Lokaal Zorgbestuur Haacht 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 Lokaal Zorgbestuur hierom verzoekt,
- De woning zo te bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en geen hinder ontstaat voor burens 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 Lokaal Zorgbestuur Haacht. Aangezien Lokaal Zorgbestuur Haacht als sociale verhuurder geen toegang heeft tot de Kruispuntbank Inburgering, ligt de bewijslast bij de huurder.

De huurder kan dit 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 Lokaal Zorgbestuur 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 Lokaal Zorgbestuur 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 Lokaal Zorgbestuur Haacht, 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 type appartement, dus niet de werkelijk te betalen huurprijs)
- Opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd

Bankwaarborg

- Maximaal 3 maanden huur (huur is gelijk aan de basishuurprijs voor type appartement, 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 Lokaal Zorgbestuur en een financiële instelling

- maximaal 3 maanden huur (huur is gelijk aan de basishuurprijs voor type appartement, dus niet de werkelijk te betalen huurprijs)
- het Lokaal Zorgbestuur moet een verzoek indienen bij de financiële instelling

In afwijking van de bovenstaande opties, kan Lokaal Zorgbestuur Haacht 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

Kouterhof I:

Elk jaar bezorgt het Lokaal Zorgbestuur aan elke huurder per onderstaande uitgavenpost de totale kostprijs, de kostprijs specifiek voor de huurder, de gehanteerde verdeelsleutels, de reeds betaalde voorafbetalingen en het saldo en de voorafbetaling voor het komende jaar.

Individueel waterverbruik en waterverbruik gemeenschappelijke delen

Een maal per jaar ontvangt de huurder een afrekening op basis van de factuur van het reële verbruik. Voor het verbruik van het water in de technische ruimte ontvangt de huurder een maal per jaar een afrekening in verhouding tot het aantal panden waarop het waterverbruik betrekking heeft.

Elektriciteit gemeenschappelijke delen

Voor het verbruik van de elektriciteit in de technische ruimte ontvangt de huurder één maal per jaar een afrekening in verhouding tot het aantal panden waarop het elektriciteitsverbruik betrekking heeft.

Brandverzekering (afstand van verhaal)

De maandelijkse kost wordt berekend op basis van de factuur van het voorgaande jaar en in verhouding tot het aantal panden waarop de brandverzekering betrekking heeft.

Tuinonderhoud en onderhoud gemeenschappelijke delen

De kost voor het normale onderhoud van de tuinen en de gemeenschappelijke ruimtes wordt jaarlijks afgerekend op basis van reële facturen. Het bedrag van de maandelijkse voorafbetaling wordt jaarlijks vastgelegd.

Reiniging en ontstopping van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen

Voor deze huurlast ontvangt de huurder één maal per jaar een afrekening in verhouding tot het aantal panden waarop de gefactureerde prestaties betrekking hebben.

Onderhoud installaties technische ruimtes (centrale verwarming, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, ...)

Voor de kost van het normale onderhoud van de installaties ontvangt de huurder één maal per jaar een afrekening in verhouding tot het aantal panden waarop het gefactureerde onderhoud betrekking hebben.

Vergoeding voor de fotovoltaïsche installatie (zonnepanelen) vanaf 1 september 2019

Deze vergoeding wordt jaarlijks afgerekend op basis van de berekeningswijze opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 2019. Het bedrag van de maandelijkse voorafbetaling wordt jaarlijks vastgelegd vanaf 2020.

Kouterhof II:

Elk jaar bezorgt het Lokaal Zorgbestuur aan elke huurder per onderstaande uitgavenpost de totale kostprijs, de kostprijs specifiek voor de huurder en de gehanteerde verdeelsleutels. Er worden geen voorafbetalingen gevraagd, met uitzondering van de vergoeding voor de fotovoltaïsche installatie (zonnepanelen).

Brandverzekering (afstand van verhaal)

De kost wordt berekend op basis van de factuur van het lopende verzekeringsjaar en in verhouding tot het aantal panden waarop de brandverzekering betrekking heeft.

