



INTERN HUURREGLEMENT SOCIALE HUURWONINGEN

1.	Wettelijke basis van het intern huurreglement	2
2.	Toepassingsgebied	2
3.	Toewijzingsreglement huurwoningen.....	2
3.1	Vorrangsregels.....	2
3.1.1	Absolute vorrangsregels.....	2
3.1.2	Optionele vorrangsregels	4
3.2	Rationele bezetting	4
3.2.1	Aantal personen	4
3.2.2	Fysieke toestand.....	5
3.2.3	Zwangerschap.....	5
3.2.4	Bezoekrecht/regelmatig verblijf.....	5
3.2.5	Rolstoelgebonden.....	5
3.2.6	Gezinshereniging	6
3.3	Onderbezetting.....	6
3.4	Kandidaat-huurder	6
3.4.1	Weigering	6
3.4.2	Keuze	7
3.4.3	Schrapping.....	7
3.4.4	Wijziging	8
3.4.5	Dubbele inschrijving	8
4.	Huurwaarborg	8
5.	Huurlasten	8
6.	Taalvereiste	8
7.	Inschrijvingsverplichting bij VDAB.....	8

1. Wettelijke basis van het intern huurreglement

Het intern huurreglement sociale huurwoningen van OCMW Alveringem werd op [DATUM] goedgekeurd door de raad voor maatschappelijk welzijn.

Dit reglement volgt de bepalingen van:

- Vlaamse Codex Wonen (VCW) van 2021 en verdere wijzigingen.
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW) en verdere wijzigingen.
- Ministerieel Besluit (MB) van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en verdere wijzigingen.

2. Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op volgende woningen van het OCMW:

- Leiseledorp (Leisele): 4 woningen
- IJzerstraat (Stavele): 3 woningen
- Roesbruggestraat (Beveren-IJzer): 3 woningen

3. Toewijzingsreglement huurwoningen¹

De toewijzing van een woning gebeurt door het bijzonder comité voor de sociale dienst van OCMW Alveringem. Dit gebeurt volgens het intern huurreglement en de bepalingen uit het BVCW.

De toewijzing van een vrijkomende of nieuwe woning gebeurt op basis van een deellijst². Bij toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

1. Rationele bezetting van de woning
2. Absolute voorrangsregels
3. Optionele voorrangsregels
4. Chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

tenzij voor de betreffende woning uitzonderlijk om zeer zwaarwichtige redenen tot een versnelde toewijzing wordt beslist.

Op de deellijst staan enkel kandidaat-huurders die voor dit type woning in aanmerking komen (zie ook 'bezetting') én die er ook voor gekozen³ hebben. Kandidaat-huurders kunnen op meerdere deellijsten voorkomen.

3.1 Voorrangsregels

3.1.1 Absolute voorrangsregels

1° **code S**: 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 of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.

¹ In dit document wordt de term 'woning' altijd in de brede betekenis van woongelegenheid gebruikt. Een woning kan dus een appartement, huis of duo-woning zijn.

² Per type en ligging van woning bestaat een deellijst.

³ De kandidaat-huurder kan het type, de ligging en de maximale huurprijs van woningen kiezen waarvoor hij zich wil inschrijven. OCMW Alveringem kan de voorkeur weigeren als de keuze te beperkt gemaakt wordt wat ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt. Wanneer de kandidaat-huurder geen keuze maakt, schrijft OCMW Alveringem de kandidaat-huurder in voor alle woningen waar hij qua type voor in aanmerking komt.

1° bis **code U**: de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen van de VCW.

