



## OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN

Ninoofse Steenweg 182 1755 GOOIK

☎ 02/454.04.30

E-mail : [sociaalhuis@gooik.be](mailto:sociaalhuis@gooik.be)

### INTERN HUURREGLEMENT (versie 2023)

Verwijzend naar de Vlaamse Codex wonen en latere wijzigingen, heeft de Raad voor Maatschappelijk Welzijn GOOIK op **25/04/2023** haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend intern huurreglement.

Hierna volgt een **bondig** en vereenvoudigd overzicht gegeven van de regelgeving inzake sociale woninghuur.

Bij deze wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van:

- Vlaamse Codex Wonen van 2021 (afkorting VCW)
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (afkorting BVCW)
- Het Ministerieel Besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders, en latere wijzigingen.
- Het Ministerieel Besluit van 21 december 2007 met betrekking tot een aantal bepalingen van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen en latere wijzigingen.

Voor informatie betreffende de vigerende wetgeving verwijzen wij u daar naar de website van de Vlaamse overheid: <https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen>

Het overzicht zoals hierna weergegeven, is louter en alleen voor het informatieve doel van de kandidaat-huurder en huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden: noch ten voordele, noch ten nadele. Bij deze wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van het de Vlaamse Codex Wonen.

De huurder en kandidaat-huurder verklaren op de hoogte te zijn dat wanneer een artikel opgenomen in het intern huurreglement zou gewijzigd worden t.g.v. een wettelijke bepaling, dit artikel in functie daarvan zal gewijzigd worden. Een artikelwijziging t.g.v. nieuwe wettelijke bepalingen zal niet tot gevolg hebben dat een volledig nieuw intern huurreglement tot stand komt.

#### **I. Toelatingsvoorwaarden en toewijzingsregels vervat in de Vlaamse Codex Wonen en het betreffende uitvoeringsbesluit**

De Raad opteert voor het eerste toewijzingsstelsel dat door de sociale huisvestingsmaatschappijen en de VMSW wordt gebruikt (artikel 6.18-20 BVCW).

##### **I.1 Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden**

De volgende personen zijn kandidaat-huurders:

- de toekomstige referentiehuurder
- de persoon die met hem gehuwd is of die met hem wettelijk samenwoont of die zijn feitelijke partner is, op voorwaarde dat deze persoon deze sociale woning mee gaat bewonen.

Enkel deze personen worden afgetoetst aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. De Vlaamse Codex Wonen bepaalt **4 voorwaarden**, te voldoen door de kandidaat-huurder, om toegelaten te kunnen worden tot een beschikbare sociale woning, nl voldoen aan:

### **1. Leeftijdsvoorwaarde**

U kunt zich alleen maar inschrijven als u ouder dan 18 jaar bent.

Uitzondering: Bent u jonger dan 18 jaar?

Dan kunt u zich alleen inschrijven, als u:

- ontvoegd bent. U heeft wettelijk geen ouders of familieleden die voor u zorgen. Dit kan doordat u al gehuwd bent of doordat de jeugdrechter dit beslist heeft.
- al zelfstandig begeleid woont
- zelfstandig wilt wonen en een erkende dienst u hierin begeleidt.

### **2. Inkomensvoorwaarde**

Het geïndexeerd inkomen is niet hoger dan de grenzen zoals opgenomen in het de Vlaamse Codex Wonen.

Met inkomen bedoelen we het gezamenlijk belastbaar inkomen, afzonderlijk belastbaar inkomen, IVT, leefloon en de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Enkel het inkomen van de toekomstige referentiehurder en zijn of haar partner (gehuwde) of feitelijke of wettelijke samenwoner die mee de woning gaat bewonen, telt mee.

Wij kijken naar het inkomen van het meest recente jaar (maximum drie jaar oud) waarvoor een aanslagbiljet beschikbaar is. Binnen één gezin zijn verschillende inkomensjaren mogelijk, maar we indexeren ze allemaal naar het huidige jaar.

Als het inkomen de inkomensgrens overschrijdt of als niemand een inkomen heeft, dan kijken we naar het huidig inkomen (laatste maanden).

Bij de huurprijsberekening rekenen we het inkomen van de inwonende gezinsleden met een ernstige handicap niet meer mee of gedeeltelijk. (aftoetsen met bedrag IVT).

### **3. Eigendomsvoorwaarde (art. 6.21 VCW, art 6.40 BVCW)**

Je kunt niet inschrijven als je een **woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk**:

- in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebt.
- in erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebt gegeven.

Deze voorwaarde geldt voor de toekomstige referentiehurder. Ze geldt ook voor de persoon die met de referentiehurder gehuwd is, die ermee wettelijk samenwoont of die de feitelijke partner is en de woning mee zal bewonen.

De voorwaarde geldt ook voor een **woning of bouwgrond in het buitenland**.