Elektriciteit gemeenschappelijke delen

Voor het verbruik van de elektriciteit in de technische ruimte ontvangt de huurder één maal per jaar een afrekening in verhouding tot het aantal panden waarop het elektriciteitsverbruik betrekking heeft.

Reiniging en ontstopping van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen
Voor deze huurlast ontvangt de huurder één maal per jaar een afrekening in verhouding tot het aantal panden waarop de gefactureerde prestaties betrekking hebben.

Onderhoud installaties technische ruimtes (centrale verwarming, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, ...)

Voor de kost van het normale onderhoud van de installaties ontvangt de huurder één maal per jaar een afrekening in verhouding tot het aantal panden waarop het gefactureerde onderhoud betrekking hebben.

Vergoeding voor de fotovoltaïsche installatie (zonnepanelen) vanaf 1 september 2019

Deze vergoeding wordt jaarlijks afgerekend op basis van de berekeningswijze opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 2019. Het bedrag van de maandelijkse voorafbetaling wordt jaarlijks vastgelegd vanaf 2020.

Postweg:

Elk jaar bezorgt het Lokaal Zorgbestuur aan elke huurder per onderstaande uitgavenpost de totale kostprijs, de kostprijs specifiek voor de huurder, de gehanteerde verdeelsleutels, de reeds betaalde voorafbetalingen en het saldo en de voorafbetaling voor het komende jaar.

Brandverzekering (afstand van verhaal)

De maandelijkse kost wordt berekend op basis van de factuur van het voorgaande jaar en in verhouding tot het aantal panden waarop de brandverzekering betrekking heeft.

Tuinonderhoud en onderhoud gemeenschappelijke delen

De kost voor het normale onderhoud van de tuinen en de gemeenschappelijke ruimtes wordt jaarlijks afgerekend op basis van reële facturen. Het bedrag van de maandelijkse voorafbetaling wordt jaarlijks vastgelegd.

Reiniging en ontstopping van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen

Voor deze huurlast ontvangt de huurder één maal per jaar een afrekening in verhouding tot het aantal panden waarop de gefactureerde prestaties betrekking hebben.

Onderhoud installaties technische ruimtes (centrale verwarming, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, ...)

Voor de kost van het normale onderhoud van de installaties ontvangt de huurder één maal per jaar een afrekening in verhouding tot het aantal panden waarop het gefactureerde onderhoud betrekking hebben.

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 cfr. 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 Lokaal Zorgbestuur Haacht aangerekend worden, als de huurder twee maal een valabel aanbod weigert. Het valabel aanbod van een andere sociale woning moet aan drie voorwaarden voldoen:

- 1) 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.
- 2) De aangeboden woning moet liggen in dezelfde omgeving als de huidige woning, namelijk binnen een straal van vijf kilometer.
- 3) 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 huurdersverplichtingen 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 Lokaal Zorgbestuur 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 Lokaal Zorgbestuur 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 Lokaal Zorgbestuur geen gezamenlijke oplossing, dan wordt de situatie aan de vrederechter voorgelegd. Twijfelt men over de opzeg of de gevolgen, dan dient men contact op te nemen met het Lokaal Zorgbestuur.

H.2. Beëindiging door het LOKAAL ZORGBESTUUR

Het Lokaal Zorgbestuur 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 Lokaal Zorgbestuur 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 Lokaal Zorgbestuur aantonen dat er een beroep werd gedaan op de bemiddeling van de sociale dienst van het OCMW.

De opzegtermijn vangt aan op de 1^{ste} dag van de maand die volgt op de maand waarin het Lokaal Zorgbestuur met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven. Als het Lokaal Zorgbestuur 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 wederverhuuring nodig is, rekening houdend met de toewijzingsprocedure en het opnieuw in orde stellen voor een nieuwe verhuuring, 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 Lokaal Zorgbestuur Haacht 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. Lokaal Zorgbestuur Haacht 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 volgend 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:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) 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 Lokaal Zorgbestuur Haacht 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.

