

Cel huisvesting gemeente - OCMW

INTERN HUURREGLEMENT SOCIALE WONINGEN OCMW

Vastgesteld door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn op **20 september 2017**
(Administratieve aanpassingen door de wijzigingen aan het sociale huurstelsel, van kracht vanaf 1 maart 2017 door het Decreet van 14 oktober 2016 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016. De aanpassingen zijn doorgevoerd volgens bespreking en beslissing in de zitting van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn op 15 maart 2017 en na aanbeveling inspectie dd. 18/5/2017)

Het OCMW treedt op als verhuurder van de sociale woningen. In dit reglement wordt de term 'verhuurder' gebruikt wanneer het OCMW wordt bedoeld.

1. De wettelijke basis van het intern huurreglement

- Het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode zoals-gewijzigd door het decreet van 15 december 2006 en latere wijzigingen (verder de Vlaamse wooncode);
- Het Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode van 12 oktober 2007 en latere wijzigingen (verder het kaderbesluit sociale huur);

Dit reglement geeft een overzicht van de belangrijkste elementen voor de inschrijving, toewijzing en de verhuring van de sociale woningen. De verhuurder zal alle bepalingen uit de Vlaamse wooncode en het kaderbesluit sociale huur, die van toepassing zijn voor lokale besturen, nauwgezet toepassen. De bepalingen in de Vlaamse wooncode en het kaderbesluit sociale huur primeren boven de inhoud van het intern huurreglement.

Het intern huurreglement is een openbaar document en kan door de kandidaat-huurders en de huurders worden geraadpleegd in het bureel van de cel huisvesting gemeente-OCMW (verder de cel huisvesting), gelegen in de maatschappelijke zetel van het OCMW, Lindenlaan 3 in De Panne.

Openingsuren en contactgegevens van de cel huisvesting:

De woonbegeleider is het aanspreekpunt voor alle kandidaat-huurders en huurders van het woonpatrimonium van de verhuurder.

U kan bij de cel huisvesting elke werkdag langskomen tussen 9:00 uur en 12:00 uur. In de namiddag kan u er enkel na een afspraak terecht.

De cel huisvesting is elke werkdag telefonisch te bereiken van 9:00 uur tot 12:00 uur en van 13:30 uur tot 16:00 uur via het nummer 058/42 97 80.

Met klachten wendt u zich tot de klachtenbehandelaar van de verhuurder:

OCMW-secretaris Ann Mouton
Lindenlaan 3
8660 De Panne
058/42 97 80
secretariaat@ocmwdepanne.be

2. Inschrijving

2.1 Inschrijvingsvoorwaarden

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

1° Hij is een meerderjarige persoon, een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst;

2° Hij beschikt, samen met zijn gezinsleden, niet over een inkomen dat de grenzen, zoals opgenomen in bijlage 1, overschrijdt. Als de persoon die zich kandidaat wil stellen, samen met zijn gezinsleden tijdens het referentiejaar geen inkomen had, neemt de verhuurder het inkomen in aanmerking van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd. Als het inkomen van het referentiejaar de inkomensgrens overschrijdt, maar in het jaar van de aanvraag daaronder gedaald is kan de persoon ingeschreven worden.

Er wordt een uitzondering gemaakt voor personen:

- a. die toegelaten zijn tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek;
- b. in budgetbegeleiding of budgetbeheer zijn bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Regering erkende schuldbemiddelaar.

Voor deze personen wordt het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen zoals opgenomen in bijlage 1.

3° Hij heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland;

Deze voorwaarde geldt niet indien hij:

- a. een woning bewoont in het Vlaamse Gewest die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit. De woning in het Vlaamse Gewest gelegen is en binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt en bewoond wordt door de persoon die zich kandidaat wil stellen;
- b. de woning in het Vlaamse Gewest gelegen is en maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is; In dit geval moet de persoon die zich kandidaat wil stellen de woning bewoond hebben op de datum waarop de woning onbewoonbaar is verklaard (met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet) of op de datum van het conformiteitsonderzoek dat aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode;
- c. De woning gelegen in het Vlaamse Gewest onaangepast is en bewoond wordt door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen;
- d. De woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning, vermeld in artikel 1, 8°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken;
- e. De woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is;
- f. De woning moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in het kader van de woonkwaliteitsbewaking, een verrichting door een sociale woonorganisatie of in het kader van het sociaal beheersrecht, met toepassing van artikel 18, §2, tweede lid, artikel 26, 60, §3, en artikel 90, §1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode;
- g. De woning bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en hij het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997.

In afwijking van deze voorwaarde kan een natuurlijk persoon zich toch laten inschrijven in volgende gevallen:

- a. Het huwelijk van de persoon die zich wil inschrijven is onherstelbaar ontwricht en hij heeft, samen met zijn echtgenoot, een woning of bouwgrond volledig in volle eigendom;
- b. Hij heeft een woning of bouwgrond kosteloos of gedeeltelijk in volle eigendom verworven.

3° bis Hij of een van zijn gezinsleden is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht;

4° Hij en, in voorkomend geval zijn gezinsleden tonen de bereidheid om Nederlands aan te leren.

5° Hij en, in voorkomend geval zijn gezinsleden, zijn bereid het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig het Inburgeringsdecreet voor zover hij een verplicht inburgeraar is.

Voor het beoordelen van de taalbereidheid en inburgeringsbereidheid als inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in 2.1 - 4° en 5°, worden de bepalingen uit het kaderbesluit sociale huur art. 4 tot en met art. 6 toegepast.

6° Hij en in voorkomend geval zijn gezinsleden, zijn ingeschreven in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister, of op een referentieadres.

De echtgenoten waarvoor de echtscheiding werd ingeleid overeenkomstig artikel 1254 of 1288 bis van het Gerechtelijk Wetboek of wettelijk samenwonenden die hun wettelijke samenwoning gaan beëindigen worden niet als gezinsleden beschouwd. In uitzonderlijke omstandigheden kan de verhuurder voor de toepassing van de inkomens- en eigendomsvoorwaarde, gemotiveerd beslissen om echtgenoten die kunnen aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is, niet als gezinsleden te beschouwen. Worden ook niet als gezinsleden beschouwd de meerderjarige personen, minderjarige ontvoogde personen, minderjarige personen die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst en die duidelijk de sociale huurwoning niet met de inschrijver gaan betrekken. De toezichthouder oefent het toezicht uit op deze beslissing.

Bij de inschrijving meldt de persoon die zich wil inschrijven wie als toekomstige referentihuurder wordt aangewezen.

De kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven. In samenhang hiermee kan hij de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen. In dit kader geeft de verhuurder toelichting bij de huurprijsberekening en de huurprijzen van de woningen van het gekozen type met de gekozen ligging. De desgevallend opgegeven maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari geactualiseerd.

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

Een mantelzorger en de persoon die vanwege één of meer aanverwante mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt, mag een meer gerichte keuze maken met betrekking tot de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven.

Als de verhuurder de exacte gezinssamenstelling niet kan verkrijgen via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, deelt de kandidaat-huurder de exacte gezinssamenstelling mee aan de verhuurder op het ogenblik van de inschrijving.

De kandidaat-huurder deelt, in voorkomend geval, op het ogenblik van inschrijving aan de verhuurder de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

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

2.2. Bijzondere inschrijvingsvoorwaarden voor aangepaste sociale woonegelegenheden voor personen met een fysieke handicap of beperking

De verhuurder voorziet in sociale woongelegenheden met aangepaste inrichting voor personen met een fysieke handicap of beperking. De woningen zijn specifiek ingericht voor personen die lijden aan aandoening onderste ledematen of aan het zenuwstelsel (centraal of perifeer) met als gevolg een rolstoelgebondenheid voor het grootste deel van de dag.