Bracht je als **zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder een woning of bouwgrond** in een vennootschap in? Dan kan je ook niet inschrijven.

Drie uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde:

1. Wanneer u een woning of bouwgrond:

- \* gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos heeft verworven
- \* gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik kosteloos heeft verworven
- \* Bezwaard met een gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal kosteloos heeft verworven dan kan u toch ingeschreven worden op voorwaarde dat u één jaar na toewijzing uw aandeel heeft vervreemd. Het OCMW kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

2. Wanneer u een woning of bouwgrond

- \* Volledig in volle eigendom
- \* Volledig in vruchtgebruik
- \* Met een volledig recht van erfpacht
- \* Met een volledig recht van opstal

heeft met uw (ex-)partner (dus ook wettelijke en feitelijke (ex-)partners) én deze persoon gaat de sociale woning niet mee bewonen, kan u toch ingeschreven worden. Ook hier zal u één jaar na toewijzing deze woning of bouwgrond moeten vervreemd hebben. Het OCMW kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

3. De onroerende bezitsvoorwaarde geldt ook niet wanneer:

- \* uw woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (bv. campingverblijf)
- \* uw woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor het inschrijvingsmoment onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard, u in deze woning woont en de ontruiming noodzakelijk is
- \* u een fysieke handicap heeft en de woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, niet is aangepast
- \* u een fysieke handicap heeft en bent ingeschreven voor een ADL-woning
- \* u het beheer over uw woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring
- \* u het beheer over uw woning heeft verloren ten gevolge van een collectieve schuldenregeling.

Ook hier zal u één jaar na toewijzing deze woning moeten vervreemd hebben. Het OCMW kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

#### **4. Inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister**

- U bent ingeschreven in het bevolkingsregister.
- U bent ingeschreven in het vreemdelingenregister.
- U heeft een referentieadres

**Naast de voorwaarden zijn er door in de Vlaamse Codex Wonen enkele verplichtingen voor de huurder vermeld.**

#### **1. Taalverplichting (art. 6.20 VCW, art. 6.38 -39 BVCW)**

Nieuwe huurders (vanaf 01/01/2023), ouder dan 18 jaar, moeten twee jaar nadat zij huurder zijn geworden (datum huurovereenkomst) over een basisvaardigheid Nederlands beschikken. Dit is het niveau dat overeenstemt met niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

Een huurder kan vrijgesteld zijn van de taalkennisverplichting. Die vrijstelling kan de verhuurder afleiden uit de Kruispuntbank Inburgering.

Het gaat dan om:

1. een verklaring van uitgeleerdheid
2. een bewijs dat de huurder door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap nooit een opleiding Nederlands tweede taal moet volgen.

Een huurder kan ook vrijgesteld zijn als hij met een medisch attest aantoont dat hij door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap de basistaalvaardigheid Nederlands nooit kan halen. De beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen worden verder verduidelijkt in artikel 6.38, vierde lid, van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De huurder voldoet aan de verplichting als het voor de verhuurder al bij de inschrijving of de toelating tot de woning of de toetreding tot de huurovereenkomst manifest vaststond of op basis van de zogenaamde sneltest dat de huurder al beschikte over de basistaalvaardigheid Nederlands. Is dat niet het geval controleert de verhuurder via de elektronische gegevens uit de Kruispuntbank Inburgering of de huurder voldoet aan de huurdersverplichting. Als er geen bewijzen zijn en er is er geen vrijstelling of uitstelregeling, moet de huurder zelf aantonen dat hij beantwoordt aan de huurdersverplichting.

De huurder kan dat bewijzen met een van de volgende documenten (artikel 6.38 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021):

- een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door instellingen waarin het Nederlands de onderwijstaal is, die wettelijk of decretaal erkend zijn in het vereiste niveau;
- een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een opleiding die gevolgd is aan een onderwijsinstelling die gefinancierd, georganiseerd of gesubsidieerd wordt door Nederland, met uitzondering van de opleidingen gevolgd aan een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius of Saba;
- een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een van de door de Vlaamse Regering bepaalde Nederlandstalige opleidingen in een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius, Saba, Aruba, Curaçao of Sint-Maarten of in Suriname;
- het Certificaat Nederlands als Vreemde Taal van de Nederlandse Taalunie;
- een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de gewestelijke diensten voor beroepsopleiding en arbeidsbemiddeling;
- een taalcertificaat, afgegeven door het Selectiebureau van de Federale Overheid (SELOR) waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands.

Als de huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting en er geldt geen vrijstellings- of uitstelregeling, moet de verhuurder de toezichthouder verwittigen die conform artikel 6.43 VCW een administratieve geldboete kan opleggen. Als de toezichthouder een administratieve geldboete heeft opgelegd, zal hij als dat nodig is een nieuwe redelijke termijn bepalen waarbinnen de huurdersverplichting alsnog moet zijn nagekomen. De boete werkt immers niet bevrijdend.