Lokaal Zorgbestuur Haacht 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 Lokaal Zorgbestuur Haacht 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 Lokaal Zorgbestuur Haacht niet ingaat op het verzoek, kan de huurder verhaal indienen bij de toezichthouder.

Procedure voor het indienen van het verzoekschrift door de huurder bij Lokaal Zorgbestuur Haacht 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 in geval 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.

1. De laatste huurder overlijdt

De ontbinding vindt plaats op de laatste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin het Lokaal Zorgbestuur 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 Lokaal Zorgbestuur 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 Lokaal Zorgbestuur 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 Lokaal Zorgbestuur de woning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. De kosten voor opslag kunnen aan de erfgenamen aangerekend worden.

2. 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 Lokaal Zorgbestuur vastgestelde termijn, in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

3. 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 Lokaal Zorgbestuur verhuizen, op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

H.5. Recht op bezichtiging

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of wanneer Lokaal Zorgbestuur Haacht 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 LOKAAL ZORGBESTUUR

Het Lokaal Zorgbestuur Haacht 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 Lokaal Zorgbestuur Haacht.

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 Lokaal Zorgbestuur contacteren.

J. BIJLAGEN

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 het appartement gebruiken om er te wonen. Handels- of beroepsactiviteiten zijn verboden. Hij mag in geen geval de woongegelegenheid onderverhuren aan familie of aan andere personen en moet het Lokaal Zorgbestuur 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 Lokaal Zorgbestuur 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 een poetsdienst. De kosten hiervan worden doorgerekend aan de huurders. Als huurder respecteert men het poetswerk.

2.8. In de gemeenschappelijke ruimten staat een aparte teller op naam van het Lokaal Zorgbestuur. Het elektriciteitsverbruik in de gemeenschappelijke delen wordt verdeeld onder alle huurders.

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 Lokaal Zorgbestuur 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 burens

3.1. Respecteer als huurder de eigenheid van de burens.

3.2. Hou rekening met de burens, 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 Lokaal Zorgbestuur duldt geen vandalisme. Aangerichte schade zal aangerekend worden.

3.4. Het Lokaal Zorgbestuur 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 het appartement in dezelfde staat afleveren als beschreven in de plaatsbeschrijving.

4.2. De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van de woongelegenheden. Het appartement 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 afvoer 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 Lokaal Zorgbestuur 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 Lokaal Zorgbestuur.

4.4. Voor elk verandering en/of aanpassing aan de woning moet de huurder eerst toestemming krijgen van het Lokaal Zorgbestuur. Indien hij toch veranderingen en/of aanpassingen uitvoert zonder toestemming, zal het Lokaal Zorgbestuur deze in de oorspronkelijke staat laten herstellen op kosten van de huurder.

5. Onderhoud en herstellingen (buiten)

5.1. De tuinen van de woonprojecten Kouterhof I (Looshof) en Postweg wordt onderhouden door het Lokaal Zorgbestuur. De kosten hiervan worden doorgerekend aan de huurders. De tuinen van het woonproject Kouterhof II (Wespelaarsesteenweg) dienen door de huurders zelf onderhouden te worden.

5.2. De huurder mag geen afgedankte fietsen, brommers, auto's, elektrische apparaten, meubelen, ... buiten laten staan. De verwijdering van deze voorwerpen door het Lokaal Zorgbestuur gebeurt op kosten van de huurder.

5.3. Als bijlage vindt men een lijst van onderhoudswerken (binnen en buiten) en herstellingen die voor de huurder of voor het Lokaal Zorgbestuur zijn. Bij twijfel kan de huurder steeds contact opnemen met het Lokaal Zorgbestuur.