De kandidatuur voor deze woningen wordt grondig besproken met de woonbegeleider. De woonbegeleider maakt de inschatting op basis van elke mogelijk document of bewijs dat de fysieke beperking van de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden, kan aantonen en de kandidatuur voor de specifieke woning kan onderbouwen.

De kandidaat-huurder kan zich enkel voor deze woningen kandidaat stellen wanneer zijn gezinssamenstelling overeenstemt met de rationele bezetting én hij, of één van zijn gezinsleden, in het bezit is van:

- een niet-vernietigd attest waarin de uitbetalende instelling bevestigt dat de persoon in kwestie, voor de toepassing van de kinderbijslagwetgeving, recht heeft op de verhoogde kinderbijslag voor kinderen met een handicap of aandoening;
- een niet-vernietigd attest van de dienst voor tegemoetkomingen aan personen met een handicap, Kruidtuinlaan 50 bus 150 in 1000 Brussel, met vermelding dat de persoon met een handicap aan de medische voorwaarden voldoet om een inkomensvervangende tegemoetkoming, een integratietegemoetkoming of een tegemoetkoming hulp aan bejaarden (categorie 2,3,4 of 5) te verkrijgen, of door een arbeidsongeschiktheid of een invaliditeit van tenminste 66% getroffen is.

Ook wanneer de kandidaat-huurder een ander attest of verklaring, waaruit blijkt dat hij, of één van zijn gezinsleden, voor de toepassing van het kaderbesluit sociale huur, voldoet aan de criteria om als persoon met een ernstige handicap te worden beschouwd, kan voorleggen, kan hij zich kandidaat stellen voor de aangepaste woningen.

Als de persoon geen van de attesten, vermeld in artikel 2 van het ministerieel besluit van 21 december 2007 dat de uitvoeringsmodaliteiten vastlegt van sommige bepalingen van het kaderbesluit sociale huur, kan voorleggen, moet hij een geneeskundig onderzoek aanvragen bij de FOD Sociale Zekerheid. Hij kan zich daartoe richten tot zijn gemeente.

De lijst van woongelegenheden waarop deze voorwaarden van toepassing zijn, worden opgenomen in bijlage 4 van dit reglement. De specifieke kenmerken en rationele bezetting van de woningen worden vermeld.

2.3. Inschrijvingsregister

Elke kandidaat-huurder wordt op datum dat het aanvraagdossier volledig in orde werd bezorgd aan de Cel Huisvesting gemeente – OCMW ingeschreven in het inschrijvingsregister met vermelding van de eventuele voorrangregels.

Het inschrijvingsregister wordt elk oneven jaar geactualiseerd waarbij wordt nagegaan of de kandidaat-huurder nog voldoet aan de inkomensvoorwaarden.

Na inschrijving ontvangt elke kandidaat-huurder een inschrijvingsbewijs waarin het volgende wordt vermeld:

- de inschrijvingsdatum;
- het inschrijvingsnummer;
- de voorkeuren met betrekking tot huurprijs, type en ligging van de woning;
- de dagen en uren waarop de schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ter inzage ligt;
- in voorkomend geval het verzoek van de kandidaat-huurder om zijn kandidatuur te laten bezorgen door OCMW De Panne aan de andere verhuurders die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn;
- het verhaalrecht, vermeld in hoofdstuk 6, en de melding van het klachtrecht dat de kandidaat-huurder heeft op basis van het decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen;

- de gevallen waarin de verhuurder tot schrapping uit het inschrijvingsregister overgaat;
- de melding dat de kandidaat-huurder een wijziging van de gezinssamenstelling moet meedelen binnen een maand na de wijziging;
- de melding dat de kandidaat-huurder door zijn inschrijving de toestemming geeft aan de verhuurder om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit 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 het agentschap Inspectie RWO;
- de melding op welke wijze openbaarheid wordt gegeven aan het interne huurreglement.

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

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

2.4. Schrapping uit het inschrijvingsregister

De kandidaturen worden uit het inschrijvingsregister geschreven in volgende gevallen:

- als de kandidaat-huurder een woning die hem aangeboden werd door de verhuurder, heeft aanvaard;
- als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde met betrekking tot het inkomen;
- als, op het ogenblik dat een woning aan de kandidaat-huurder wordt aangeboden door de verhuurder, blijkt dat hij niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;
- als blijkt dat de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven;
- als de kandidaat-huurder de verhuurder daar schriftelijk om verzoekt;
- bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van minimum 3 maanden. Tijdens de periode van 3 maanden tussen 2 aanbiedingen, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. De kandidaat-huurder kan uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen weigert wordt hij geschrapt. 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.

De verhuurder brengt bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte 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. De verhuurder kan omwille van zwaarwichtige redenen afzien van deze schrappinggrond. De toezichthouder oefent het toezicht uit op deze afwijking.

De kandidaat-huurder kan, bij gegronde redenen die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dit verzoek in aanmerking wordt genomen als een weigering van een aanbod.

- bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat deze brief verzonden werd 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;
- als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief bij de actualisering van het inschrijvingsregister, op voorwaarde dat hij minimaal een maand krijgt om op de brief te reageren en minimaal vijftien kalenderdagen om op de aangetekende herinneringsbrief te reageren. In voorkomend geval gaat de verhuurder ervan uit dat de kandidaat-huurder niet langer geïnteresseerd is. De kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om voor deze beslissing van de verhuurder een beoordeling van de toezichthouder te vragen.

De kandidaat-huurder wordt schriftelijk van de schrapping op de hoogte gebracht behalve indien hij geschrapt wordt omwille van de weigering van een aanbod voor toewijzing, het niet bestelbaar terugkeren van een brief bij een aanbod voor toewijzing of actualisering van het inschrijvingsregister en het eigen schriftelijk verzoek aan de verhuurder.

3. De toelatingsvoorwaarden

Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden.

Wat betreft de taal- en inburgeringsbereidheid als toelatingsvoorwaarde worden de bepaling uit het kaderbesluit sociale huur art. 15 en 16 toegepast.

De echtgenoot van de kandidaat-huurder wordt niet mee in aanmerking genomen voor de toetsing van de toelatingsvoorwaarden indien:

- een vordering tot echtscheiding is ingesteld,
- een gegronde reden wordt aangevoerd voor het niet instellen van een vordering tot echtscheiding,
- een vermoeden van afwezigheid zoals vermeld in artikel 112 van het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld
- een of meer andere personen dan de echtgenoot van de kandidaat-huurder, die op het ogenblik van de toewijzing samenwonen met de kandidaat-huurder, en die duidelijk de sociale huurwoning niet met die persoon gaan betrekken.

Als bij inschrijving de uitzonderingen, vermeld onder 2.1 – 3°, b, c, d, f en g, op de eigendomsvoorwaarden van toepassing zijn, moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning de woning vervreemden of uit de onverdeeldheid treden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Op deze bepaling gelden dezelfde uitzondering als bij de inschrijvingsvoorwaarden.

3.1. Bijzondere toelatingsvoorwaarden voor aangepaste sociale woonegelegenheden voor personen met een fysieke handicap of beperking

De verhuurder voorziet in sociale woonegelegenheden met aangepaste inrichting voor personen met een fysieke handicap of beperking. De woningen zijn specifiek ingericht voor personen die lijden aan aandoening onderste ledematen of aan het zenuwstelsel (centraal of perifeer) met als gevolg een rolstoelgebondenheid voor het grootste deel van de dag.

Indien er geen gezin of alleenstaande met vermelde aandoening kandidaat is, kan een dergelijke woning toegewezen worden aan een gezin waarvan één persoon een handicap heeft van minstens 66% of alleenstaande persoon met een handicap van minstens 66%. Indien ook dan niet de woning kan toegewezen

worden, wordt de woning toegewezen aan een koppel met minstens één senior die ten minste 65 jaar oud is of alleenstaande die ten minste 65 jaar oud is.