1° ter **code V**: de kandidaat-huurder die verplicht moet verhuizen als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer bewoond wordt door een persoon die daar nood aan heeft of in het geval van een sociale assistentiewoning, niet langer bewoond wordt door een 65-plusser;

1° quater **code B**: de kandidaat –huurder van wie het beroep tegen een onterechte toewijzing ontvankelijk en gegrond werd verklaard;

2° **code C**: de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning van OCMW Alveringem, en die moet worden gehuisvest;

3° **code D**: de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van OCMW Alveringem die niet meer voldoet aan de rationele bezetting, zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder als gezinshereniging plaatsvindt, die willen verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet. De kandidaat-huurder kan alleen voorrang genieten als hij eerlijk geweest is over zijn gezinssamenstelling of zijn (toekomstige) aanvraag tot gezinshereniging.

4° **code E**: de kandidaat-huurder, van wie de gezinshereniging (die is aangevraagd of die aangevraagd zal worden) nog niet plaatsvond wanneer een woning die aangepast is aan de gezinssamenstelling van het volledig herenigde gezin, zou kunnen worden toegewezen. Die woning wordt niet toegewezen, maar de kandidaat-huurder heeft wel recht op voorrang voor een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is;

5° **code F**: 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 bestemd is voor wonen op de datum waarop dit in een proces-verbaal werd vastgesteld;

6° **code G**: de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:

a) **code G1**: onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

b) **code G2**: ongeschikt werd verklaard met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode. De woning heeft op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten. Dit geldt ook voor kamers.

8° **code R**: de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Let op!

- Als code D van toepassing is, verliest de kandidaat de voorrang als hij 2 maal een gepast (en gekozen) aanbod weigert. Hij zal ook geschrapt worden. Daarna kan de kandidaat zich enkel nog opnieuw inschrijven zonder deze voorrang.
- Als code F of code G van toepassing is, verliest de kandidaat deze voorrang wanneer hij 1 maal een woning weigert die voldoet aan zijn keuze (type, ligging, maximale huurprijs).
- Eenzelfde woning, kamer, roerend of onroerend goed kan slechts eenmaal recht geven op de voorrangsregel code F of code G.
- Om voor de voorrangsregel code F of code G in aanmerking te komen, moet de kandidaat-huurder de woning, kamer of het roerend of onroerend goed ten minste 6 maanden bewoond hebben op het moment van ongeschiktheidsverklaring, onbewoonbaarheidsverklaring of proces-verbaal.
- De kandidaat-huurder heeft alleen recht op de voorrang wanneer hij is ingeschreven in het register binnen twee maand na de datum van ongeschiktheidsverklaring, onbewoonbaarheidsverklaring of proces-verbaal.
- De kandidaat-huurder heeft alleen recht op de voorrang als hij nog in de woning woont. Tenzij, bij code G, de kandidaat in een noodwoning woont.
- Voor code G geldt de voorrang niet:
 - als de gebreken die leiden tot de onbewoonbaarheidsverklaring of ongeschiktheidsverklaring ten laste gelegd kunnen worden van de kandidaat-huurder;
 - als het besluit tot onbewoonbaarverklaring of ongeschiktverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat in een noodwoning woont.

3.1.2 Optionele voorrangsregels

OCMW Alveringem kiest ervoor om volgende optionele voorrangsregel toe te passen:

Code I: Lokale binding: de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente Alveringem.

3.2 Rationele bezetting

3.2.1 Aantal personen

De bepaling van de bezetting van het hele patrimonium gebeurt op grond van de gezinssamenstelling en per type woning. Hierbij wordt rekening gehouden met de grootte van de woonkamer, het aantal slaapkamers en de grootte ervan.

Aan de kandidaat-huurder die zich wil inschrijven voor een woning die niet voldoet aan de rationele bezetting, wordt een woning waarvoor de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert, slechts toegewezen voor zover er voor die woning geen andere kandidaat-huurders met een aangepaste rationele bezetting zijn ingeschreven.

Een bijkomende persoon die geen kind is van de aanvragen wordt los bekeken van het gezin en krijgt een eigen slaapkamer (bovenop waar het gezin normaal recht op heeft). Als het gezin al recht heeft op een extra slaapkamer, wordt de extra slaapkamer ingenomen door de bijkomende persoon. Dit kan zowel iemand met als zonder familieverband zijn.