6. Huisvuil

6.1. De huurder geeft zijn huisvuil regelmatig aan de huisvuilophaling mee en mag geen afval in de fietsenberging of buiten stapelen. Het verwijderen ervan zal eventueel door het Lokaal Zorgbestuur gebeuren op kosten van de huurder. De huisvuilophaling wordt geregeld door het gemeentelijk reglement.

6.2. De huurder die zich schuldig maakt aan sluikestorten loopt niet enkel het risico van gerechtelijke vervolging, maar betaalt ook de kosten van het opruimen.

7. Veiligheid

7.1. Het Lokaal Zorgbestuur 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. Voor 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. De huurder kan slechts sommige huisdieren houden mits voorafgaandelijk melding en met toestemming van het Lokaal Zorgbestuur.

8.2. Huisdieren mogen enkel gehouden worden in omstandigheden die voor mens en dier hygiënisch zijn.

8.3. Schade aangebracht door huisdieren moet de huurder zelf herstellen of betalen.

8.4. Huisdieren mogen geen hinder (lawaai, geur, geblaf, agressie,...) veroorzaken voor de burens. Het huisdier mag geen enkel gevaar vormen.

8.5. De huisdieren van de burens moet de huurder 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. In het sociaal woonproject Kouterhof II bevindt er zich een ondergrondse parkeergarage. Sociale huurders van Kouterhof II die over een wagen beschikken, zijn verplicht een ondergrondse parkeerplaats te huren. Sociale huurders van Kouterhof I kunnen bij voorrang op privé-huurders een ondergrondse parkeerplaats huren.

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 Lokaal Zorgbestuur.

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 Lokaal Zorgbestuur.

11. Huisbezoek

11.1. Het Lokaal Zorgbestuur heeft het recht de woning te bezoeken en te controleren of het gebruik van de woning overeenstemt met de huurverplichtingen. Het bezoek wordt steeds op voorhand aangekondigd.

11.2. Het Lokaal Zorgbestuur kan gerechtelijke stappen ondernemen indien de huurder dit huisbezoek niet toelaat en/of men de huurdersverplichtingen niet nakomt.

J.2. Onderhoud van de woning

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	<ul style="list-style-type: none"> • onderhouden (ledigen en reinigen na gebruik, watersporen vermijden, geen producten gebruiken die het email verwijderen) 	<ul style="list-style-type: none"> • herstellen • vervangen indien versleten
2. Balkons	<ul style="list-style-type: none"> • onderhouden o.m. één balkonstaaf vervangen 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • in goede staat onderhouden: <ul style="list-style-type: none"> • kranenwerk onderhouden • toezien op regelings - en afsluitingskranen 	<ul style="list-style-type: none"> • onderhouden • herstellen o.m. de gevolgen van slijtage en roest • collectief expansievat onderhouden
4. Houtwerk	<ul style="list-style-type: none"> • gewoon onderhoud: <ul style="list-style-type: none"> • plinten, vloerlijsten en deurstijlen vastzetten • leidingen voor afvoer van condensatie in ramen en deuren vrijhouden 	<ul style="list-style-type: none"> • gevolgen van gebrekkige uitvoering (constructiefout, minderwaardig materiaal) herstellen bijv.: <ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • - indien uitsluitend voor hem : <ul style="list-style-type: none"> • onderhouden • hengsels en sloten herstellen • sleutels vervangen bij verlies 	<ul style="list-style-type: none"> • plaatsen en voorzien van hengsels, sloten en sleutels
6. Kozijnen en raamwerk	<ul style="list-style-type: none"> • kozijnen en schoorsteentabletten onderhouden en herstellen • scheuren, schrammen en barsten bijwerken 	<ul style="list-style-type: none"> • schade herstellen door constructie - fouten, slecht materiaal en gebrekkige uitvoering
7. Scharnieren	<ul style="list-style-type: none"> • onderhouden • vastschroeven als ze loskomen • oliën 	<ul style="list-style-type: none"> • herstellen o.m. ten gevolge van slijtage
8. Stortbakken W.C.	<ul style="list-style-type: none"> • onderhouden (uitz. zie verhuurder) • vrijwaren tegen vorst • ketting en handvat herstellen en vervangen 	<ul style="list-style-type: none"> • moeilijk bereikbare en inwendige delen onderhouden (bijv. vlotter) • lekken door ouderdom of constructiefouten herstellen
9. Sleutels	<ul style="list-style-type: none"> • teruggeven op het einde van de huur 	<ul style="list-style-type: none"> • leveren in voldoende aantal
10. Nagels, schroeven, muurhaken	<ul style="list-style-type: none"> • nagels en krammen verwijderen (bij einde huur) en de schade herstellen 	
11. Vensters, ramen.	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • buitenonderhoud • herstellen (grove schade)

