

Zitting van 9 december 2013.

Aanwezig: RICOUR Carina, voorzitter OCMW.

~~POELAERT Kris, burgemeester~~

CAERS Wini, DELEYE An, HEGEMANN Franz-Josef,

MEULENIJSER Annie, NOYNAERT Ronny, ~~VANAUDENHOVE Marc,~~

VAN DEN BOSSCHE Sonja, VIERENDEELS Arlette, - leden

SERGOORIS Patrick, secretaris

DAGORDE: Sociale appartementen Assesteenweg, Herfelingen – Vaststelling van de verhuurvoorwaarden.

DE RAAD,

Overwegende dat het OCMW de woning gelegen Assesteenweg 231 te 1540 Herfelingen aan het verbouwen is tot 2 sociale appartementen ;

Overwegende dat het OCMW voor dit project provinciale subsidies worden ontvangen en derhalve deze appartementen volgens sociale criteria moeten worden verhuurd ;

Overwegende dat het OCMW deze 2 sociale appartementen wenst te verhuren overeenkomstig het sociaal huurbesluit van 10/12/2007 en latere wijzigingen, volgens het toewijzingssysteem dat door de sociale huisvestingsmaatschappijen en de VMSW wordt gebruikt ;

Gelet op het voorstel ;

Gelet op het OCMW-decreet van 19/12/2008 ;

BESLUIT:

Artikel 1: Het OCMW van Herne zal de 2 sociale appartementen, gelegen Steenweg Asse 231 te 1540 Herfelingen, verhuren volgens het sociaal huurbesluit van 12/10/2007 en latere wijzigingen en de toewijzigingen zullen gebeuren volgens de toewijzingsregels die door de sociale huisvestingsmaatschappijen en de VMSW worden gebruikt.

Artikel 2: Keurt het intern huurreglement goed volgens tekst in bijlage. Inschrijvingen zullen vanaf 2 januari 2014 worden aanvaard.

Artikel 3. : Deze beslissing zal vermeld worden op de overzichtslijst van Raadsbeslissingen overeenkomstig artikel 254 van het OCMW-decreet van 19/12/2008.

Namens de Raad,

De secretaris
(g)P.SERGOORIS

De voorzitter
(g) C. RICOUR

De secretaris

P.SERGOORIS

Voor eensluidend afschrift

De voorzitter

C. RICOUR



INTERN HUURREGLEMENT (versie 2013)

Verwijzend naar het sociale huurbesluit BVR dd.12.10.2007 (BS 07.12.2007), meer in het bijzonder artikel 1 16°, artikel 12, 17, 18, 20, 33, 37 en 50 heeft de Raad van het OCMW Herne in zitting van 9/12/2013 haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend intern huurreglement.

I. Toelatingsvoorwaarden en toewijzingsregels vervat in het sociaal huurbesluit.

De Raad opteert voor het toewijzingssysteem dat door de sociale huisvestingsmaatschappijen en de VMSW wordt gebruikt (artikels 18,19 en 20).

Hierna volgt een **bondig** en vereenvoudigd overzicht gegeven van de toewijzingsvoorwaarden en –regels zoals vermeld in het sociaal huurbesluit. Dit overzicht is louter en alleen voor het **informatieve doel** van de kandidaat-huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden, noch ten voordele, noch ten nadele.

Bij deze wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van 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 (Belgisch Staatsblad van 07.12.2007) en latere wijzigingen.

I.1 Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden

Het sociaal huurbesluit bepaalt **6 voorwaarden**, te voldoen door de kandidaat-huurder, om toegelaten te kunnen worden tot een beschikbare sociale woning, nl voldoen aan:

1. Leeftijdsvoorwaarde

2. Inkomensvoorwaarde

3. Eigendomsvoorwaarde

4. Taalbereidheid

5. Inburgeringsbereidheid

6. Inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister

I.2 Toewijzingsregels.

Het sociaal huurbesluit bepaalt dat **de toewijzing van een sociale woongelegenheden gebeurt door het beslissingsorgaan van de verhuurder of de door hem aangestelden.**

De Raad van het OCMW zal de sociale woongelegenheden toewijzen op basis van de wachtlijsten en van zodra er een woning/appartement vrij is.