Wanneer de bijkomende persoon een partnerrelatie heeft met één van de inwonende kinderen, wordt hiervan een verklaring op eer gemaakt. Hiermee verklaren ze een koppel te zijn en is het de bedoeling dat zij op één slaapkamer slapen. Er wordt dan geen extra slaapkamer voorzien voor de bijkomende persoon.

De rationele bezetting van de sociale woningen van OCMW Alveringem wordt als volgt vastgesteld:

- **Leiseledorp, Leisele: 4 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
- **IJzerstraat, Stavele: 3 flatjes met 1 slaapkamer:**
 - alleenstaande zonder gezinslast
 - koppel zonder gezinslast
- **Roesbruggestraat, Beveren: 1 flat 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
- **Roesbruggestraat, Beveren: 1 flat met 1 slaapkamer:**
 - alleenstaande zonder gezinslast
 - koppel zonder gezinslast
- **Roesbruggestraat, Beveren: 1 studio:**
 - alleenstaande zonder gezinslast
 - koppel zonder gezinslast

3.2.2 Fysieke toestand

Als de woning niet aangepast is aan de fysieke toestand van de huidige huurder, kan er een nieuwe aanvraag gedaan worden voor een andere woning. Als er kan aangetoond worden dat de woning niet aangepast is voor de huurder, kan de voorrang (3° code D) worden toegekend. De bewijzen hiervoor moeten aangeleverd worden door de kandidaat-huurder. Dat gebeurt op basis van een formulier ingevuld door een erkend geneesheer.

3.2.3 Zwangerschap

Voor de bepaling van het aantal kinderen wordt rekening gehouden met een zwangerschap van langer dan zes maanden, na voorlegging van een doktersattest. Deze uitzondering geldt enkele voor het bepalen van de gewenste keuze. Het kind moet geboren zijn om rekening te houden met het bepalen van de inkomstengrens en bij toewijzing van de woning.

3.2.4 Bezoekrecht/regelmatig verblijf

Er wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn en/of voor wie de kandidaat-huurder een omgangsrecht, bezoekrecht en co-ouderschap uitoefent en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven⁴.

3.2.5 Rolstoelgebonden

Kandidaten die een doktersattest van rolstoelgebondenheid kunnen voorleggen, kunnen voorrang krijgen voor een woning die volledig aangepast is aan rolstoelgebruikers. Het attest moet duidelijk vermelden dat het over een permanent gebruik van de rolwagen gaat en dus niet over occasioneel gebruik.

⁴ De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan dit recht en kan dit recht op elk ogenblik herroepen.

3.2.6 Gezinshereniging

Als de gezinshereniging (die aangevraagd is of aangevraagd zal worden) nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan de gezinssamenstelling van het volledig herenigde gezin, zou kunnen worden toegewezen, wordt die woning niet aangeboden. De kandidaat-huurder komt op de wachtlijst voor een woning die aangepast is aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand. Hij geniet dan de voorangsregel van gezinshereniging (4° code E).

3.3 Onderbezetting

Een onderbezette woning is een woning die door minder dan het minimale aantal bewoners wordt bewoond. Het minimale aantal bewoners is gelijk aan het vooropgestelde aantal bewoners verminderd met 1 persoon.

De huurder die een onderbezette woning bewoont moet zich kandidaat stellen voor een aangepaste woning in dezelfde omgeving.

Voor huurders met een contract van onbepaalde duur zal er bij vaststelling van de onderbezetting, 2 keer een valabel aanbod gedaan moeten worden. Dat betekent dat:

- de aangeboden woning moet voldoen aan de bezettingsnorm;
- de aangeboden woning in een straal van 5 kilometer ligt vanaf de huidige woning;
- de huurprijs van de aangeboden woning niet hoger mag zijn dan de huidige.