Wanneer je op zoek bent naar een cursus Nederlands dan ga je eerst langs bij het Agentschap voor Integratie en Inburgering. Zij verwijzen je door naar een gepaste school.

Agentschap Integratie en Inburgering - Contactpunt Halle

Vandenpeereboomstraat 78 bus 2 – 1500 Halle

T: 02 701 76 40

## 2. Huurdersverplichting inschrijving VDAB

Nieuwe huurders moeten vanaf 1 januari 2023 zich inschrijven bij VDAB als je nog niet werkt. Op deze manier wil de Vlaamse Regering uw kansen op de arbeidsmarkt en in de maatschappij vergroten.

Deze verplichting geldt voor de huurder en de echtgeno(o)t(e), wettelijke samenwoner of feitelijke partner met wie de huurder al één jaar samenwoont.

### I.2 Toewijzingsregels

De Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat **de toewijzing van een sociale woongelegenheid gebeurt door het beslissingsorgaan van de verhuurder of de door hem aangestelden.**

Het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst zal de sociale woongelegheden toewijzen op basis van de wachtlijsten per type woning en op basis van het sociaal verslag van de bevoegde maatschappelijke assistente.

Artikel 6.18 en volgende van het BVCW leggen **toewijzingsregels voor sociale woongelegheden** vast. De toewijzingen moeten met name achtereenvolgens gebeuren

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

Indien een woning wordt aangeboden aan een kandidaat-huurder, zal deze het recht hebben om de woning te bezichtigen. Via een brief aan de kandidaat-huurder zal de datum en het tijdstip van bezichtiging meegedeeld worden.

#### **a) de rationele bezetting van de woning**

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

#### **b) de absolute voorrangregels**

De absolute voorrangregels dienen achtereenvolgens te worden toegepast (art. 6.19 uitvoeringsbesluit VCW).

Het betreft achtereenvolgens de kandidaat-huurder:

1° 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 of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een ADL-woning, als de beschikbare woning een ADL-woning is;

2° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d), van de voormelde codexmoetverhuizen naar een andere sociale huurwoning;

4° de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 6.30, vijfde lid, van dit besluit;

5° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die conform artikel 3.30, §2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de voormelde codex, moet worden gehuisvest;

6° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning 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, vermeld in artikel 6.18, vierde lid, van dit besluit, als gezinshereniging plaatsvindt, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;

7° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.18, vierde lid, van dit besluit;

8° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de voormelde codex, op de datum waarop dat conform artikel 3.37, eerste lid, van de voormelde codex in een proces-verbaal is vastgesteld;

9° 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) onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet; b) ongeschikt is verklaard met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de voormelde codex, als die woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken 'Omhuysel' of 'Binnenstructuur';

10° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Een woning, een onroerend goed of een roerend goed kan maar één keer aanleiding geven tot de toepassing van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 8° en 9°. Om in aanmerking te komen voor de toepassing van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 8° en 9°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend of roerend goed sedert ten minste zes maanden bewoond hebben

De voorrang, vermeld in het eerste lid, 8°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5 van dit besluit, en als de kandidaat-huurder het onroerend goed of het roerend goed, vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, nog bewoont of in een noodwoning woont.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, 9°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de ongeschikt-of onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5. De voorrang geldt niet in de volgende gevallen: 1° het besluit tot ongeschikt-of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont; 2° de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont; 3° de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt-of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd.

De kandidaat-huurder kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat de gebreken, vermeld in het vierde lid, 3°, niet ten laste van hem kunnen worden gelegd. Een kandidaat-huurder die beantwoordt aan de voorwaarden van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 6°, kan na de tweede ongegronde 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. Een kandidaat-huurder die beantwoordt aan de voorwaarden van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 8° of 9°, kan na een ongegronde 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.

### c) de optionele voorrangregels

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

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

### I.3 Schrapping uit de registers

In bepaalde gevallen mag een verhuurder een kandidatuur uit het register schrappen, in andere gevallen moet hij dit zelf doen.

#### A. In volgende gevallen wordt een kandidatuur automatisch geschrapt:

- 1° als de kandidaat-huurder een woning die hem door de verhuurder aangeboden wordt, heeft aanvaard;
- 2° als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde
- 3° als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;
- 4° als blijkt dat de kandidaat-huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens heeft afgelegd of gegeven;
- 5° als de kandidaat-huurder de verhuurder daar schriftelijk om verzoekt;
- 6° bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning door de verhuurder 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 ten minste drie maanden. De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren;
- 7° als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de verhuurder bij actualisering van het register, vermeld in artikel 8, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

Tijdens de periode van drie maanden, vermeld in het eerste lid, 6°, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk

verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen.