	<ul style="list-style-type: none"> • sloten, spanjoletten en scharnieren onderhouden • gaten van nagels, ringschroeven, haken e.d. om rolgordijnen of gordijnen te plaatsen, dichtens met stopverf • schade herstellen door niet regelmatig openen van ramen en/of verluchten 	
12. Tegels	<ul style="list-style-type: none"> • vervangen indien slechts enkele werden gebroken • schade door abnormale schokken of belasting herstellen 	<ul style="list-style-type: none"> • schade door materiaal waarvan tegels werden gemaakt herstellen • ernstige schade herstellen
13. Verhuis	<ul style="list-style-type: none"> • schade veroorzaakt door verhuizers herstellen 	
14. Ontsmetting	<ul style="list-style-type: none"> • besmettelijke ziekte • wandluizen of ander ongedierte 	<ul style="list-style-type: none"> • indien nodig door verborgen gebreken
15. Aflopen en riolering	<ul style="list-style-type: none"> • ervoor zorgen dat ze niet verstoppert 	<ul style="list-style-type: none"> • onderhouden • herstellen
16. Elektrische installatie	<ul style="list-style-type: none"> • onderhouden en kleine schade herstellen • niet behoorlijk werkende schakelaars en contactdozen vervangen, zelfs bij normale slijtage • gesmolten smeltstoppen vervangen 	<ul style="list-style-type: none"> • leveren in goede, bruikbare staat • versleten leidingen herstellen of vervangen, zeker indien defect niet zichtbaar • onvoldoende sterkteverstand
17. Bepleistering	<ul style="list-style-type: none"> • schade door stoten, boringen herstellen; nagels, krammen en blokken wegnemen • schilderwerk en muurbekleding bijwerken en herstellen • tot op 1 meter hoogte 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • onderhouden met gepaste producten • sporen door achtergelaten vaatwerk e.d. wegwerken • de afvoerbuis doorspoelen • verstoppingen verhelpen • rooster en faiencetegels die dienen als muurbekleding onderhouden 	<ul style="list-style-type: none"> • herstellen, eventueel vervangen • afsplintering, breuken, schrammen, barsten, scherven • rooster en tegels vervangen
19. Gevels		<ul style="list-style-type: none"> • buitengevel
20. Afsluitingen	<ul style="list-style-type: none"> • onderhouden en herstellen (kleine schade), ook de versieringen van de afsluiting 	<ul style="list-style-type: none"> • vervangen • herstellen (grove schade)
21. Spiegel, spiegelruiten	<ul style="list-style-type: none"> • wassen en beschermen tegen waterdamp (keuken en badkamer) • afsplintering 	<ul style="list-style-type: none"> • slijtage van het verfoeliesel
22. Deurhengsel steun.	<ul style="list-style-type: none"> • onderhouden • smeren en reinigen • loskomen verhinderen (art.1754 BW) 	<ul style="list-style-type: none"> • vervangen
23. Opschriften, publiciteit, uithangbord	<ul style="list-style-type: none"> • verwijderen bij vertrek of indien dit niet mogelijk is de schade vergoeden • gevel en dak in oorspronkelijke 	