Als de huurder 2 keer een valabel bod weigert, zal een vergoeding van € 25 per slaapkamer teveel per maand aangerekend worden, bovenop de huurprijs.

Huurders met een contract van bepaalde duur die onderbezet wonen, krijgen ook 2 keer een valabel bod. Als deze groep 2 keer een valabel bod weigert, zal het contract na afloop van de periode niet verlengd kunnen worden.

3.4 Kandidaat-huurder

3.4.1 Weigering

OCMW Alveringem kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren als de kandidaat-huurder huurder is of is geweest van een sociale verhuurder en van wie de huurovereenkomst is beëindigd op basis van een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen of die een woning van een sociale verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet is nagekomen.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een sociale verhuurder, kan OCMW Alveringem de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost. Wanneer de kandidaat-huurder in budgetbeheer of budgetbegeleiding is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan OCMW Alveringem de toewijzing slechts weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij de sociale verhuurder zijn afgelost. OCMW Alveringem kan de toewijzing niet weigeren als de kandidaat-huurder is toegelaten tot een collectieve schuldenregeling⁵ en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld.

In uitzonderlijke gevallen kan OCMW Alveringem 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.

⁵ 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.

In plaats van te weigeren, kan de verhuurder er ook voor kiezen om begeleidende maatregelen op te leggen.

3.4.2 Keuze

De kandidaat-huurder kan zijn keuze of voorkeur enkel sterk beperken wanneer hij dit motiveert.

Een beperking omwille van medische redenen wordt gestaafd door een ingevulde medische verklaring of een doktersattest.

3.4.3 Schrapping

De kandidaat-huurder wordt geschrapt uit het register in volgende gevallen:

1° De kandidaat-huurder heeft een woning aanvaard die hem werd aangeboden door OCMW Alveringem.

2° De kandidaat-huurder voldoet bij actualisering niet meer aan de inkomensvoorwaarde.

3° De kandidaat-huurder voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden op het moment dat OCMW Alveringem een woning aanbiedt, voor zover het aanvaarden van de woning door de kandidaat-huurder aanleiding zou geven tot het toewijzen van de woning.

4° De kandidaat-huurder werd ingeschreven op basis van onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens. Deze zijn ter kwader trouw afgelegd of gegeven.

5° De kandidaat-huurder vraagt zelf om geschrapt te worden. Hij dient een schriftelijk verzoek in.

6° De kandidaat-huurder weigert of reageert een tweede maal niet wanneer een woning wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs voldoet 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 maanden⁶. OCMW Alveringem kan om zwaarwichtige redenen beslissen van de schrapping af te zien. De verhuurder brengt de kandidaat-huurder bij het aanbod van een andere woning uitdrukkelijk op de hoogte dat bij een weigering of niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur wordt geschrapt. De kandidaat-huurder krijgt 15 kalenderdagen om te reageren vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod wordt gedaan.

7° De kandidaat-huurder reageert niet of niet tijdig op de brief en de herinneringsbrief bij de 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 15 kalenderdagen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

8° Een brief keert onbesteld terug bij actualisering van het inschrijvingsregister of bij aanbod van een woning. De brief is naar het laatst bekende adres gestuurd (zoals vermeld in Rijksregister), tenzij de kandidaat-huurder OCMW Alveringem uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te sturen. De verhuurder heeft hem dan op dat ander adres aangeschreven.

De kandidaat-huurder wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de schrapping behalve als hij geschrapt wordt omdat de brief onbesteld terugkeert. Een kandidaat-huurder die huurder wordt (schrappingsgrond 1°), ontvangt geen bevestiging van de schrapping.

De kandidaat-huurder kan de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden. Hij moet hiervoor gegronde redenen aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte. Dit verzoek wordt niet in aanmerking genomen als weigering van een woning.