Artikel 18 en volgende van het sociaal huurbesluit leggen **toewijzingsregels voor sociale woongelegenheden** vast. De toewijzingen moeten met name achtereenvolgens gebeuren

- steeds rekening houdend met een gepaste rationele bezetting (a)
- een aantal absolute voorrangregels (b)
- een aantal optionele voorrangregels (c)
- volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen;

a) de rationele bezetting van de woning

Rationele bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen. De verhuurder houdt hierbij rekening met de richtlijnen van de VMSW betreffende het vooropgestelde aantal bewoners.

b) de absolute voorrangregels

De absolute voorrangregels dienen achtereenvolgens te worden toegepast (art. 19).

Het betreft achtereenvolgens de kandidaat-huurder:

1. die minstens 55 jaar oud is of gehandicapt is (of een van zijn gezinsleden), uitsluitend als voor die woning specifiek op deze kenmerken gerichte investeringen zijn gedaan;
- 1bis. die benadeeld is door de toewijzing van een andere woning of die onterecht geweigerd is; (art.30)
2. die geherhuisvest moet worden en die na de herhuisvesting wil verhuizen naar een aangepaste woning van het sociaal woonproject dat aan de oorsprong lag van zijn herhuisvesting;
3. die een woning bewoont die niet voldoet aan de rationele bezettingsnorm;
4. van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden; (art.18, vierde lid)
5. die woont in een onroerend goed, dat in een proces-verbaal werd vastgesteld als niet hoofdzakelijk bestemd voor wonen;
6. **a.** die woont in een woning die onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
- b.** die woont in een woning die ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 15 VWC, of onderzocht door de wooninspecteur, voor zover de woning minstens drie gebreken van categorie III in verband met stabiliteit en vocht of minstens twee gebreken van categorie III in verband met stabiliteit en vocht en een gebrek van categorie IV heeft volgens het technisch verslag;
7. die woont in een woning op de datum waarop die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit.
8. de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is of een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van een erkende dienst.

In de gevallen, vermeld in 5 en 6 moet de woning die aanleiding geeft tot de voorrang in dezelfde gemeente gelegen zijn als de woning die toegewezen wordt. Dit om de gemeente maximaal te responsabiliseren en haar aan te moedigen haar centrale rol als regisseur van

het woonbeleid voluit op te nemen.

Om in aanmerking te komen voor de in 5 tot 7 vermelde voorrang moet de kandidaat-huurder de woning sedert ten minste zes maanden bewoond hebben en zich binnen maximaal twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal, de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring of de datum van de akte van onteigening, ingeschreven hebben als kandidaat-huurder. De woning kan slechts eenmaal aanleiding geven tot die voorrang.

Een kandidaat-huurder die in aanmerking komt voor een van die voorrangsregels vermeld in 5 en 6, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregels.

c) de optionele voorrangsregels

De zes gemeenten van de Interlokale vereniging 'Woonwinkel Pajottenland' (Bever, Galmaarden, Gooik, Herne, Lennik en Pepingen) hebben in samenspraak met alle relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren een intergemeentelijk toewijzingsreglement uitgewerkt, en dit op basis van lokale binding.

- Er zal **eerst** voorrang gegeven worden aan kandidaat-huurders die **sinds hun geboorte wonen in de gemeente** waar de **toe te wijzen woning gelegen is**;
- **Daarna** zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die **minimaal 10 jaar in de gemeente** waar de **toe te wijzen woning gelegen is, wonen of gewoond hebben**;
- **Daarna** zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de **periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente** waar de **toe te wijzen woning gelegen is**;
- **Tenslotte** zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de periode van **6 jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van een gemeente uit het intergemeentelijk samenwerkingsverband 'Woonwinkel Pajottenland'** (zijnde de gemeenten Bever, Galmaarden, Gooik, Herne, Lennik en Pepingen)

I.3 Schrapping uit de registers

A. In volgende gevallen wordt een kandidatuur automatisch geschrapt:

1° als de kandidaat-huurder een woning die hem aangeboden wordt, heeft aanvaard en hem werd toegewezen;

2° als blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden;

3° als, op het ogenblik dat een woning aan de kandidaat-huurder wordt aangeboden, blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning.