Als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond, vermeld in het eerste lid, 6°.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Als blijkt dat de verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

Het OCMW Gooik gaat over tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister als een brief onbestelbaar terugkeert bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat hij de brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning verzendt 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-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, wordt de volgende procedure gevolgd:

1° als slechts een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden.

2° beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de referentiehuurder het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. De wettelijke of feitelijke partner van, of persoon die wettelijk samenwoont met de referentiehuurder wordt opnieuw ingeschreven met als inschrijvingsdatum de datum waarop deze persoon zich mee als kandidaat-huurder heeft opgegeven. De gegevens in het inschrijvingsregister moeten aangepast worden aan de nieuwe gezinssamenstelling. De woonbehoeftevoorwaarden worden niet terug afgetoetst. Het inschrijvingsnummer is dan het nummer dat gevormd is door de datum waarop hij/zij ingeschreven is in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop hij/zij is ingeschreven.

Wat de wettelijke of feitelijke partner, of persoon die er wettelijk mee samenwoont betreft, geldt de weigering maar voor zover die weigering gebeurde als die persoon al mede kandidaat was op moment van de ongegronde weigering.

## **II. Specifieke invulling rationele bezetting**

### **II.1. Definitie**

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

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

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

Woningtype	Geschikt voor
Appartement/ huis 1 slaapkamer *	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alleenstaande</li> <li>• Koppel zonder kinderen (uitgezonderd Brusselstraat 1)</li> </ul>
Appartement/huis 2 slaapkamers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alleenstaande met 1 kind</li> <li>• Koppel met 1 kind (uitgezonderd Brusselstraat 1C en Dorpsstraat 29)</li> <li>• Twee volwassen niet-partners</li> </ul>
Appartement/huis 3 slaapkamers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alleenstaande met 2 kinderen</li> <li>• Koppel met 2 kinderen</li> <li>• Alleenstaande met 3 kinderen (in functie van de grootte van de slaapkamers**)</li> <li>• Koppel met 3 kinderen (in functie van de grootte van de slaapkamers**)</li> <li>• 3 volwassenen zonder relatie of de combinatie van volwassenen en kinderen waarvoor 3 slaapkamers noodzakelijk zijn (in functie van de grootte van de slaapkamers**)</li> </ul>

\* Absolute voorrang rolstoelgebruiker in appartement Brusselstraat 1 (art 6.19, 1° BVCW )

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

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. De voorkeur van de kandidaat-huurder met betrekking tot het type en de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven, mag niet leiden tot een te beperkte keuze. De verhuurder kan die voorkeur weigeren 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 is.

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.

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezettingsnormen in zijn intern huurreglement om de volgende redenen:

als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van renovatie. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 3.1 VCW, gelden;

- als een huurder wordt herhuisvest ten gevolge van de overbezetting van een woning, en als op korte termijn geen woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, kan vrijgemaakt worden. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 3.1 VCW, gelden voor de toe te wijzen woning.
- als een huurder moet herhuisvest worden in kader van onderbezetting. In dat geval wordt een woning toegewezen waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal huurders en gezinsleden, niet groter is dan 1.

Indien men zwanger is bij inschrijving, kan het ongeboren kindje meetellen vanaf een zwangerschap van 3 maanden. Dit dient geattesteerd te worden met een medisch attest. Bij de toewijzing dient het kindje geboren te zijn.

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

<b>Rationele bezetting in functie van de grootte van de slaapkamers **</b>	
<i>Slaapkamers ouders/koppel</i>	$\geq 11 m^2$
<i>Slaapkamer 1 kind/volwassene zonder relatie</i>	$\geq 7 m^2$
<i>Slaapkamer 2 kinderen</i>	$\geq 12m^2$

Voor die gevallen waarin een **gezinshereniging** wordt voorzien wordt verwezen naar de specifieke bepalingen terzake in het Vlaamse Codex Wonen.

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

Voor het bepalen van het aantal toegelaten personen per woning, wordt rekening gehouden met de oppervlaktmeting conform de normen van de VMSW (artikel 3.2 VCW):

<b>App</b>	<b>aantal slaapkamers</b>	<b>Aantal vooropgestelde personen</b>	
		<b>Min.</b>	<b>max</b>
Brusselstraat 1 (*)	1	1	1
Dorpstraat 29/A	1	1	2
Brusselstraat 1C	2	2	2
Dorpsstraat 29	2	2	2
Brusselstraat 1/1	2	2	3
Brusselstraat 1A	2	2	3
Brusselstraat 1B	2	2	3
Dorpsstraat 29/1	3	3	4
Dorpsstraat 29/A1	3	3	5
Vollezelestraat 24	2	2	3
Vollezelestraat 24A	1	1	2
Vollezelestraat 24/1	3	3	5
Vollezelestraat 24A/1	3	3	5

(\*) Absolute voorrang rolstoelgebruiker (art 6.19,1° VCW)

## **II.2. Mutatieprioriteit**

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

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

En daarenboven aan het OCMW Gooik **melding** deed:

- van de aanvraag tot gezinshereniging bij inschrijving;
- van wijziging van het adres of de gezinssamenstelling van de kandidaat-huurder binnen de maand;

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. Ook als pas na inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen.