	staat herstellen	
24. Linoleum, vinyl	<ul style="list-style-type: none"> • scheuren, schrammen • sporen nagelaten door zware voorwerpen en naaldhakken • het schadebedrag zal steeds worden verminderd met een bedrag overeenstemmend met de normale slijtage 	<ul style="list-style-type: none"> • gewone slijtage • vervangen
25. Poetsen	<ul style="list-style-type: none"> • kamers regelmatig schoonmaken • geen rommel of afval achterlaten • schade van bijtende of zuurhoudende reinigingsproducten herstellen 	
26. Bevloering	<ul style="list-style-type: none"> • vloerstenen en tegels vervangen wanneer er slechts enkele gebroken zijn • onderhouden met geschikte producten • onuitwisbare plekken vergoeden 	<ul style="list-style-type: none"> • schade herstellen over grotere oppervlakten
27. Schilderwerk A. Binnen	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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		<ul style="list-style-type: none"> • ten laste van de verhuurder
28. Plafonds	<ul style="list-style-type: none"> • wassen in keuken, badkamer en trappenhuis • herschilderen is niet verplicht tenzij: <ul style="list-style-type: none"> • de overeenkomst dat bepaalt • er schade is door abnormale gebruik (bijv. dampschade door slecht geventileerde keuken) • gaten van nagels en haken dichten en retoucheren 	<ul style="list-style-type: none"> • vernieuwen bij: <ul style="list-style-type: none"> • slijtage • barsten en scheuren • instorting • constructiefout
29. Loodgieterij en	<ul style="list-style-type: none"> • schade herstellen door nalatigheid 	<ul style="list-style-type: none"> • vlotter van de stortbak • spiraalbuis van de water verwarmers

sanitaire apparaten	<ul style="list-style-type: none"> • 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 afvoerbuis verhelpen als dat een gevolg is van slecht onderhoud of onoordeelkundig gebruik 	<ul style="list-style-type: none"> • versleten kranen vervangen • slijtage van sanitair • buizen e.d. vervangen die door slijtage of ouderdom niet meer functioneren
30. Deuren	<ul style="list-style-type: none"> • hele plank vervangen als er insnijdingen in werden gemaakt • schade door plaatsen van kleine grendels e.d. herstellen (art.1754 BW) 	<ul style="list-style-type: none"> • schade herstellen • vervangen bij slijtage of ouderdom
31. Bloempotten	<ul style="list-style-type: none"> • schade aan vensterbanken door aangebrachte bloempotten herstellen • vensterbanken reinigen die door bloempotten worden bevuild 	
32. Bekledingen (=hout, steen e.d.) die de muur bedekken	<ul style="list-style-type: none"> • onderhouden • door de huurder beschadigde delen vervangen • de beschadigingen herstellen door roerende voorwerpen weg te nemen die hij op de vloer had vastgemaakt 	<ul style="list-style-type: none"> • schade herstellen bij onvakkundige plaatsing • gebruik van niet-gepast materiaal om ze vast te maken vervangen
33. Deurbellen		<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	

Het Lokaal Zorgbestuur heeft het recht om het reglement van inwendige orde aan te vullen en/of te wijzigen. Elke aanvulling en/of wijziging delen wordt schriftelijk medegedeeld.

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 te Haacht op ... in 3 exemplaren waarvan elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

De huurder(s), _____ namens het LOKAAL ZORGBESTUUR

--	--	--

	Luc Van Rillaer Algemeen Directeur	Steven Swiggers Burgemeester
--	---------------------------------------	---------------------------------

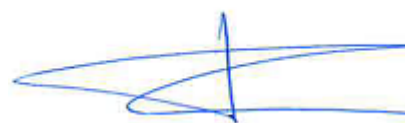
J.3. Het modelhuurcontract

De kandidaat-huurder of iedere geïnteresseerde kan dit model op het Lokaal Zorgbestuur aanvragen.

Namens de Raad voor
Maatschappelijk Welzijn



Algemeen Directeur
Luc Van Rillaer



Voorzitter
Vincent Vanhumbecck