4° als de kandidaat-huurder werd ingeschreven op basis van onjuiste of onvolledige verklaringen, of gegevens die door hem te kwader trouw werden gegeven;

5° als de kandidaat-huurder daar schriftelijk om verzoekt;

6° bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder wanneer hem een woning wordt aangeboden die voldoet aan zijn keuze inzake ligging, type en maximale huurprijs, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden.

De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet-reageren op, het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren. Enkel bij ernstige redenen kan de verhuurder alsnog beslissen om de kandidaat niet te schrappen na een tweede weigering of niet-reageren.

7° als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief bij actualisering van het register, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

Tijdens de periode van drie maanden tussen twee aanbiedingen als vermeld in punt 6° , worden 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 het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder 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 hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dit verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Voorbeelden van gegronde redenen zijn: detentie, verblijf in ziekenhuis, onlangs een private huurovereenkomst afgesloten (financieel probleem,..)

De kandidaat-huurder wordt door de verhuurder schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping.

B. De verhuurder beslist om over te gaan tot schrapping:

1. bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register;
2. bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij aanbod van een woning op voorwaarde dat deze brief is verzonden naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden;

II. Specifieke invulling rationele bezetting

De **rationele bezetting van een woongelegenheid** wordt op basis van:

- woningtype
- de gezinssamenstelling en in voorkomend geval specifieke gezinssituatie en fysieke toestand van de gezinsleden
- het aantal vooropgestelde personen per woongelegenheid als maximumgrens bij toewijzing **algemeen** als volgt vastgelegd:

Bij de **rationele bezetting** geldt op de eerste plaats steeds de regel dat ouders en kinderen steeds apart moeten slapen. Vervolgens geldt de regel dat kinderen van eenzelfde geslacht kunnen samen slapen per twee. Kinderen van een verschillend geslacht moeten apart slapen vanaf 12 jaar.

Het OCMW heeft heden slechts 1 sociaal woonproject .

Het betreft een woning gelegen Assesteenweg 231 te 1540 Herfelingen.

Deze woning bevat 2 sociale appartementen.

Elk sociaal appartement heeft 2 slaapkamers, waarvan 1 van 17 m² en 1 van 11,5 m².

Via het **aanvraagformulier** wordt aan de kandidaat-huurders medegedeeld welke woongelegenheden rationeel aan hun gezinssamenstelling aangepast zijn en kunnen zij specifieke gezinssituaties kenbaar maken. Als een kandidaat toch absoluut wil ingeschreven worden voor een grotere woning dan waar hij volgens de rationele bezetting voor in aanmerking komt, zal dat gebeuren maar met de mededeling dat hij enkel bij uitputting van de kandidaten met aangepaste gezinssamenstelling in aanmerking kan komen.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

Voor elke gezinssamenstelling (combinatie van volwassenen en/of kinderen al dan niet zonder relatie of verwantschap) of gezinssituatie (fysieke toestand van de gezinsleden), die in bovenstaande tabel niet aan bod komt omwille van haar **uitzonderlijk karakter**, zal op basis van de feitelijke gezinssamenstelling het rationele woningtype bepaald worden rekening houdende met de rationele bezetting in functie van de grootte van de slaapkamers **.

Rationele bezetting in functie van de grootte van de slaapkamers **	
<i>Slaapkamers ouders/koppel</i>	$\geq 12m^2$
<i>Slaapkamer 1 kind/volwassene zonder relatie</i>	$\geq 8 m^2$
<i>Slaapkamer 2 kinderen</i>	$\geq 14m^2$

Voor die gevallen waarin een **gezinshereniging** wordt voorzien wordt verwezen naar de specifieke bepalingen terzake in het sociaal huurbesluit.

Indien volgens gezinssamenstelling **geen geschikte (kandidaat)-huurder** meer voorhanden is op de lijsten wordt stapsgewijs overgegaan naar de (kandidaat)-huurders die met hun gezinssamenstelling rationeel zijn voor een woningtype met 1 slaapkamer minder.

Bovengemelde regels inzake rationele bezetting doen geen afbreuk aan de eventuele huurverhoging die overeenkomstig de bepaling van artikel 50 kan opgelegd worden bij **onderbezetting** van de woning.

Het **vooropgesteld aantal personen** wordt per woning rekening houdende met de oppervlakteteaming en VHM-normen als volgt vastgesteld:

app	aantal slaapkamers	Aantal vooropgestelde personen
Assesteenweg 231, bus A	2	3
Assesteenweg 231, bus B	2	3

Indien een huurder van een sociale woning van het OCMW Herne mutatie naar een andere woongelegenheden aanvraagt, zal om de **mutatieprioriteit toe te kennen** nagegaan worden of de betrokken huurder onderbezet, laagbezet, overbezet, niet-aangepast woont:

- **onderbezet** indien een sociale woning bewoond wordt door minder dan “het vooropgestelde aantal bewoners verminderd met één” (zie tabel);
- **laagbezet** indien een sociale woning bewoond wordt door minder dan “het vooropgestelde aantal bewoners” (zie tabel);
- **overbezet** indien een sociale woning bewoond wordt door meer dan “het vooropgestelde aantal bewoners” (zie tabel);
- **niet-aangepast** indien hij/zij een woningtype bewoont dat niet beschikt over het woningkenmerk dat hem/haar met zijn/haar fysieke toestand rationeel zou toegewezen worden;

En daarenboven binnen de maand aan het Herne **melding** deed:

- indien één of meerdere kinderen geboren werden, gezinsleden de woning verlieten, de partner van de huurder kwam bijwonen en deze gezinswijzigingen zich voordeden **tussen inschrijving** voor een (andere woning) en **toewijzing**;
- over elke andere wijziging in verband met de gezinssamenstelling **die na voornoemde melding door de verhuurder werd toegelaten** en deze gezinswijzigingen zich voordeden **tussen inschrijving** voor een (andere woning) en **toewijzing**;
- de bepalingen inzake **gezinshereniging** correct heeft nageleefd;

Bij onrechtmatige bijwoning zal het OCMW **passende maatregelen** nemen ten aanzien van de huurder teneinde opnieuw een normale bezetting van de verhuurde woongelegenheden te bekomen.

III . Ontbinding en beëindiging van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst zal worden ontbonden tijdens de proefperiode of beëindigd na deze proefperiode in alle gevallen die de regelgeving voorziet meer bepaald verwijzen wij expliciet naar de bepalingen van artikel 33 van de regelgeving.

Als bij een huurprijsaanpassing op 1 januari voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling I van hoofdstuk VIII, blijkt dat de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs van de woning, vermeld in artikel 38, zal betalen en dat zijn inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens, vermeld in artikel 3, § 2, of in voorkomend geval artikel 29, § 2, eerste lid, kan de verhuurder de opzeg van de huurovereenkomst betekenen, met een opzegtermijn van twaalf maanden.

IV . Waarborg

De waarborg zal vanaf de inwerkingtreding van dit reglement in handen van de verhuurder worden gestort. In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 37 bedraagt de waarborg in dat geval maximaal twee maanden de normale huurwaarde, vermeld in § 1, met een beperking tot 800 euro, jaarlijks te indexeren.

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW. De verhuurder kan bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van rechtswege van de gestelde waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die hem door de huurder verschuldigd zijn. De sommen die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning, na verrekening van alle aan de verhuurder verschuldigde bedragen, overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald.

V. Huurlasten

De huurder betaalt kosten en lasten overeenkomstig artikel 1 § 1 van bijlage III van het Sociaal Huurbesluit. Hiertoe betalen ze maandelijks voorschotten. Op het einde van het kalenderjaar gaat de verhuurder over tot de individuele afrekening van deze kosten en lasten.