Op het moment van de toewijzing beoordeelt de verhuurder, op basis van een gemotiveerd dossier van de woonbegeleider, welke kandidaat-huurder het meest in aanmerking komt voor de aangepaste woning. De verhuurder maakte deze inschatting op basis van elke mogelijk document of bewijs dat de fysieke beperking van de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden, kan aantonen en de toewijzing kan onderbouwen. De Raad voor Maatschappelijk Welzijn / het schepencollege beslist over de toewijzing.

De kandidaat-huurder komt enkel voor deze woningen in aanmerking wanneer zijn gezinssamenstelling overeenstemt met de rationele bezetting én hij, of één van zijn gezinsleden, op het moment van de toewijzing in het bezit is van:

- een niet-ervallen attest waarin de uitbetalende instelling bevestigt dat de persoon in kwestie, voor de toepassing van de kinderbijslagwetgeving [recht heeft op de verhoogde kinderbijslag voor kinderen met een handicap of aandoening;
- een niet-ervallen attest van de dienst voor tegemoetkomingen aan personen met een handicap, Kruidtuinlaan 50 bus 150 in 1000 Brussel, met vermelding dat de persoon met een handicap aan de medische voorwaarden voldoet om een inkomensvervangende tegemoetkoming, een integratietegemoetkoming of een tegemoetkoming hulp aan bejaarden (categorie 2,3,4 of 5) te verkrijgen, of door een arbeidsongeschiktheid of een invaliditeit van tenminste 66% getroffen is.

Ook wanneer de kandidaat-huurder een ander attest of verklaring, waaruit blijkt dat hij, of één van zijn gezinsleden, voor de toepassing van het kaderbesluit sociale huur, voldoet aan de criteria om als persoon met een ernstige handicap te worden beschouwd, kan voorleggen, kan hij toegelaten worden tot de aangepaste woning.

De lijst van woongelegenheden waarop deze voorwaarden van toepassing zijn, worden opgenomen in bijlage 4 van dit reglement. De specifieke kenmerken en rationele bezetting van de woningen worden vermeld.

4. Voorrangsregels bij toewijzing

De verhuurder houdt, bij het toewijzen van een woning, achtereenvolgens rekening met :

- 1° de rationele bezetting van de woning, zie verder onder hoofdstuk 7;
- 2° de absolute voorrangsregels, zie verder onder hoofdstuk 4, punt 1;
- 3° de optionele voorrangsregels, zie verder onder hoofdstuk 4 punt 2;
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

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.

Bij nieuwbouw kan de hoogst gerangschikte persoon, die aan de toelatingsvoorwaarden voldoet, zijn voorkeur van woongelegenheden opgeven. Hij heeft daarbij de keuze uit het type van woning waarvoor hij werd aangeschreven. De tweede hoogst gerangschikte persoon kan zijn voorkeur uitspreken over één van de resterende woningen enzovoort.

4.1. De verplichte voorrangsregels

De verhuurder is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen aan:

- 1° 65-plussers: personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar of ouder is). Deze voorrang is enkel van toepassing op de woningen die zijn opgenomen in de lijst die werd

opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen in De Panne. Deze lijst van woningen, waarin ouderen een voorrang genieten, is als bijlage 3 toegevoegd aan dit reglement.

2° de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking;

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die door overbezetting niet voldoet aan de normen van de Vlaamse wooncode;

4° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder, die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, maar die niet meer bewoond wordt door een persoon die daar nood aan heeft en verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;

5° de kandidaat-huurder in het geval dat de verhuurder vaststelt, na een beoordeling van de toezichthouder, dat een woning onterecht werd toegewezen aan een andere kandidaat-huurder of hij/zij onterecht werd geweigerd tot de sociale woning;

6° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning en die, in geval van herhuisvesting in het kader van woonkwaliteitsbewaking, een verrichting door een sociale woonactor of het sociaal beheersrecht moet worden gehuisvest;

7° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder, die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder om enerzijds de exacte gezinssamenstelling en latere wijzigingen aan de verhuurder mee te delen en anderzijds de gegevens heeft meegedeeld van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend, is nagekomen;

8° de kandidaat-huurder, wanneer de geplande gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden, op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, die een sociale huurwoning krijgt toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast;

9° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, en rechtstreeks of via een tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren, op de datum waarop dat overeenkomstig de bepalingen in de Vlaamse Wooncode, in een proces-verbaal werd vastgesteld;

10° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die :

a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;

b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdruwbreken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;

11° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan,

12° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Een hoofdverblijfplaats kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang zoals vermeld bij 9°, 10° en 11°.

Bovendien moet de kandidaat-huurder het betreffende onroerende goed sedert ten minste zes maanden bewoond hebben. Deze voorrang wordt enkel verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal, de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktheidsverklaring of de datum van de onteigeningsakte heeft laten inschrijven in het register.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang beantwoordt zoals vermeld bij 7° kan na de tweede weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die qua type, ligging en maximale huurprijs aan zijn keuze beantwoordt, geen aanspraak meer maken op deze voorrangsregel.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld bij 9° of 10° beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

4.2. Optionele voorrangsregel: lokale binding

In het kader van het eigen toewijzingsreglement De Panne zal de verhuurder als volgt voorrang verlenen aan de kandidaat-huurder:

Eerst wordt voorrang gegeven aan personen die de laatste zes jaar drie jaar in de gemeente hebben gewoond.

De optionele voorrang voor lokale binding geldt pas nadat de verplichte voorrangregels toegepast werden. De verplichte voorrangregels primeren dus op de voorrang wegens lokale binding, maar binnen de toepassing van de verplichte voorrangregels heeft lokale binding voorrang op afwezigheid van lokale bindingsfactoren.

Het eigen toewijzingsreglement werd door de Minister goedgekeurd op 17/08/2011 en wordt overeenkomstig de beslissing van de gemeenteraad van 27 september 2011 toegepast vanaf 1 december 2011 door alle sociale verhuurders, die werkzaam zijn in De Panne.

5. Toewijzing van een sociale woongelegenhed

5.1 Toewijzing van een sociale woongelegenhed

De toewijzing van een woongelegenhed gebeurt door de bestuursorganen van het OCMW rekening houdende met het intern huurreglement en de bepalingen uit het kaderbesluit sociale huur. Wanneer een sociale woning vrijkomt beslist de Raad voor Maatschappelijk Welzijn over de herverhuring en stelt de wachtlijst vast. Het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst stelt de huurprijs, het bedrag van de maandelijkse vooruitbetaling voor de huurlasten en de bijdrage voor de plaatsbeschrijving vast voor de kandidaat-huurder, die het aanbod uiteindelijk heeft aanvaard.

Op het moment van inschrijving heeft de kandidaat-huurders het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangegeven, overeenkomstig de bepalingen uit de inschrijvingsvoorwaarden, waarvoor hij zich wenste in te schrijven. Bij toewijzing van een woning worden enkel die personen in aanmerking genomen van wie de opgegeven voorkeuren overeenstemmen met de toe te wijzen woning.

Indien bij het vrijkomen van een woongelegenhed en bij nazicht van de gezinssamenstelling vastgesteld wordt dat de kandidaat-huurder niet meer in aanmerking komt voor dit type, dan wordt de woongelegenhed niet toegewezen.

De woning wordt slechts toegewezen aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert voor zover er voor die woning geen andere kandidaat-huurders met aangepaste rationele bezetting zijn ingeschreven.

De kandidaat-huurder blijft wel op het register staan van de kandidaat-huurders om in aanmerking te komen voor een woongelegenhed die aangepast is aan de nieuwe gezinssamenstelling.

De kandidaat-huurder kan de verhuurder verzoeken om hem gedurende een bepaalde tijd geen sociale woning aan te bieden, als hij daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte (vb. detentie, hospitalisatie, net een private huurovereenkomst afgesloten..). Dit verzoek kan op ieder moment gedaan worden, ofwel naar aanleiding van een aanbod van een sociale huurwoning. De kandidaat-huurder kan op ieder moment vragen om terug in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

5.2 Versnelde toewijzing van een sociale woongelegenheid

De verhuurder kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld hoofdstuk 4.

De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard. De toezichthouder oefent het toezicht uit op het versneld toewijzen.

Het OCMW dat ingevolge de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, kan ten behoeve van die dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is.

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

Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan ten behoeve van de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen :

- 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat centrum op voorwaarde dat de jongere niet ouder is dan 21 jaar en niet valt onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand;
- 2° een dakloze.

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

De verhuurder kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in hoofdstuk 10, aangeboden worden door de hierboven vermelde aanvragers, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn.

Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

De verhuurder kan het verzoek alleen weigeren als :

- 1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- 2° niet wordt voldaan aan de voorwaarde over de andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, aangeboden door de aanvragers;
- 3° hij in het jaar van de aanvraag al 5 % toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing op vraag van bovenvermelde aanvragers;
- 4° in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot de doelgroep uit het doelgroepenplan waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

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

5.3 Weigering van een toewijzing

De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is geweest en:

- wiens huurovereenkomst werd beëindigd omwille van het niet betrekken van de woning, het niet aangeven van samenwonen, het gehuurde goed niet gebruiken als hoofdverblijfplaats of het niet gedomicilieerd zijn in de woning;
- de woning van de verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan de verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost. In afwijking hiervan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder. Als blijkt dat de verhuurder toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd.

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

De verhuurder is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht, vermeld in hoofdstuk 6.

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.

6. Verhaal

Voor de hierna vermelde beslissingen kan de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht met een gemotiveerde aangetekende brief een beoordeling vragen van de toezichthouder¹:

- 1° de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder
- 2° de beslissing om geen afwijking toe te staan:
 - voor de personen die budgetbeheer of budgetbegeleiding volgt of toegelaten is voor een collectieve schuldenregeling;
 - of een versnelde toewijzing zoals vermeld onder punt 5.2.
- 3° de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register.
- 4° de beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren.
- 5° de beslissing om een persoon die zich wenst in te schrijven, niet in te schrijven of een persoon die wil toetreden tot een huurovereenkomst, niet te laten toetreden.
- 6° de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder te weigeren omdat hij van oordeel is dat die voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt..

¹ Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Toezicht, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22 te 1000 Brussel

7° de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen.

De beslissingen zoals vermeld in 2°, 4°, 5°, 6° en 7°, vermelden de verhaalmogelijkheden, de vorm waarin het verhaal moet gebeuren en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.

De kandidaat-huurder of huurder moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval vermeld in 1°. In dat geval moet hij de beoordeling binnen een jaar na datum van de betwiste toewijzing vragen.

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

Als de verhuurder vaststelt dat in het geval, vermeld 1°, de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat in het geval, vermeld in 4°, dat de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang zoals vermeld onder punt 4.1, 4°.

Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, wordt:

- de afwijking of de versnelde toewijzing toegestaan.
- de schrapping ongedaan gemaakt.
- de persoon ingeschreven of toegelaten tot toetreding van de huurovereenkomst.
- de voorkeur van de kandidaat-huurder aangenomen.
- de weigering van het aanbod niet in rekening gebracht een tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt

Bij gebrek aan een formele beslissing als vermeld in 2° en 5° binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot afwijking of versnelde toewijzing, inschrijving of toetreding, kan de kandidaat-huurder met een aangetekende en gemotiveerde brief rechtstreeks een beoordeling vragen van de toezichthouder. De bepalingen van het derde en vijfde lid zijn daarop van toepassing.

De beoordeling moet worden gevraagd binnen 6 maanden na het verstrijken van de voormelde termijn van twee maanden

De huurder van een sociale woning kan de verhuurder verzoeken om de opzegging van de huurovereenkomst, wanneer de bepalingen uit hoofdstuk 8.9, 3°, f) en g) van dit reglement van toepassing zijn, in te trekken als de huurder van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoeftigheid.

De opzeggingsbrief moet die mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen het verzoek moet worden ingediend vermelden.

Het verzoekschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid met een aangetekende brief ingesteld binnen een vervaltermijn van zestig dagen vanaf de datum waarop de opzeggingstermijn ingaat. De datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift geldt als datum van indiening van het verzoek.

De huurder kan binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief over de beslissing van de verhuurder, een gemotiveerd beroep instellen bij de toezichthouder tegen deze beslissing. De datum van de afgifte op de post van het beroepschrift geldt als datum van indiening van het beroep.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld met een aangetekende brief. In het beroepschrift kan de huurder vragen om mondeling gehoord te worden. De huurder kan zich, in voorkomend geval, op de hoorzitting laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman of een huurdersbond of vertrouwenspersoon. In geval van een vertegenwoordiging door een huurdersbond of vertrouwenspersoon is een schriftelijk mandaat van de huurder nodig.

7. Rationele bezetting

7.1 Definitie rationele bezetting:

De rationele bezetting is de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het vooropgestelde aantal bewoners en de fysieke toestand van deze personen.

7.2 Vastleggen van de rationele bezetting

De rationele bezetting van het gehele patrimonium van de verhuurder gebeurt op grond van de gezinssamenstelling en per type woongelegenheid.

De rationele bezettingsgraad is per woongelegenheid door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn/het schepencollege officieel vastgelegd onder de vorm van de hierbij bijgevoegde lijst (zie bijlage 2), welke integraal deel uitmaakt van het intern huurreglement.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt er rekening gehouden met:

- a. de kinderen van de kandidaat-huurder die geplaatst zijn;
- b. de kinderen waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap heeft;
- c. de kinderen waarvoor de kandidaat-huurder een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven.

Men houdt rekening met de meerderjarige kinderen zolang ze de leeftijd van 25 jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijds verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken van dit recht en kan de verzaking aan dit recht elk ogenblik herroepen.

7.3 Gezinshereniging

Indien de geplande gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning, die aangepast is aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen dan wordt aan de kandidaat-huurder een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is. Hierbij wordt rekening gehouden met de geldende voorrangsregels zoals vermeld onder hoofdstuk 4 - 4.1, 7°.

Wanneer de kandidaat-huurder, op het ogenblik van de inschrijving, aan de verhuurder, de gegevens niet heeft meegedeeld van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend, zal de verhuurder hier geen rekening mee houden in het kader van de rationele bezetting

8. Huurovereenkomsten , huurlasten en waarborgen

Een huurovereenkomst in het kader van sociale verhuuring kan niet gezien worden als een huurovereenkomst zoals ze bestaat in de private huursector.

De sociale huurder is in de eerste plaats een gebruiker van een openbare dienst, wiens rechten en plichten éézijdig worden tot stand gebracht door de overheid. Als de regelgeving wijzigt, heeft dat ook directe gevolgen voor de reeds gesloten huurovereenkomsten. Dat noemen ze het beginsel van de veranderlijkheid van de openbare dienst. Dat betekent dat de overheid éézijdig kan en moet optreden waar nodig en voor zover gerechtvaardigd door de eisen van de goede werking van de openbare dienst en de bescherming van het algemene belang.

8.1 Typehuurovereenkomsten

De overeenkomsten voor de verhuuring worden opgesteld volgens de typehuurovereenkomsten, gevoegd als bijlage I bij het kaderbesluit sociale huur.

Van de typehuurovereenkomsten kan alleen worden afgeweken in de gevallen, die de minister bepaalt.

Elke huurovereenkomst dient te worden ondertekend door alle huurders die de sociale woning duurzaam betrekken, met uitzondering van de minderjarige inwonende kinderen op het moment zij meerderjarig worden. De Vlaamse Wooncode bepaalt wie huurder is van een sociale woning:

- a) de persoon die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning heeft opgegeven als referentiehurder, en de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem gehuwd is of wettelijk samenwoont of die bij aanvang van de huurovereenkomst zijn feitelijke partner is;
- b) de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen, met de persoon, vermeld in punt a), die met die persoon op duurzame wijze samenwoont, of de feitelijke partner die een jaar als huurder als vermeld in punt c), op duurzame wijze samenwoont met de persoon, vermeld in punt a);
- c) alle andere personen dan de personen, vermeld in punt a) en b), met uitzondering van de minderjarige kinderen, die op duurzame wijze in de sociale huurwoning samenwonen met de personen, vermeld in punt a) of b);

De referentiehurder en zijn wettelijke of feitelijke partner bezitten het persoonlijk recht om de woning te bewonen. Hun kinderen die de woning mee betrekken, of alle andere personen die in de woning verblijven, zullen de woning moeten verlaten wanneer de referentiehurder dat doet.

8.2. Toetreden tot een sociale huurovereenkomst

Een persoon kan alleen toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoonbaar dat hij voldoet aan de voorwaarden, met uitzondering van de voorwaarde met betrekking tot het inkomen, en als de toetreding niet leidt tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is. Ook de persoon die wettelijk gaat samenwonen of getrouwd is met een zittende huurder dient hieraan te voldoen.

Iedereen die na aanvang van de huurovereenkomst tot de huurovereenkomst toetreedt, moet hiertoe een bijvoegsel ondertekenen die aan de huurovereenkomst wordt toegevoegd.

Personen die tijdelijk bijwonen en die hun hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning vestigen of er zich domiciliëren, dienen niet toe te treden tot de huurovereenkomst en hebben rechten noch plichten ten aanzien van de sociale woning. Hun bijwoning dient wel gemeld te worden aan de verhuurder.

Wat betreft duurzame en tijdelijke bijwoning, zie verder onder hoofdstuk 8.7, 1° over de huurdersverplichtingen in dit reglement.

8.3. De proefperiode

Tijdens de eerste twee jaar na het sluiten van de huurovereenkomst of het toetreden tot een lopende huurovereenkomst geldt er een proefperiode voor de nieuwe huurder. Dit laat de verhuurder toe om de nieuwe huurders nauwgezet op te volgen en desnoods bij te sturen in het nakomen van hun huurdersverplichtingen.

Niet alleen de initiële ondertekenaars van het huurcontract moeten een proefperiode doorlopen, maar eveneens de personen die later toetreden tot de lopende huurovereenkomst, uitgezonderd de minderjarige kinderen.

8.4. Controle van de taalbereidheid- en inburgeringvoorwaarde

De taal- en inburgeringsbereidheid is een specifieke voorwaarde voor inschrijving, toelating en toetreding van een sociale woning. Het is dus ook nog een huurdersverplichting wanneer men nog bezig is met het inburgeringstraject of een cursus Nederlands tweede taal op het moment dat men de sociale woning gaat bewonen.

Indien het Huis van het Nederlands tijdens de proefperiode vaststelt dat de huurder de aangeboden en gestarte cursus NT2 niet heeft aangevat of minder dan 80% aanwezig was of kan zijn tijdens de cursus, meldt het Huis van het Nederlands dat binnen de 30 dagen na vaststelling schriftelijk aan de verhuurder.

Indien het onthaalbureau tijdens de proefperiode vaststelt dat een verplichte inburgeraar niet heeft deelgenomen aan het vormingsprogramma of zijn vormingsprogramma ten onrechte vroeger heeft verlaten dan meldt het onthaalbureau dat binnen de 30 dagen na vaststelling schriftelijk aan de verhuurder.

In beide bovenstaande gevallen brengt de verhuurder de huurder ervan op de hoogte dat dit een ernstige tekortkoming is en dat dit op het einde van de proefperiode aanleiding kan geven tot het opleggen van een administratieve geldboete.

8.5 Plaatsbeschrijving

De plaatsbeschrijving, vermeld in artikel 97, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode, bij de aanvang en bij het beëindigen van een huurovereenkomst, wordt opgemaakt door een onafhankelijk expert, aangeduid door de verhuurder.

De huurder betaalt voor de plaatsbeschrijving niet meer dan 33 euro, tenzij de plaatsbeschrijving gebeurt door een deskundige die de vrederechter heeft aangewezen in het geval er geen overeenstemming is over de plaatsbeschrijving tussen huurder en verhuurder. In dat geval draagt elke partij de helft van de kosten.

Een plaatsbeschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst wordt bij voorkeur opgemaakt voor de ingenottreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de huurovereenkomst wordt opgemaakt binnen een maand na de beëindiging van de huurovereenkomst.

8.6. Waarborg

De waarborgregeling, vermeld in artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen in het kader van dit besluit. De verhuurder bepaalt voor elke woning het bedrag van de waarborg.

Er bestaan drie vormen van huurwaarborg:

1. Een waarborg die wordt gestort op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. In dit geval mag de waarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden basishuurprijs van de betreffende woning. De waarborg moet dus verplichtend bij een financiële instelling worden geplaatst, op een geblokkeerde rekening, op naam van de huurder.
2. Een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de huurwaarborg in schijven te betalen. In dit geval garandeert een financiële instelling het totale bedrag van de waarborg van bij het afsluiten van de huurovereenkomst. De huurder verbindt er zich toe om gedurende de duur van de overeenkomst, met een maximumduur van drie jaar, deze waarborg samen te stellen

door middel van maandelijkse afbetalingen. De huurder is aan de financiële instelling geen enkele rente verschuldigd, terwijl deze instelling van haar kant de huurder pas rente zal uitkeren vanaf de dag dat de waarborg volledig is samengesteld. De huurder is verplicht om de aanvraag voor een bankwaarborg in te dienen bij de financiële instelling waar hij zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort. De financiële instelling kan de waarborg niet weigeren omwille van de kredietwaardigheid van de huurder. De waarborg mag ook niet hoger liggen dan een bedrag gelijk aan drie maanden basishuurprijs.

3. Een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen het OCMW en een financiële instelling. Het OCMW dient hiertoe een verzoek in te dienen bij de financiële instelling. Ook in dit geval mag de waarborg maximum een bedrag gelijk aan drie maanden basishuurprijs omvatten.

Bij het einde van de huurovereenkomst worden de waarborg en de interesten overgemaakt aan de huurder voor zover hij al zijn verplichtingen nakwam.

In afwijking van de eerste waarborgvorm, heeft de huurder het recht om de waarborg:

- a) met maandelijkse betalingen samen te stellen. Het bedrag van de waarborg wordt op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder geplaatst, van zodra de waarborg volledig is samengesteld. Vanaf dan geldt de interest in hoofde van de huurder.
- b) te vervangen door een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst;
- c) te vervangen door een schriftelijke borgstelling van het OCMW.

8.7. Huurdersverplichtingen in een sociale woning

De Vlaamse wooncode somt een aantal zeer specifieke huurdersverplichtingen op. Deze verplichtingen gaan een stuk verder dan hetgeen privaatrechtelijk mogelijk zou zijn en benadrukken het specifieke karakter van het verhuren van sociale huurwoningen.

Als de huurder moeilijkheden ondervindt in het nakomen van één van zijn verplichtingen, kan de verhuurder hem, mits de laatstgenoemde daarmee instemt, begeleiden of laten begeleiden bij het naleven van zijn verplichtingen. Door het ondertekenen van de huurovereenkomst geeft de huurder alvast de toestemming om het OCMW te betrekken indien er problemen rijzen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen.

De huurdersverplichtingen zijn opgenomen in de huurovereenkomst.

1° De woning effectief bewonen.

De huurders van een sociale huurwoning moeten, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen, in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben en er zich domiciliëren.

Iedere wijziging van personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze betrekken, moet onmiddellijk aan de betrokken verhuurder worden meegedeeld.

De huurder mag alleen toestaan dat een persoon op duurzame wijze in de sociale huurwoning komt bijwonen als hij voldoet aan de toetredingsvoorwaarden en als dat niet leidt tot een onaangepaste woning. Hij dient die duurzame bijwoning te melden aan de verhuurder. Tekortkomingen aan die huurdersverplichtingen worden gelijkgesteld aan een ernstige inbreuk die de opzeg van de huurovereenkomst tot gevolg kan hebben.

Daarnaast mag de huurder een tijdelijke bijwoning alleen maar toestaan als dat niet leidt tot een onaangepaste woning. Hij dient die tijdelijke bijwoning ook te melden aan de verhuurder.

2° De huurprijs betalen.

De huurder moet de huurprijs betalen. De huurprijs wordt geacht hoofdelijk en ondeelbaar te zijn. Dit wil zeggen dat iedere schuld die ontstaat kan verhaald worden op iedere meerderjarige persoon die als huurder de woning betreft.

Om een correcte huurprijs te kunnen berekenen, is de huurder verplicht de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening mee te delen als de verhuurder hierom verzoekt. Doet de huurder dit niet, dan wordt aan hem maximaal de basishuurprijs aangerekend tot op het moment dat de verhuurder een correcte huurprijs kan berekenen.

3° Zorg dragen voor de woning en de leefbaarheid.

Iedere huurder dient de sociale huurwoning te onderhouden als een goede huisvader.

Iedere huurder moet de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de buren en de naaste omgeving.

4° De taal- en inburgeringscursus volgen (zie onder 8.4)

5° De begeleidingsovereenkomst respecteren.

Voor zover de huurder een begeleidingsovereenkomst heeft ondertekend in het kader van zijn toewijzing, moet hij de afspraken naleven die opgenomen zijn in die overeenkomst.

6° Instemmen met een verhuis

De huurder moet instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de verhuurder dat wegens renovatie-, sloop- of aanpassingswerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht.

De huurder moet ook instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat.

8.8. Basisbegeleidingstaken en verplichtingen van de verhuurder

De verhuurder zorgt voor het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken. Die taken hebben betrekking op :

1° het laagdrempelig en klantvriendelijk onthalen en informeren van de personen die zich willen inschrijven, de kandidaat-huurders en de huurders, over alle aangelegenheden met betrekking tot het huren van en wonen in een sociale woning;

2° het begeleiden en ondersteunen van huurders bij het nakomen van hun huurdersverplichtingen;

3° het organiseren van huurdersvergaderingen en het ondersteunen van bewonersinitiatieven met het oog op informatieverspreiding, overleg met en betrokkenheid van de huurders.

De minister bepaalt de nadere invulling van deze basisbegeleidingstaken.

Als de huurder begeleiding nodig heeft die de basisbegeleiding overstijgt, verwijst de verhuurder de huurder door naar het O.C.M.W.

Naast de basisbegeleiding heeft de verhuurder een aantal verplichtingen:

1° de sociale woning bij aanvang van de huurovereenkomst in een goede staat leveren;

2° noodzakelijke herstellingen ten laste van de verhuurder uitvoeren;

3° diverse administratieve verplichtingen naleven:

- a) De kandidaat-huurder wijzen op het verhaalrecht;
- b) Het inschrijvingsregister volgens de bepalingen in de regelgeving bijhouden;
- c) Een correcte afrekening van de kosten en lasten aan de huurder overmaken;
- d) Gebruik maken van de typeovereenkomst zoals vastgesteld door de minister;
- e) Informeren van huurders inzake het intern huurreglement;

8.9. Beëindiging van het huurcontract tijdens en na de proefperiode

De huurovereenkomst tussen een sociale huurder en zijn verhuurder worden vanaf 1 maart 2017 gesloten voor bepaalde duur, namelijk negen jaar, verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar als voldaan is aan een aantal voorwaarden over het inkomen en de bezettingsgraad..

Als er niet voldaan is aan die voorwaarden, wordt de huurovereenkomst opgezegd en de laatste dag van de opzeggingstermijn valt dan in principe samen met de laatste dag van de negenjarige termijn of van de verlengde termijn. De huurovereenkomst kan ook van rechtswege worden beëindigd. Tot slot kunnen de verhuurder (omwille van specifieke redenen) en de huurder (geen redenen vereist) de huurovereenkomst opzeggen.

De huurovereenkomst van een sociale woning wordt in de volgende gevallen ontbonden of opgezegd. De modaliteiten en opzegtermijnen in artikels 32 en 33 van het kaderbesluit sociale huur en artikels 92, 96, 97 bis en 98 van de Vlaamse Wooncode worden toegepast:

1° opzegging door de huurder

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet. Wil het ganse gezin de woning verlaten, dan dienen alle huurders samen de huurovereenkomst op te zeggen.

2° van rechtswege:

- a) als de laatste huurder van categorie A en B overlijdt;
- b) als de laatste huurder van categorie A en B de huurovereenkomst opzegt;
- c) als de laatste huurder van categorie A en B de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg te hebben gegeven;
- d) als de huurders verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst afsluiten;

3° door de verhuurder:

De opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder geldt voor alle bewoners van de sociale woning. De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel in de hierna vermelde gevallen opzeggen:

- a) als de referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben verworven. De opzeggingstermijn van het huurcontract bedraagt 6 maanden. Indien deze verwerving kosteloos gebeurt dan moet de woning/vruchtgebruik vervreemd worden binnen het jaar, zoniet wordt het huurcontract opgezegd met een opzeggingstermijn van 6 maanden. Enkel met gegronde redenen kan de huurder OCMW De Panne verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.
- b) als de referentie huurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben verworven. De opzeggingstermijn van het huurcontract bedraagt 5 jaar. Indien deze verwerving kosteloos gebeurt dan moet de bouwgrond of het vruchtgebruik vervreemd worden binnen de 5 jaar, zoniet wordt het huurcontract opgezegd met een opzeggingstermijn van 6 maanden.
- c) Als de referentiehuurder of zijn wettelijke of feitelijke partner een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap is waarin hij of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht, wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.
- d) De huurder vertoont ernstige of blijvende tekortkomingen in het nakomen van zijn verplichtingen volgens het huurcontract. De opzeggingstermijn van het huurcontract bedraagt 3 maanden.
- e) De huurder werd op basis van onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten. De opzeggingstermijn van het huurcontract bedraagt 3 maanden.
- f) De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt in principe een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen.
De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode. Deze opzeggingsgrond is niet van toepassing op de huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.
- g) De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt in principe een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde

omgeving, weigert of geweigerd heeft. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.
Deze opzeggingsgrond is niet van toepassing op de huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Als de huurder zijn verplichtingen als huurder niet nakomt kan de verhuurder, om een uithuiszetting te voorkomen volgende maatregelen nemen:

- het doorverwijzen van de huurder naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding. In dit geval worden de begeleidende maatregelen opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening;
- indien de huurder valt onder het toepassingsgebied van het inburgeringsdecreet: de huurder doorverwijzen naar het onthaalbureau.

8.10. Huurlasten en kosten ten laste van de huurder

De kosten en lasten ten laste van de huurder staan vermeld in de bijlage bij de typehuurovereenkomsten, overeenkomstig bijlage III van het kaderbesluit sociale huur.

De kosten en lasten die voor de verschillende woningen worden aangerekend, worden vermeld in een bijlage bij de huurovereenkomst.

De huurder betaalt alle kosten en lasten met maandelijkse voorafbetalingen. Als basis voor de maandelijkse voorafbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gehanteerd. De verhuurder kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie in de kosten of lasten in kwestie verwacht wordt, die hij duidelijk motiveert ten aanzien van de huurder.

De verhuurder bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend. Dat overzicht omvat minimaal voor elke uitgavenpost :

- 1° de totale kostprijs die aan de huurders wordt toegewezen voor het afgelopen jaar, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen;
- 2° de aan de huurder toe te wijzen kostprijs;
- 3° in voorkomend geval de reeds betaalde voorafbetaling en het nog te betalen saldo;
- 4° de voorafbetaling of afbetaling die het komende jaar zal worden aangerekend.

De verhuurder stelt informatie over de verdeelsleutels die gehanteerd werden om de kostprijs van de aangerekende kosten en lasten, te berekenen, ter beschikking van de huurder.

9. Leefbaarheid

9.1 Leefbaarheid

Hiermee wordt bedoeld: de zorg voor optimale leefbaarheid van het patrimonium in het algemeen en van het woningcomplex in 't bijzonder, o.a. nastreven van sociale vermenging.

De zorg voor de optimale leefbaarheid in de wijken en het appartementsgebouw probeert de verhuurder te bewerkstelligen en te behouden door de volgende maatregelen:

- Bij inschrijving en de actualisatie moet iedere kandidaat-huurder zich persoonlijk aanbieden bij de woonbegeleider van de cel huisvesting;
- Bij het ondertekenen van de huurovereenkomst wordt de huurder ingelicht over de verschillende rechten en plichten;
- De woonprojecten van de verhuurder zijn kleinschalig, zodat er steeds kan gestreefd worden naar een blijvend persoonlijk contact met het personeel van de verhuurder;
- Ten minste één keer per jaar worden alle woongelegenheden bezocht;
- Ten minste één keer per jaar is er een bewonersvergadering per woonwijk of complex waar de leefbaarheid in de wijk aan bod wordt gebracht;
- In de gemeenschappelijke delen van de appartementsgebouwen wordt regelmatig toezicht gehouden;

- In het reglement van inwendige orde worden volgende zaken geregeld: het gebruik van gemeenschappelijke delen, het houden van huisdieren, onaangepast woongedrag, gebruik van de lift, berging van fietsen en bromfietsen, verbodsbepalingen, onderhoud en herstellingen van sanitair, verwarming en de woning in het algemeen.

De sociale vermenging wordt nagestreefd door:

- het opzetten van kleinschalige projecten rond buurtwerk;
- ondersteunen van de leefbaarheid door het naast elkaar huisvesten van gezinnen die aan elkaar verschillen door gezinsgrootte, leeftijd, beroepsactiviteit, inkomen;
- het inplanten van de woonwijk/appartementsgebouw in het centrum van het dorp of tussen woningen en appartementen die gebruikt worden op de privé-markt.

9.2 Sociale netwerken

Sociale netwerken zijn alle mogelijke diensten of organisaties welke van belang zijn voor de realisatie van het maatschappelijk doel van de sociale woningen.

De woonbegeleider heeft contacten met de gemeentelijke diensten zoals bv. de jeugddienst, de sociale dienst van het OCMW, wijkwerking.

De cel huisvesting ondersteunt en werkt mee aan initiatieven die kunnen bijdragen tot de leefbaarheid in de wijken, al dan niet ondersteund door het lokaal bestuur of wijkraad.

9.3 Informeren van bewoners en bewonersparticipatie

De verhuurder streeft naar een maximale participatie van de bewoners m.b.t. onderhoud-, verbeterings- of renovatiewerken in de wijk.

Over huuraangelegenheden worden de bewoners schriftelijk ingelicht en kunnen ze persoonlijk terecht bij de woonbegeleider met vragen of voor meer informatie.

De woonbegeleider en/of de klachtenbehandelaar van de verhuurder zullen gehoor geven aan opmerkingen of klachten omtrent de dienstverlening, over medewerkers van de verhuurder of over de opvolging van klachten, dit volgens de voorziene procedures. De nodige maatregelen zullen genomen worden om dergelijke klachten te voorkomen.

Bij omvangrijke of ingrijpende werken/renovatie en voor de opmaak van het definitief dossier worden alle betrokken bewoners tijdens een bewonersvergadering ingelicht over de plannen van de verhuurder. Zij krijgen de kans opmerkingen te geven en hebben inspraak in de analyse van de problemen. Bij aanvang van de werken worden zij schriftelijk geïnformeerd.

Indien het gaat om kleinere werken aan een bepaalde woongelegenheden of om een herstelling op vraag van de huurder wordt de bewoner maximaal geïnformeerd. De woonbegeleider brengt dan een individueel huisbezoek aan de betrokken bewoner om samen te bespreken wat er dient te gebeuren.

Er is een structurele samenwerking met de verschillende diensten van de verhuurder (dienst budgetbegeleiding, algemene sociale dienst, thuiszorgdiensten, dienst Begeleiding aan huis, de financiële dienst en de technische dienst). Dit garandeert de nodige aandacht aan kwetsbare huishoudens en zorgbehoevende groepen. De woonbegeleider vervult hier een signaalfunctie.

10. Sancties en toezichthouder

De toezichthouder is bevoegd om de **administratieve maatregelen**, vermeld in artikel 102bis van de Vlaamse Wooncode, op te leggen aan de verhuurder of de huurder die de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode, de bepalingen van dit besluit of de verplichtingen die zijn opgenomen in de huurovereenkomst, niet naleeft.

De toezichthouder is bevoegd om de **administratieve geldboete**, vermeld in artikel 102bis, § 3-8, van de Vlaamse Wooncode, op te leggen.

De administratieve geldboete kan alleen worden opgelegd als de huurder schriftelijk door de toezichthouder in

gebreke is gesteld en is aangemaand de verplichtingen van artikel 92, § 3, van de Vlaamse Wooncode binnen de door de toezichthouder vastgestelde termijn na te komen en hij verder verzuimt dat te doen.

Zowel de huurder als de verhuurder wordt van de beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete op de hoogte gebracht 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 zoals hieronder vermeld.

De huurder kan 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. De datum van de afgifte op de post voor de verzending van het verzoekschrift geldt als datum van verzending.

Het verzoekschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid ingediend met een aangetekende brief en schorst de bestreden beslissing. In het verzoekschrift kan de huurder vragen om mondeling gehoord te worden.

De toezichthouder beslist over het verzoekschrift en verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief aan de huurder binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift, vermeld in het eerste lid. Die termijn wordt verlengd tot zestig dagen als er op verzoek van de huurder een hoorzitting gehouden wordt.

De toezichthouder kan de voormelde termijnen eenmalig verlengen met dertig dagen met een aangetekende brief die gericht is aan de betrokkene.

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd. De datum van de afgifte op de post voor de verzending van de beslissing geldt als datum van verzending.

Tegen de beslissing over het verzoekschrift van de huurder van de toezichthouder, kan de huurder 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 de beslissing over het verzoekschrift van de huurder, beroep aantekenen bij de burgerlijke rechtbank. Dat beroep werkt schorsend.

Bijlage 1

INKOMENSVOORWAARDEN

De basisbedragen inzake het inkomen worden minimaal om de vier jaar door de minister geëvalueerd. Daarbij wordt nagegaan of de evolutie van de grenzen de evolutie van de lonen uit arbeid benadert. Het resultaat wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

De basisbedragen voor de bepaling van de toepasselijke inkomensgrenzen voor toewijzing zijn:

- | | |
|---|---------------|
| • alleenstaande zonder personen ten laste | 20.244,00 EUR |
| • alleenstaande persoon met een handicap | 21.940,00 EUR |
| • anderen, vermeerderd met 1.607,00 EUR per persoon ten laste | 30.365,00 EUR |

Laatste wijziging van de basisbedragen: 23 december 2013 door het besluit van de Vlaamse regering van 4 oktober 2013 over de wijzigingen van de regelgeving wonen De basisbedragen worden elk jaar geïndexeerd.

De inkomensgrenzen voor 2017 zijn:

- ***24.452,00 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;***
- ***26.500,00 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap;***
- ***36.676,00 euro, verhoogd met 2.050,00 euro per persoon ten laste voor anderen.***

Bijlage 2

<p>RATIONELE BEZETTING VAN DE SOCIALE WONINGEN PATRIMONIUM OCMW DE PANNE</p>
--

Het gaat om de volgende woningen:

- Gezinswoningen met 3 slaapkamers, Wijk Duinbos : Koksijdeweg 1 t.e.m. 39, 8660 De Panne
- Gezinswoningen met 3 slaapkamers, Wijk De Mikke : De Mikke 5 t.e.m. 20, 8660 Adinkerke-De Panne
- Appartementen Stationsstraat 13, 8660 Adinkerke-De Panne:
 - * app. 1 slaapkamer: nrs. 101, 103, 201, 203, 303
 - * app. 2 slaapkamers: nrs. G001, G003, 102, 104, 202, 204, 301
 - * app. 3 slaapkamers: nr. G002
 - * studio: nr. 302
- Individuele flats met gemeenschappelijke ontmoetingsruimte Ollevierlaan 6, 8660 De Panne:
 - * flats 1 slaapkamer: nrs. G001, G002, G003, 101, 102, 103, 104, 105, 201, 202, 203, 204, 205, 301, 302, 303, 304, 305, 401, 402, 403, 404
- Appartementen Stationsstraat 9-11, 8660 Adinkerke-De Panne:
 - * app voor personen met een fysieke handicap 1 slaapkamer: nr. 9/G002
 - * app 2 slaapkamers type 2/3: nrs. 9/0102, 11/0301
 - * app 2 slaapkamers type 2/4: nrs. 9/G001, 9/0101, 11/G001, 11/G002, 11/0101, 11/0102, 11/0201, 11/0202

De rationale bezetting van het gehele patrimonium gebeurt op grond van de gezinssamenstelling en per type woonegelegenheid.

Factoren die de bezettingsgraad bepalen:

- het aantal slaapkamers
- het feit dat het gaat om een gezinswoning of een appartement

Wijk Duinbos: gezinswoningen met 3 slaapkamers

- éénoudergezin met 2 kinderen ten laste
- éénoudergezin met 3 kinderen ten laste
- koppel (gehuwd of ongehuwd) met 2 kinderen ten laste
- koppel (gehuwd of ongehuwd) met 3 kinderen ten laste

Wijk De Mikke: gezinswoningen met 3 slaapkamers

- éénoudergezin met 2 kinderen ten laste
- eenoudergezin met 3 kinderen ten laste
- koppel met 2 kinderen ten laste
- koppel met 3 kinderen ten laste

Studio, Stationsstraat 13

- alleenstaande zonder kinderlast

Appartementen 1 slaapkamer, Stationsstraat 13

- alleenstaande zonder gezinslast
- koppel zonder gezinslast

Appartementen 2 slaapkamers, Stationsstraat 13

- éénoudergezin met 1 kind ten laste
- koppel met 1 kind ten laste

Appartement 3 slaapkamers, Stationsstraat 13

- éénoudergezin met 2 kinderen ten laste
- koppel met 2 kinderen ten laste

Flats 1 slaapkamer, Ollevierlaan 6

- alleenstaande zonder gezinslast
- koppel zonder gezinslast

Appartement voor personen met een fysieke handicap 1 slaapkamer, Stationsstraat 9-11

- alleenstaande zonder gezinslast
- koppel zonder gezinslast

Appartement 2 slaapkamers type 2/3, Stationsstraat 9-11

- éénoudergezin met 1 kind ten laste
- koppel met 1 kind ten laste

Appartement 2 slaapkamers type 2/4, Stationsstraat 9-11

- één oudergezin met 1 kind ten laste
- één oudergezin met 2 kinderen van het zelfde geslacht ten laste
- één oudergezin met 2 kinderen van een ander geslacht – 10 jaar ten laste
- koppel met 1 kind ten laste
- koppel met 2 kinderen van het zelfde geslacht ten laste
- koppel met 2 kinderen van een ander geslacht – 10 jaar ten laste

Bijlage 3

LIJST MET WONINGEN WAAR DE VOORRANG VOOR 65-PLUSSERS GELDT IN HET KADER VAN HET EIGEN TOEWIJZINGSREGLEMENT DE PANNE
--

De volgende woningen te 8660 DE PANNE:

Ollevierlaan 6 - G 001
Ollevierlaan 6 - G 002
Ollevierlaan 6 - G 003
Ollevierlaan 6 – 101
Ollevierlaan 6 – 102
Ollevierlaan 6 – 103
Ollevierlaan 6 – 104
Ollevierlaan 6 – 105
Ollevierlaan 6 – 201
Ollevierlaan 6 – 202
Ollevierlaan 6 – 203
Ollevierlaan 6 – 204
Ollevierlaan 6 – 205
Ollevierlaan 6 – 301
Ollevierlaan 6 – 302
Ollevierlaan 6 – 303
Ollevierlaan 6 – 304
Ollevierlaan 6 – 305
Ollevierlaan 6 – 401
Ollevierlaan 6 – 402
Ollevierlaan 6 – 403
Ollevierlaan 6 – 404
Zonnebloemweg 2/001
Zonnebloemweg 2/002
Zonnebloemweg 2/003
Zonnebloemweg 2/004
Zonnebloemweg 2/005
Zonnebloemweg 2/006
Zonnebloemweg 2/007

De lijst kan worden aangepast en aangevuld na voorlegging aan de gemeenteraad en aan de Minister of zijn gemachtigde.

Het eigen toewijzingsreglement werd door de Minister goedgekeurd op 17/08/2011 en wordt overeenkomstig de beslissing van de gemeenteraad van 27 september 2011 toegepast vanaf 1 december 2011 door alle sociale verhuurders, die werkzaam zijn in De Panne. De Minister verleende haar goedkeuring over het lokaal toewijzingsreglement op 15 december 2015, na de aanpassing van de lijst met voorrangwoningen voor ouderen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 5 oktober 2015.

Bijlage 4

LIJST MET SOCIALE WOONGELEGENHEDEN MET EEN AANGEPASTE INRICHTING VOOR PERSONEN MET EEN HANDICAP OF BEPERKTE FUNCTIONALITEIT
--

De volgende woningen te 8660 DE PANNE:

Stationsstraat 9-11, appartement (9/G002)

Rationele bezetting: type 1 slaapkamers voor maximum 2 personen

- alleenstaande zonder kinderlast
- koppel zonder kinderlast

Specifieke inrichting:

- het appartement is gelegen op het gelijkvloers;
- het private terras is vanuit de leefruimte bereikbaar via een minimale drempel (10 mm) en verhard openbaar pad en ook rechtstreeks vanuit de slaapkamer via minimale drempel (10 mm);
- er is een inloopdouche met zit in de badkamer;
- er zijn handgrepen voorzien in de douche en het toilet;
- er is een aangepaste spiegel aan de lavabo, geschikt voor valide personen en rolstoelgebruikers;
- het keukenblad is niet aanpasbaar in de hoogte (geplaatst op 90 cm);
- er is een ondiepe afwasbak;
- de keukenkasten zijn op verhoogde plint geplaatst (20 cm hoogte, 20 cm naar achter geplaatst);
- de keuken is voorzien van een uitschuifbaar werkblad met onderrijruimte;
- onder de elektrische kookplaat is een onderrijruimte voorzien;
- er is een éénhendelsysteem voor mengkranen in de badkamer en keuken;
- stopcontacten en schakelaars zijn wat betreft de hoogte aangepast;
- het appartement is volledig rolstoeltoegankelijk;
- de meeste binnendeuren zijn schuifdeuren;
- de gemene delen zijn rolstoelbezoekbaar;
- er is parkeerplaats voor personen met een handicap voorzien aan de achterzijde van het gebouw.