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.

De verhuurder zal de huurders van een onderbezette woning een gepaste woning aanbieden.

## **II.3 Onderbezetting**

Het OCMW Gooik pakt onderbezetting aan. Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners groter dan 1 is.

### **Gekozen aanpak**

Het OCMW Gooik stuurt alle huurders die onderbezet wonen een brief, met de vraag zich in te schrijven voor een vrijwillige mutatie. Het OCMW Gooik streeft ernaar zoveel mogelijk huurders via vrijwillige mutatie te herhuisvesten.

Weigert de huurder zich in te schrijven of reageert hij niet binnen drie maanden? Dan doet het OCMW Gooik de huurder twee keer een valabel aanbod. Tussen elk valabel aanbod zit 3 maanden.

- Wat is een valabel aanbod?
  - De woning heeft een juiste grootte. Als de huurder en zijn gezinsleden er wonen, is de woning niet onderbezet of overbezet.
  - De woning ligt maximaal 5 kilometer van de huidige woning.
  - De nieuwe huurprijs is even hoog of lager dan de huidige reële huurprijs. Dit is de huurprijs verhoogd met de huurlasten en het individueel verbruik.

- Weigert de huurder elk valabel aanbod?

Als de huurder twee keer een valabel aanbod weigert, sanctioneert het OCMW Gooik de huurder.

Huurders met een huurovereenkomst voor 1 maart 2017 moeten verplicht een onderbezettingsvergoeding betalen. Deze onderbezettingsvergoeding bedraagt **35 euro** per maand voor elke slaapkamer te veel (**bedrag in 2023**).

Huurders met een huurovereenkomst na 1 maart 2017 krijgen 6 maanden voor het aflopen van hun contract de opzeg van hun huurovereenkomst. Meer informatie over opzeg leest u onder hoofdstuk III.

Als de verhuurder geen gepast aanbod heeft, al dan niet op korte termijn, kan hij een ander aanbod doen dat afwijkt van de voornoemde voorwaarden. In dat geval kan de huurder weigeren zonder dat dat gevolgen heeft.

#### **II.4. Bijwoning**

##### **Wie is huurder?**

- **Referentiehurder**

De persoon die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning heeft opgegeven als toekomstig referentiehurder.

- **Echtgenoot, wettelijke samenwoner, feitelijke partner**

De echtgenoot, de wettelijke samenwoner of de feitelijke partner van de referentiehurder. Deze persoon woont in de sociale huurwoning van bij de start van de huurovereenkomst.

- **Echtgenoot, wettelijke samenwoner**

De echtgenoot of de wettelijke samenwoner van de referentiehurder. Deze persoon is na de start van de huurovereenkomst komen bijwonen. Hij/zij moet samen met de referentiehurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Het samenwonen mag ook niet leiden tot een overbezette woning. De woning moet ook aangepast zijn aan de fysieke toestand van de echtgenoot of de wettelijke samenwoner.

**Wat doen?** De referentiehurder meldt aan de verhuurder dat zijn/haar echtgeno(o)t(e) van plan is om te komen bijwonen of dat hij/zij van plan is om met een persoon wettelijk te gaan samenwonen in de sociale huurwoning. Dat is nodig omdat de verhuurder moet kunnen controleren of de voorwaarden voor het samenwonen in de sociale huurwoning vervuld zijn. Als de toelatingsvoorwaarden vervuld zijn, wordt zijn/haar echtgeno(o)t(e) of de persoon met wie hij/zij wettelijk wil samenwonen automatisch huurder. Hij/zij hoeft de huurovereenkomst niet te ondertekenen. Als de toelatingsvoorwaarden niet vervuld zijn, zal hij/zij niet kunnen bijwonen.

- **Feitelijke partner**

De feitelijke partner van de referentiehurder. Deze persoon is na de start van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komen bijwonen en woont intussen minstens een jaar samen met de referentiehurder. Hij/zij moet voldoen aan een aantal voorwaarden.

Hij/zij bewijst met een verklaring op erewoord bij het begin van het samenwonen aan de verhuurder dat hij/zij de feitelijke partner van de referentiehurder is. De referentiehurder moet dat bevestigen. Er kan maar één feitelijke partner zijn.

Als de feitelijke partner een jaar met de huurder heeft samengewoond, kan hij/zij alleen maar in de woning blijven wonen als zij samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Als de toelatingsvoorwaarden vervuld zijn, wordt hij/zij automatisch huurder. Hij/zij hoeft de

huurovereenkomst niet te ondertekenen. Als de toelatingsvoorwaarden niet vervuld zijn, zal hij/zij de woning moeten verlaten.

De feitelijke partner kan dus een jaar wonen in de sociale huurwoning zonder dat de toelatingsvoorwaarden worden gecontroleerd. Hij/zij is in die periode geen huurder maar een bijwoner.

### Wie is bijwoner?

Bijwoners zijn alle andere personen die samen met de referentiehurder in de sociale woning wonen. Zij hebben **geen persoonlijk woonrecht**. Dat wil zeggen dat de bijwoners de woning moeten verlaten als de huurovereenkomst eindigt. Dat kan gebeuren omdat de laatste huurder overlijdt, de huurovereenkomst opzegt of niet meer in de woning woont.

Bijwoners hebben dus minder woonzekerheid dan huurders.

De bijwoners ondertekenen de huurovereenkomst niet. Ze hoeven niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. De huurder moet wel altijd aan de verhuurder melden dat er iemand komt bijwonen.

**Let wel op!** De bijwoning is niet toegelaten als de sociale huurwoning daardoor overbezet is of niet aangepast is aan de fysieke toestand van de bijwoners.

We onderscheiden twee soorten 'bijwoners':



Deze personen hebben hun hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning (ze zijn er gedomicilieerd of verblijven er voor langere tijd) en vallen niet onder de categorie 'tijdelijke bijwoners'. Zij verblijven minstens 8 dagen per maand in de sociale woning



Binnen deze categorie onderscheiden we twee subcategorieën:

- Personen die slechts **heel tijdelijk (max 6 maand)** in de woning verblijven (bv. een kind van de huurder dat tijdelijk terug thuis komt wonen door een relatiebreuk of een mantelzorger die tijdelijk zorg komt verlenen aan de huurder en zijn eigen woning behoudt).

- Personen die nog **geen definitieve uitspraak hebben over hun verblijfsstatuut**

Wanneer bepaalde personen die in de woning verblijven als regelmatig verblijf wordt aanzien en welke gevolgen (op vlak van rationele bezetting, huurprijsberekening, e.d.) dit met zich meebrengt kan je terugvinden in onderstaand overzicht:

	Huurder	Duurzame bijwoner/gezinslid  = Duurzame wijze samenwonen en hoofdverblijfplaats in woning hebben	Personen die op regelmatige basis in sociale huurwoning verblijven (co- ouderschap, omgangsrecht kinderen in instelling) onafhankelijk van domicilieplaatsing  ≥ 8 dagen = gezinslid	Personen die op regelmatige basis in sociale huurwoning verblijven (co- ouderschap, omgangsrecht kinderen in instelling onafhankelijk van domicilieplaatsing  < 8 dagen	Tijdelijke bijwoners (= personen die niet op duurzame wijze samenwonen):  • Personen in verblijfsprocedure  • Personen die tijdelijk bijwonen na bv. Relatiebreuk, tijdelijke mandtelzorg	Logés
<b>Woonrecht</b>	Persoonlijk woonrecht	Afgeleid woonrecht	Afgeleid woonrecht	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
<b>Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden</b>	Ja	Neen	Neen	Neen	Neen	Neen
<b>Huurprijsberekening</b> Niet van toepassing bij SVK's	Inkomen meegerekend	Inkomen meegerekend	Inkomen meegerekend	Inkomen <b>niet</b> meegerekend	Inkomen <b>niet</b> meegerekend	Inkomen <b>niet</b> meegerekend
<b>Kosten en lasten</b>	Mee in rekening gebracht	Mee in rekening gebracht	Mee in rekening gebracht	<b>Niet</b> mee in rekening gebracht	<b>Niet</b> mee in rekening gebracht, tenzij men er zijn hoofdverblijfplaats heeft (bv. Persoon in verblijfsprocedure).	<b>Niet</b> mee in rekening gebracht
<b>Meldingsplicht huurder</b> (art.6.20, eerste lid, 2° VCW)	Ja	Ja	Ja	Neen	Neen, tenzij men er zijn hoofdverblijfplaats heeft (bv persoon in verblijfsprocedure)	Neen
<b>Persoon ten laste</b>	Ja (PTL: c)	Ja (PTL: a, c)	Ja (PTL: a of b, c)	Ja (PTL: a of b, c)	Neen	Neen
<b>Rationele bezetting bij aanvang van de huurovereenkomst</b>	In rekening gebracht	In rekening gebracht	In rekening gebracht, tenzij H niet wil <sup>1</sup>	In rekening gebracht, tenzij H niet wil <sup>2</sup>	<b>Niet</b> in rekening gebracht	<b>Niet</b> in rekening gebracht
<b>Rationele bezetting i.k.v. voorrang art.6.19, eerste lid, 6° BVCW – personen die na aanvang van huurovereenkomst zijn komen inwonen. Niet van toepassing bij SVK's</b>	<b>Niet</b> in rekening gebracht	<b>Niet</b> in rekening gebracht	In rekening gebracht, tenzij meerderjarig	<b>Niet</b> in rekening gebracht	<b>Niet</b> in rekening gebracht	<b>Niet</b> in rekening gebracht
<b>Bezettingnormen VWC</b>	In rekening gebracht	In rekening gebracht	In rekening gebracht	<b>Niet</b> in rekening gebracht	<b>Niet</b> in rekening gebracht, tenzij men er zijn hoofdverblijfplaats heeft (bv. Persoon in verblijfsprocedure)	<b>Niet</b> in rekening gebracht

### III . Ontbinding en beëindiging van de huurovereenkomst

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. 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.

#### III.1. Ontbinding van rechtswege

De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden:

##### 1. als de laatste huurder overlijdt

De huurovereenkomst eindigt op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Indien er nog een bijwoner inwoont, heeft deze het recht om -obv een

<sup>1</sup> Artikel 6.18, Besluit Vlaamse Codex Wonen

<sup>2</sup> Artikel 6.18, Besluit Vlaamse Codex Wonen

bezettingsovereenkomst- de woning te betrekken tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. Deze periode is om billijkheidsredenen verlengbaar tot 5 jaar.

In het geval er geen bijwoners meer waren op het moment van overlijden, kan de verhuurder de erfgenamen verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen, met dien verstande dat de erfgenamen minimaal beschikken over een termijn van vijftien werkdagen na het verzoek om de sociale huurwoning te ontruimen. Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden. Als de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan de verhuurder de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden.

In het geval van een onbeheerde nalatenschap (als er geen erfgenamen gekend zijn, of ze hebben de erfenis verworpen) kan de verhuurder de woning niet op eigen houtje ontruimen. Binnen de wettelijke grenzen kan de verhuurder, wanneer deze zelf schulden tegood heeft van de overleden huurder, de bewaarmaatregel van verzegeling vragen bij de vrederechter (artikel 1148 Ger.W.). Dit biedt de mogelijkheid dat bij een lage waarde van de goederen in de woning, er een curator wordt aangesteld die belast zal zijn met de verkoop ervan. De verhuurder kan ook om aanstelling van gerechtelijk bewindvoerder (beheerder ad hoc) vragen aan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg (artikel 584, vijfde lid, 3° Ger. W.) of na de termijn van 3 maanden en 40 dagen, om aanstelling vragen van een curator aan de familierechtbank (artikel 813 BW). Ook is het mogelijk om via de vrederechter om aanstelling van een curator te vragen (artikel 42, §2 VWHD.). Beiden worden belast met het ontruimen van de woning en ook de afrekening kan met hen worden geregeld.

*2. ten aanzien van de huurder die de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd, als er nog een andere huurder overblijft;*

*3. als de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit*

De huurovereenkomst eindigt op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

### **III.2. Opzegging door de huurder**

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief.

De normale opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, tenzij hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of hij maakt gebruik van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning. Dan geldt er een opzeggingstermijn van één maand.

### **III.3. Opzegging door de verhuurder**

Nieuwe huurovereenkomsten ondertekend vanaf 01.03.2017 hebben een beperkte duur van negen jaar. Na de eerste negen jaar verlengt het OCMW Gooik de overeenkomst telkens automatisch voor drie jaar tenzij er een opzeggrond is. De opzeggronden zijn:

- het gemiddeld inkomen van de laatste drie jaar is hoger dan 125% van de inkomensgrens
- de woning is onderbezet

Indien de huurder zich in één van deze situaties bevindt, wordt de huurovereenkomst niet verlengd en krijgt de huurder de opzeg. De opzeg wordt verstuurd zes maanden voordat de huurovereenkomst verstrijkt. De huurder kan vragen de opzeg in te trekken. Wanneer het OCMW Gooik dit weigert, kan de huurder beroep instellen bij de toezichthouder.

Huurovereenkomsten ondertekend voor 01.03.2017 blijven van onbepaalde duur. Ook wie al huurder was voor 01.03.2017 en nadien verhuist naar een woning in ons patrimonium of naar een woning van een andere sociale verhuurder door een renovatie, krijgt opnieuw een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Krachtens art. 6.33 VCW kan het OCMW Gooik de huurovereenkomst opzeggen in volgende gevallen. Mits een opzegperiode van **3 maanden**:

1. Als de huurder ernstig of blijvend tekortkomt aan de verplichtingen (vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 1°, 2°, 3° en 7° met uitzondering van de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°)
  - a. huurder is niet gedomicilieerd in de sociale huurwoning
  - b. huurder staat bijwoning toe die leidt tot een onaangepaste woning zonder deze bijwoonst te melden
  - c. huurder bewoont op zodanige wijze dat de leefbaarheid in het gedrang komt en dat overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.
2. Als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning is toegelaten.

Mits een opzegperiode van **6 maanden**:

Indien de huurder niet meer voldoet aan de eigendomsvoorwaarde zoals uitgewerkt in artikel 6.21 VCW.

#### **IV . Waarborg**

In uitvoering van art. 7.50 BVCW (lokale besturen) kiest het OCMW Gooik ervoor om de huurwaarborg in haar handen te laten storten. Deze waarborg bedraagt maximaal 2 keer de normale huurwaarde, maar mag nooit hoger zijn dan met een maximum van 800 euro. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten.

De waarborg wordt gestort op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening (te kiezen door huurder). De waarborg zal vanaf dat moment in hoofde van de huurder intresten opbrengen.

Het OCMW Gooik kan instemmen met gespreide betaling in maandelijkse termijnen volgens de voorwaarden die hij zelf bepaalt.

- Op een geïndividualiseerde rekening van zodra de waarborg volledig is samengesteld
- Vanaf dan intrest in hoofde van de verhuurder

De huurder kan de verhuurder schriftelijk een overzicht vragen van de waarborg verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

Bij beëindiging overeenkomst: de verhuurder houdt van de waarborg verhoogd met de gekapitaliseerde intresten alle sommen af die hem door de huurder verschuldigd zijn. Hij bezorgt aan de huurder een overzicht van de afgehouden bedragen met de bewijsstukken. De bedragen die overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald.

#### **V. Huurlasten**

De huurder betaalt kosten en lasten overeenkomstig art. 6.59 BVCW en art. 1 §1, van bijlage 27 van dit besluit. Hiertoe betalen ze maandelijks voorschotten. Op het einde van het kalenderjaar gaat de verhuurder over tot de individuele afrekening van deze kosten en lasten.

## VI. Verhaal

### Gaat u niet akkoord met een beslissing van OCMW Gooik?

Contacteer OCMW Gooik: 02/454.04.30 of [sociaalhuis@gooik.be](mailto:sociaalhuis@gooik.be)

Vinden we geen oplossing? Dan kunt u de Vlaamse Ombudsdienst contacteren.

Leuvenseweg 86, 1000 Brussel

Tel: 1700

Mail: [klachten@vlaamseombudsdienst.be](mailto:klachten@vlaamseombudsdienst.be)

Een persoon die zich wil inschrijven of een kandidaat-huurder kan met een aangetekende en gemotiveerde brief, in de hierna genoemde gevallen, verhaal indienen bij de **toezichthouder**:

Afdeling Toezicht – Havenlaan 88 bus 22, 1000 Brussel:

- 1) hij acht zich benadeeld door een beslissing van de verhuurder;
- 2) hij krijgt geen formele beslissing binnen een termijn van twee maanden nadat hij een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden of om een versnelde toewijzing te krijgen.

### Procedure

In de **eerste situatie** heeft hij een termijn van **dertig dagen** na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft hij een termijn van **een jaar** vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen.

In de **tweede situatie** heeft hij een termijn van **zes maanden** na het verstrijken van de termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen.

De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal.

De **toezichthouder beoordeelt de gegrondheid** en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene **binnen dertig dagen** vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, **betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen** nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de verhuurder vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder een **absolute voorrang**.

Als er binnen dertig dagen nadat de verhuurder de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de verhuurder wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de **beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de verhuurder**.

### **Verwerking van persoonsgegevens**

Vanwege de aard van onze organisatie verwerken we veel persoonsgegevens. Om ervoor te zorgen dat uw gegevens worden beschermd en alleen worden gebruikt waar nodig, verbinden wij ons ertoe de hoogste normen inzake privacy te handhaven.

Bij de inschrijving als kandidaat-huurder ontvangt u een omstandige privacyverklaring waarin alle gegevensuitwisselingen staan die wij uitvoeren. U kan ook uw rechten hierin raadplegen.

Voor vragen, opmerkingen of andere acties over onze privacyverklaring kan u de hoofdzetel van OCMW Gooik contacteren via:

Roman De Schrijvere - Informatieveiligheidsconsulent/DPO

[roman.deschrijver@havieland.be](mailto:roman.deschrijver@havieland.be) OF 0478 83 32 41

Website: [www.gooik.be](http://www.gooik.be)

**Door uw inschrijving mag OCMW Gooik persoonlijke en andere informatie opvragen en deze informatie controleren bij de bevoegde diensten. We gebruiken deze informatie om uw klantendossier volledig te maken.**