⁶ Tijdens de periode tussen twee aanbiedingen (minimum 3 maand) biedt de verhuurder geen woningen aan aan de kandidaat-huurder. De kandidaat-huurder kan echter vragen om tijdens die periode toch bepaalde woningen aangeboden te krijgen als hij voor die woningen de eerstvolgende op de wachtlijst is. De verhuurder schrapt de kandidaat-huurder als hij het aanbod van één van die woningen weigert. De kandidaat-huurder wordt door de verhuurder op de hoogte gebracht na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren.

3.4.4 Wijziging

Als personen zich samen als kandidaat-huurders inschrijven onder hetzelfde inschrijvingsnummer en daarna beslissen niet langer samen kandidaat te zijn, bestaan volgende mogelijkheden:

- Eén van beide partners wil de inschrijving behouden. De andere partner doet daarom afstand van de inschrijving via een invulformulier en een kopie van zijn/haar identiteitskaart.
- Beide partners willen de inschrijving behouden. Het inschrijvingsnummer wordt ont dubbeld (opgesplitst). De referentiehurder behoudt de eerste inschrijving, met behoud van de oorspronkelijke inschrijvingsdatum en het inschrijvingsnummer. De partner krijgt een nieuwe inschrijving met als inschrijvingsdatum de datum wanneer hij op de inschrijving werd gezet. Dit kan ook de oorspronkelijke inschrijvingsdatum zijn als beide personen vanaf de start samen zijn ingeschreven.

3.4.5 Dubbele inschrijving

Een inschrijving is een dubbele inschrijving wanneer de kandidaat-huurder(s) al beschikken over een actieve inschrijving in het inschrijvingsregister. De aanvrager(s) en de gezinssamenstelling van beide inschrijvingen zijn volledig identiek. OCMW Alveringem schrapt deze dubbele inschrijving en behoudt enkel de inschrijving met het laagste inschrijvingsnummer en oudste inschrijvingsdatum. Informatie uit het dossier van de geschrapte inschrijving wordt toegevoegd aan de inschrijving die wordt behouden. De verhuurder brengt de kandidaat-huurder hiervan schriftelijk op de hoogte.

4. Huurwaarborg

De huurwaarborg⁷ geldt als garantie voor het naleven van de huurdersverplichtingen door de huurder. De verhuurder bepaalt voor elke woning het bedrag van de waarborg. De waarborg kan nooit meer bedragen dan twee keer het bedrag van de basishuurprijs van de betreffende woning. Het bedrag van de waarborg wordt op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder geplaatst.

De huurder heeft het recht om de waarborg: a) met maandelijkse betalingen samen te stellen; 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.

5. Huurlasten

De kosten en lasten ten laste van de huurder staan vermeld in de bijlage van de huurovereenkomst 'Toelichting op maat'.

Voor de gemeenschappelijke delen worden, gezien de beperkte gemeenschappelijke delen, geen huurlasten aangerekend.

6. Taalvereiste

Als je geen basisniveau Nederlands A2 (mondeling) hebt, dan moet je dit ten laatste hebben als je twee jaar sociaal huurt.

7. Inschrijvingsverplichting bij VDAB

Als je huurder wordt van een sociale woning en niet-beroepsactief bent maar wel arbeidspotentieel hebt en nog geen 64 jaar bent, moet je je inschrijven bij de VDAB. Tenzij je door billijkheidsredenen of uitzonderingsvoorwaarden niet in staat bent om te werken of actief naar werk kan zoeken. Dan beschik je niet over arbeidspotentieel en moet je niet aan de voorwaarde voldoen.

Het gaat om:

- uitkeringsgerechtigde personen voor wie een uitzondering geldt door billijkheidsredenen, nl. personen die een leefloon ontvangen en over wie het OCMW beslist dat zij door billijkheidsredenen niet kunnen werken;
- personen die niet kunnen werken door arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of een erkende handicap.

⁷ Overeenkomstig artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek